

# RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

16U23

Rendu exécutoire



## RÈGLEMENT

Date d'origine :  
Mars 2026

# 4f

ARRET du Projet - Dossier annexé à la  
délibération municipale du 25 août 2025

APPROBATION - Dossier annexé à la  
délibération municipale du 9 mars 2026

### Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL  
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD  
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS  
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01  
Courriel : nicolas.thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb), M. Danse (Géog-Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise

## SOMMAIRE

|   | Page               |
|---|--------------------|
| <b>TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>   | <b>2</b>           |
| A - Effets du PLU   | 3                  |
| B - Règlement national d'urbanisme  | 6                  |
| C - Contenu du règlement du PLU   | 15                 |
| D - Lexique (définitions)   | 18                 |
| <b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>                       | <b>25</b>          |
| Zone UA   | 26                 |
| Zone UB   | 39                 |
| Zone UD   | 51                 |
| Zone UE   | 64                 |
| Zone UF   | 71                 |
| Zone UG   | 76                 |
| Zone UI   | 82                 |
| Zone UL   | 88                 |
| Zone UP   | 94                 |
| <b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</b>                   | <b>100</b>         |
| Zone 1 AU   | 101                |
| Zone 1 AUe  | 110                |
| <b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE</b>                       | <b>117</b>         |
| Zone A  | 118                |
| <b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE<br/>ET FORESTIERE</b>     | <b>124</b>         |
| Zone N  | 125                |
| ooo   |                    |
| <b>ANNEXES</b>  | <b>133</b>         |
| Annexe 1 : Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti  | 134                |
| Annexe 2 : Dispositions particulières au titre de la protection du petit patrimoine | 155                |
| Annexe 3 : Nuancier architectural   | (copie ci-annexée) |
| Annexe 4 : Liste des essences champêtres et espèces invasives                       | (copie ci-annexée) |

# **TITRE I**

## **Dispositions générales**

## **A - EFFETS DU PLU**

### **PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-2 à R. 111-51 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-20 à R. 111-27, et R. 111-31 à R. 111-51 qui restent en vigueur (le texte de ces articles est rappelé dans le chapitre « B - Règlement national d'urbanisme »).

b) Aux termes de l'article L. 153-11 du Code de l'Urbanisme « *à compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan* ».

c) Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes, ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent, figurent dans les annexes au Plan Local d'Urbanisme.

### **PORTEES DU REGLEMENT À L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS EN VIGUEUR**

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sous réserve du droit des tiers.

### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

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

### **PERMIS DE DEMOLIR**

Les dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, ainsi que dans les zones du Plan Local d'Urbanisme dans lesquelles le Conseil Municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

### **EDIFICATION DE CLOTURES**

En application de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à déclaration préalable l'édification de clôture dans les zones qu'elle aura délimitée (tout ou partie du territoire), étant rappelé que la déclaration préalable est exigée dans les périmètres de protection des monuments historiques, ainsi que dans les sites classés ou inscrits.

### **TRAVAUX DE RAVALEMENT**

En application de l'article R. 421-17-1 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à déclaration préalable les travaux de ravalement dans les zones qu'elle aura délimitée (tout ou partie du territoire), étant rappelé que la déclaration préalable est exigée dans les périmètres de protection des monuments historiques, ainsi que dans les sites classés ou inscrits.

## **DIVISIONS FONCIERES**

En application de l'article L. 115-3 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération motivée, soumettre, à l'intérieur des zones qu'elle aura délimitée (dans les parties de commune nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages), à déclaration préalable les divisions volontaires en propriété ou en jouissance d'une propriété foncière par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager.

## **RESPECT DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

### Extraits du Code de l'Urbanisme

#### Article L. 152-1

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

#### Article L. 152-2

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

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants. »

## **DEROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME**

### Extraits du Code de l'Urbanisme

#### Article L. 152-3

« Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme :

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

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

#### Article L. 152-4

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. »

#### Article L. 152-5

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

#### Article L. 152-6

« Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au septième alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, il peut être autorisé des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article.

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation dans un objectif de mixité sociale, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :

1° Déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;

2° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement ou un agrandissement de la surface de logement. Si le projet est contigu à une autre construction, elle peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale dans les conditions et limites fixées au 1° ;

3° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant ;

4° Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;

5° Déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat, pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant. »

## **B - REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME**

### Extraits du Code de l'Urbanisme

#### **PARTIE LEGISLATIVE**

##### Article L. 111-1

« Le règlement national d'urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire. Toutefois :

- 1° Les dispositions des articles L. 111-3 à L. 111-5 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou une carte communale est applicable ;
- 2° Les dispositions de l'article L. 111-22 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu est applicable. »

##### Article L. 111-2

« Un décret en Conseil d'Etat précise les dispositions du règlement national d'urbanisme et prévoit les conditions et les procédures dans lesquelles l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut accorder des dérogations aux règles édictées par ce règlement. »

#### **Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements**

##### Article L. 111-6

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

##### Article L. 111-7

« L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public. »

##### Article L. 111-8

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale,

ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

##### Article L. 111-9

« Dans les communes dotées d'une carte communale, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

##### Article L. 111-10

« Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée. »

##### Article L. 111-11

« 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'aménager 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. Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme. »

Article L. 111-12

« Les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4 ou L. 510-1, ne peuvent, nonobstant toutes clauses contractuelles contraires, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu de ces dispositions. »

Article L. 111-13

« Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques.

Les dispositions applicables à ces voies, notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains, sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par décret en Conseil d'Etat. »

**Densité et reconstruction des constructions**Article L. 111-14

« Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. »

Article L. 111-15

« 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. »

**Performances environnementales et énergétiques**Article L. 111-16

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut 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. 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.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. »

Article L. 111-17

« Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. »

Article L. 111-18

« Toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux 1° et 2° de l'article L. 111-17, interdit ou limite l'installation des dispositifs énumérés à l'article L. 111-16 fait l'objet d'une motivation particulière. »

**Réalisation d'aires de stationnement**Article L. 111-19

« Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. »

Article L. 111-20

« Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur. »

Article L. 111-21

« Les dispositions des articles L. 111-19 et L. 111-20 font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000. »

**Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique**Article L. 111-23

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

**Mixité sociale et fonctionnelle**Article L. 111-24

« Conformément à l'article L. 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation, dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du même code, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 dudit code, hors logements financés avec un prêt locatif social. L'autorité administrative compétente de l'Etat, sur demande motivée de la commune, peut déroger à cette obligation pour tenir compte de la typologie des logements situés à proximité de l'opération. »

**Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes**Article L. 111-25

« Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions dans lesquelles peuvent être installées ou implantées des caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs. Ce décret détermine les catégories de terrains aménagés sur lesquels les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs peuvent être installées ou implantées ainsi que les dérogations aux règles qu'il fixe en vue de permettre le relogement provisoire des personnes victimes de catastrophes. »

**Equipements propres dont la réalisation peut être exigée des bénéficiaires d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol**Article L. 332-15

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

*Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de l'article 4 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 (1) relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application.*

*L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.*

*En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrent pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-30.*

*L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.*

#### Article L. 332-16

*« Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application de la présente section. »*

**PARTIE REGLEMENTAIRE****Article R. 111-1**

« Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

1° Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

2° Les dispositions de l'article R. 111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1.

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. »

**Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements****Article R. 111-2**

« 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 R. 111-4**

« 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. 111-20**

« Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

**Densité et reconstruction des constructions****Article R. 111-21**

« La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction. »

**Article R. 111-22**

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

**Performances environnementales et énergétiques**Article R. 111-23

« Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° 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 ;
- 3° 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 ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils. »

Article R. 111-24

« La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme. »

**Réalisation d'aires de stationnement**Article R. 111-25

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

**Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique**Article R. 111-26

« 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 R. 111-27

« 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. »

**Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes**Article R. 111-31

« Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. »

Article R. 111-32

« Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées par la présente sous-section, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire. »

Article R. 111-33

Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;

2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés ou en instance de classement en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement ;

3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions que celles définies au 1°, dans les secteurs sauvegardés créés en application de l'article L. 313-1, dans le champ de visibilité des édifices classés au titre des monuments historiques et des parcs et jardins classés ou inscrits et ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions prévues à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ainsi que dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou, lorsqu'elles subsistent, dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager et dans les zones de protection mentionnées à l'article L. 642-9 du code du patrimoine, établies sur le fondement des articles 17 à 20 de la loi du 2 mai 1930 ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque ;

4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique.

Article R. 111-34

« La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. Lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire.

Ces interdictions ne sont opposables que si elles ont été portées à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation. »

Article R. 111-35

« Les terrains de camping sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme. Ces arrêtés peuvent prévoir des règles particulières pour les terrains aménagés pour une exploitation saisonnière en application de l'article R. 443-7. »

Article R. 111-36

« Les parcs résidentiels de loisirs sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement définies par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de la santé publique et du tourisme. »

Article R. 111-37

« Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. »

Article R. 111-38

« Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;

4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas. »

Article R. 111-39

« Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux habitations légères de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-38.

Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

Article R. 111-40

« En dehors des emplacements prévus à l'article R. 111-38, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

Il en est de même en cas d'implantation d'une habitation légère de loisirs sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping, village de vacances ou dépendance de maison familiale mentionné aux 2° à 4° de l'article R. 111-38 qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;

2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;

3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »

Article R. 111-41

« Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. »

Article R. 111-42

« Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. »

Article R. 111-43

« Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux résidences mobiles de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-42.

Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

Article R. 111-44

« Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping ou d'un village de vacances mentionné à l'article R. 111-42 ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;

2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;

3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »

Article R. 111-45

« Les résidences mobiles de loisirs peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23. »

Article R. 111-46

« Sur décision préfectorale, et par dérogation aux articles précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique. »

Article R. 111-47

« Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. »

Article R. 111-48

« L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 ;

2° Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du code forestier. »

Article R. 111-49

« L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-34. L'interdiction n'est opposable que si elle a été portée à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation.

Sauf circonstance exceptionnelle, cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage. »

Article R. 111-50

« Nonobstant les dispositions des articles R. 111-48 et R. 111-49, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;

2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. »

**Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs**Article R. 111-51

« Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

## **C - CONTENU DU REGLEMENT DU PLU**

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Verneuil-en-Halatte. Il comprend deux parties : le règlement écrit (document n°4f) et le règlement graphique (plans n°4a, 4b, 4c, 4d et 4e).

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones à urbaniser (indicatif AU), en zone agricole (indicatif A), et en zone naturelle (indicatif N) ; leurs délimitations sont reportées sur le règlement graphique (plans de zonage). Le territoire est ainsi divisé en :

**Zones urbaines** : (en application de l'article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme)

- **zone UA** : zone urbaine correspondant au cœur du bourg de Verneuil-en-Halatte autour de la place de l'église et de la mairie ; elle identifie ainsi la partie centrale du bourg qui accueille la plupart des commerces et services de proximité, et où le bâti est le plus souvent implanté à l'alignement des voies.
- **zone UB** : zone urbaine présentant une mixité du bâti (mixité des fonctions urbaines et de la morphologie du bâti) ; cette zone de type « faubourgs », qui constitue une transition urbaine entre le cœur de bourg et les espaces périphériques, couvre ainsi les rues Aristide Briand, Jean Jaurès, Pasteur, Henriette d'Entraques, Victor Hugo, du Professeur Calmette ; la zone UB couvre également la rue Jacques Taffanel à l'extrémité ouest du territoire communal, ainsi que le hameau de La Rue des Bois et une large part du hameau de Montlville.
- **zone UD** : zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire, correspondant pour l'essentiel aux extensions de l'agglomération ; elle couvre ainsi l'avenue du Général de Gaulle et la rue de la Chaussée des Moulins, les lotissements aux abords de la rue de la Joie, les lotissements de part et d'autre de la rue du Fond du Charron, ainsi que la rue de la Vallée Sainte-Geneviève ; la zone UD couvre également les extrémités pavillonnaires du hameau de Montlville.

De plus, la zone UD comprend :

- un secteur **UDa**, secteur d'habitat de moindre densité, correspondant à des zones d'habitation situées dans le secteur de l'INERIS (partie haute de la rue de l'Egalité, chemin de Liancourt, avenue de Bergoïde / avenue Aimé Lepercq, rue des Briquettes, rue Henry le Châtelier / chemin de Ronde) ; le secteur UDa couvre également le noyau bâti situé chemin du Plessier / Parc de Verneuil, ainsi qu'une partie de la rue de Bufosse au sein du bourg.
- **zone UE** : zone urbaine à vocation économique ; elle couvre le secteur de l'INERIS, la zone d'activités située en bordure de la RD 120 en continuité de Creil (« zone de Vaux »), la rue Sainte-Claire Deville, ainsi que l'ancien site IGN en reconversion économique ; la zone UE couvre en outre la zone d'activités située en bordure de l'avenue du Général de Gaulle à l'extrémité Est du bourg.
- **zone UF** : zone correspondant à l'ancienne base militaire 110 de Creil.
- **zone UG** : zone correspondant au camping situé rue de l'Egalité, zone destinée uniquement à de l'hébergement de plein air.

- zone UI : zone urbaine à vocation industrielle correspondant à la zone d'activités du Parc Alata (« Alata I » + « Alata II » en cours).
- zone UL : zone urbaine à vocation de loisirs correspondant à l'actuel centre équestre municipal.
- zone UP : zone urbaine d'équipements publics ou d'intérêt collectif ; elle couvre le parc intergénérationnel et le cimetière situés rue de l'Egalité, le pôle d'équipements situé rue du Professeur Calmette, de même que le stade situé en contrebas de l'avenue du Général de Gaulle (allée du Marais).

**Zones à urbaniser** : (en application de l'article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme)

- zone 1 AU : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat, urbanisable de suite ; elle correspond à un espace situé :
  - entre la rue du Professeur Calmette et la rue François Villon.
- zone 1 AUe : zone à urbaniser à vocation économique, urbanisable sous condition de validation par le SCOT de la CCPOH ; elle correspond à deux espaces dédiés au développement de la zone d'activités du Parc Alata (« Alata III »).

**Zone agricole** : (en application de l'article R. 151-22 du Code de l'Urbanisme)

- zone A : zone protégée en raison de la valeur agricole des terres ; la zone A couvre les terres cultivées situées sur le plateau entre la zone d'activités du Parc Alata et la base militaire de Creil, les espaces agricoles situés aux lieux-dits « Les Tourelles » et « Le Veaucel », les espaces cultivés situés en contre-haut du hameau de Montlaville, et un espace agricole situé entre le hameau de La Rue des Bois et le territoire voisin de Beurepaire.

De plus, la zone A comprend :

- un secteur Ap, secteur agricole protégé, correspondant à un espace situé en contrebas du hameau de La Rue des Bois et qui est concerné par le site d'écrêtement des crues du projet MAGEO.

**Zone naturelle et forestière** : (en application de l'article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme)

- zone N : zone protégée en raison de la qualité du site, des milieux naturels ou des paysages ; la zone N couvre la « Forêt d'Halatte » dans la moitié Est du territoire communal, les coteaux boisés du « Fonds de Vaillon » à Montlaville, la « Forêt Communale de Verneuil » à l'ouest de Montlaville et au sud du bourg, les coteaux boisés autour du site de l'INERIS, ainsi que la plaine alluviale de l'Oise. La zone N couvre en outre des enclaves naturelles situées à l'intérieur du bourg et du hameau de Montlaville, en particulier aux abords du ru Macquart.

De plus, la zone N comprend :

- un secteur Na occupé par les activités de l'INERIS, correspondant à la plateforme d'essais située en contre-haut du hameau de Montlaville ;

- un secteur N<sub>e</sub> correspondant au périmètre de protection rapproché des points de captage d'eau potable ;
- un secteur N<sub>h</sub> identifiant une zone humide située à l'Est du hameau de La Rue des Bois en limite du territoire de Beaurepaire ;
- un secteur N<sub>j</sub> à vocation de jardins, correspondant à des espaces situés au sein de l'enveloppe urbaine du bourg ;
- un secteur N<sub>l</sub> à vocation de loisirs, correspondant aux pâtures à chevaux de l'actuel centre équestre municipal ;
- un secteur N<sub>n</sub> correspondant au site Natura 2000 qui couvre le « coteau de Vaux » à l'extrémité ouest du territoire communal, en limite de Creil ;
- un secteur N<sub>t</sub> à vocation touristique, correspondant à la Ferme de Maubuisson située en bordure de la RD 120 entre le bourg de Verneuil et le hameau de La Rue des Bois ;
- un secteur N<sub>tfi</sub> susceptible d'être aménagé en « Terrains Familiaux Locatifs » correspondant à un espace situé à l'arrière de la rue de l'Egalité.

**En outre, les documents graphiques font apparaître :**

- des périmètres concernés par des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (voir document n°4),
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER), en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme,
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme (EBC),
- les secteurs définis en application de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme (% minimal de logements locatifs sociaux),
- les bâtiments protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme,
- les éléments du petit patrimoine protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme,
- les murs protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme,
- les espaces publics à préserver au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme,
- les puits protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme,
- les étangs, fossés et mares protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme,
- les sections de voie ou chemin ne pouvant pas constituer un accès à des constructions nouvelles en application de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme.

## **D – DISPOSITIONS GENERALES**

### Lotissement et permis valant division

Dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chacun des terrains issus de la division (article R.151-21 du code de l'urbanisme).

### Adaptations mineures

- Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être apportées aux sections II et III (article L.152-3 du Code de l'Urbanisme).
- Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

### Permis de démolir

- En application des articles L.421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme et suivant la délibération du conseil municipal instituant un permis de démolir dans l'ensemble des zones délimitées au plan local d'urbanisme, les démolitions de bâtiments (en tout ou partie) d'une emprise au sol d'au moins 5 m<sup>2</sup> sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir.

### Droit de préemption urbain

Au titre de l'article L.211-1 et suivants du Code de l'urbanisme, la commune de Verneuil-en-Halatte peut instaurer un droit de préemption urbain (DPU) sur l'ensemble des zones U (urbaines) et AU (à urbaniser) délimitées au PLU.

### Régime applicable aux aménagements et travaux divers

Au titre de l'article R.421-12 alinéa d) du Code de l'urbanisme et suivant la délibération du conseil municipal, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux, à l'exception de celles nécessaires aux activités agricoles et forestières.

Au titre de l'article R.421-17 alinéa d) du Code de l'urbanisme, sont soumis à déclaration préalable auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L.151-19, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

Au titre de l'article R.421-23 alinéa h) du Code de l'urbanisme, sont soumis à déclaration préalable auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L.151-19, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

## RAPPELS

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, en application de l'article L.113 du Code de l'urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- Les bâtiments d'élevage ou d'hébergement d'animaux (boxes à chevaux, chenil, etc.) sont soumis aux dispositions du règlement sanitaire départemental, et au régime des installations classées.
- Le traitement ou l'aménagement des marges de recul ou d'isolement par rapport aux propriétés voisines doit être réalisé suivant les règles fixées par le code civil.
- Les projets de construction, d'installation, d'aménagement envisagés sur la commune, outre les dispositions du PLU, devront également tenir compte des dispositions réglementaires relevant d'autres législations (Code de l'habitat et de la construction, Code de la voirie routière, etc.), notamment en ce qui concerne l'accessibilité des personnes à mobilité réduite dans les projets d'aménagement et de production de logements.
- Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa moyen ou fort de retrait - gonflement des argiles (voir la cartographie figurant en annexe du présent règlement), une étude géotechnique est nécessaire au moment de la vente d'un terrain voué à être construit pour une habitation individuelle ou pour toute nouvelle construction d'habitation individuelle.

## **E - LEXIQUE**

Définitions de termes utilisés dans le présent règlement :

### **Accès**

L'accès correspond à la partie privative d'un terrain lui permettant d'avoir un débouché sur une voie ouverte à la circulation publique.

### **Affouillement de sol**

(Article R.421-23 du Code de l'urbanisme)

Extraction de terres fermes en vue de réaliser une excavation pour un usage particulier. Cette dernière devant faire l'objet d'une autorisation, si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et, si sa profondeur excède 2 mètres.

### **Alignement**

L'alignement correspond à la limite entre une emprise publique et une unité foncière privée. L'alignement sert de référence pour déterminer l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ; les constructions sont donc édifiées soit « à l'alignement », soit en retrait de l'alignement.

### **Annexes**

Les annexes correspondent à des constructions de moindre dimension que la construction dite principale. Non destinées à l'habitation ou aux activités, elles présentent un caractère auxiliaire (garage, piscine, remise, abri, ...). Les annexes peuvent être accolées ou non à la construction principale.

### **Bardage**

Revêtement de façade mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui au nu de la maçonnerie, avec une lame d'air et/ou un isolant thermique intermédiaire.

### **Comble**

Surcroît d'espace au-dessus du dernier étage d'une construction, de hauteur inférieure à un étage dans sa partie la plus basse. La hauteur du comble au droit de la façade par rapport à l'égout ne peut excéder 1,80 mètre. Au-delà, il s'agit d'un étage supplémentaire.

### **Dépôt de matériaux**

Ensemble de matériaux ou objets encombrants emmagasinés, sans couvert, dans un terrain, en particulier dans une cour ou un jardin.

## **Emplacement réservé**

(Article L.152-2 du Code de l'urbanisme).

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le PLU est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public bénéficiaire du terrain, qu'il soit procédé à son acquisition.

La date de référence de l'opposabilité au tiers du PLU, correspond au plus récent des actes approuvant, révisant ou modifiant le PLU faisant apparaître la zone dans laquelle est située l'emplacement réservé.

La collectivité ou le service au bénéfice duquel le terrain est réservé, doit se prononcer dans un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation saisi par le propriétaire, la collectivité ou le service public, fixe le prix du terrain et prononce le transfert de propriété

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme au tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée par le propriétaire à l'autorité compétente.

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant du prix du terrain, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un plan local d'urbanisme peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L.242-1 et L.242-2 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

## **Emprise au sol**

L'emprise au sol telle que définie par l'article R\*420-1 du Code de l'urbanisme 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.

## **Espaces Boisés Classés (EBC)**

(Articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme).

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier (article L.311-1 nouveau Code forestier).

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier (livre I nouveau Code forestier)
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63-810 du 6 août 1963 (article L.222-1 nouveau code forestier)
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

## **Exhaussement de sol**

(Article R.421-23 du Code de l'urbanisme)

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et sa hauteur excède 2 mètres.

## **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.

## **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage ou à l'égout du toit suivant ce que prévoit le règlement, c'est-à-dire à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur, sans toutefois excéder 1 m.

Dans le cas d'un terrain situé en contrebas de la voie desservant la construction projetée, la hauteur est mesurée à partir de l'altitude moyenne de l'axe de la voie, au droit de la parcelle, jusqu'au sommet de la construction.

Dans le cas d'un terrain en pente surplombant la voie de desserte, la hauteur est mesurée à partir de la cote d'altitude la plus défavorable relevée sur la partie du terrain recevant la construction.

Dans tous les cas, lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, la voie à prendre en considération est celle qui dessert la construction projetée. Une

autre voie ne peut être prise en considération que si un parti architectural le justifie (harmonisation avec les constructions voisines,...).

### **Hauteur des clôtures**

Si un élément d'une clôture en partie basse est destiné à assurer une fonction de soutènement, alors cette partie n'est pas comptabilisée dans le respect des hauteurs maximales de clôtures définies dans le présent règlement.

### **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, qui répondent quant à elles à la définition de l'alignement.

### **Lotissement**

(Article L.442-1 et suivants et article R\*442-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. L'article R\*442-1 du Code de l'urbanisme énumère les cas de figure qui ne constituent pas des lotissements.

La création d'un lotissement est considérée comme une opération d'aménagement et est subordonnée à une autorisation préalable.

Lorsqu'un PLU a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Les règles de PLU s'appliquent alors.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible.

### **Modénatures**

Les modénatures désignent tous les moyens utilisés pour animer une façade : éléments rapportés, motifs nés de vides et de pleins...

### **Opération groupée**

Opération comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire.

### **Servitudes d'Utilité Publique (SUP)**

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, cimetières, lignes électriques, ondes radioélectriques, etc..).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que les procédures d'institution ont été accomplies. Ces servitudes sont incorporées au PLU et y figurent en annexe.

### **Surfaces non imperméabilisées**

Sont considérées comme des « surfaces non imperméabilisées », au sens du présent règlement, les espaces enherbés ou arborés, les pelouses, jardins, potagers, bassins d'orage, etc. Ces surfaces permettent une infiltration des eaux pluviales dans le sol, elles regroupent ainsi les espaces communément appelés espaces « verts » ou « de pleine terre ».

Les aires de stationnement présentant un revêtement perméable sont comptabilisées parmi les surfaces non imperméabilisées.

Sont à l'inverse considérées comme « surfaces imperméabilisées », les espaces revêtus de matériaux imperméables, tels qu'asphalte, béton...

### **Unité foncière**

Parcelles cadastrales contiguës, clôturées ou non, appartenant à un même propriétaire.

### **Voie en impasse**

Une voie en impasse ou voie sans issue est un type de voie ne comportant pas de sortie autre que la route d'entrée. Une fois entré dans une impasse, un conducteur devra, pour en repartir, faire demi-tour et sortir par la route par laquelle il est entré.

## **TITRE II**

### **Dispositions applicables aux zones urbaines**

## **ZONE UA**

Rappel du caractère de la zone :

*zone urbaine correspondant au cœur du bourg de Verneuil-en-Halatte autour de la place de l'église et de la mairie ; elle identifie ainsi la partie centrale du bourg qui accueille la plupart des commerces et services de proximité, et où le bâti est le plus souvent implanté à l'alignement des voies.*

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA**

---

### **SECTION UA I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

#### **Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

- Sont interdits :
  - les installations classées pour la protection de l'environnement qui relèvent du régime « d'enregistrement » ou « d'autorisation » ; seules peuvent être admises celles qui relèvent du régime « de déclaration » à condition que des mesures adaptées d'évitement et de réduction des nuisances ou des risques soient mises en œuvre.
  - les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion, la circulation ou le stationnement.
  - les constructions et installations nouvelles à usage industriel ou à usage d'entrepôt à vocation industrielle, à usage artisanal.
  - les constructions et installations à usage d'exploitation agricole.
  - les équipements recevant du public à destination festive, culturelle ou de rassemblement dès lors qu'il ne s'agit pas d'équipements publics ; cette disposition s'applique en cas de construction nouvelle et en cas de changement de destination.
  - l'affectation de propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
  - les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes.
  
- Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites ci-avant.
  
- En outre, un périmètre identifié au règlement graphique est concerné par des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (voir pièce n°3) ; les principes qui y sont énoncés devront être respectés.
  
- Suivant les dispositions de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, les locaux voués à une activité commerciale, existants au moment de l'entrée en vigueur du présent PLU, conserveront cet usage ou ne pourront faire l'objet d'un changement de destination que vers une activité de bureaux, de services, ou encore à usage d'équipements.

- Pour les occupations et utilisations du sol admises, Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

- Par unité foncière, une annexe isolée par rapport à la construction principale dans la limite de 18 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (y compris le ou les annexes existantes).
- Par unité foncière, un équipement lié et nécessaire à l'activité de jardinage sur une surface maximale de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (y compris le ou les équipements existants).
- Par unité foncière, les piscines (bassin et margelles) dans la limite de 40 m<sup>2</sup> cumulés d'emprise au sol, ainsi qu'un terrain de tennis (y compris l'existant).

**Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale**

- Les opérations de construction à usage d'habitat comprenant 3 logements ou plus devront comporter un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux arrondi à l'unité supérieure.

- Dans le secteur identifié au règlement graphique en application de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme, tout programme de logements devra comporter un minimum de 40 % de logements locatifs sociaux.

## **SECTION UA II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Emprise au sol des constructions**

- L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 60 % de la surface totale du terrain.
- L'emprise au sol des constructions à usage d'activités autorisées dans la zone ne doit pas dépasser 70 % de la surface totale du terrain.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **Hauteur des constructions**

- La hauteur des constructions annexes isolées ou implantées sur une limite séparative est limitée à 3,50 mètres au faîtage.
- La hauteur des autres constructions, telle que définie dans le lexique qui figure au « Titre I » du présent règlement, ne pourra pas excéder 10 m au faîtage, soit R + 1 + C pour les constructions à usage d'habitation.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

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

#### **Implantation des constructions**

- Les 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.
- par rapport aux voies et emprises publiques :
  - Les constructions doivent être implantées à l'alignement.
  - Toutefois, une autre disposition peut être adoptée :
    - lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante qui n'est pas implantée à l'alignement, ou dont l'extension à l'alignement n'est pas possible pour des raisons techniques ou architecturales,
    - lorsqu'il s'agit de la réfection ou du changement de destination d'une construction qui n'est pas implantée à l'alignement,

- lorsque le projet concerne une construction qui ne peut pas être édifiée à l'alignement parce que la façade du terrain est déjà bâtie,
- lorsque le projet concerne un terrain dont la clôture sur rue est constituée d'un mur ancien qui est protégé au plan au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme,
- lorsqu'une clôture minérale (dont les caractéristiques sont précisées dans la sous-section suivante) permet de conserver une continuité visuelle sur la rue.

Dans les cas cités ci-avant, le retrait par rapport à l'alignement sera d'au moins 6 m.

Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents, balcons...).

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

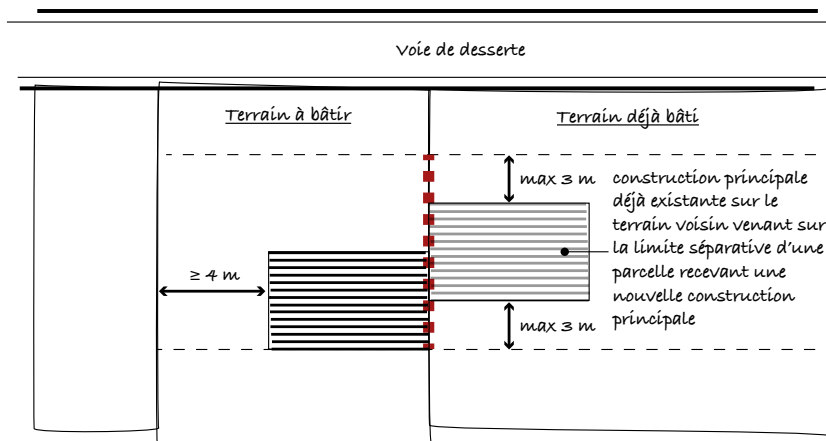
La disposition ci-dessus ne s'applique pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension en une seule fois limitée à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol des constructions régulièrement édifiées existantes avant l'entrée en vigueur du présent document, en cas de changement de destination d'une construction existante présentant un intérêt patrimonial (construction en pierre, en brique...), aux abris de jardin, aux annexes isolées, aux installations d'accompagnement de loisirs (y compris piscines), ainsi qu'aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

- par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

De plus, si la nouvelle construction principale non implantée à l'alignement s'implante sur une limite supportant déjà une construction principale existante, alors la nouvelle construction principale sera nécessairement accolée à la construction existante sur le terrain voisin en acceptant cependant un décalage de 3 mètres entre ces deux constructions étant implantées sur la même limite séparative. Si la construction nouvelle s'implante de limite en limite et que les deux limites comportent une construction principale, alors la règle doit être mise en œuvre afin que la nouvelle construction présente le moins de décalage possible vis-à-vis des deux constructions déjà existantes.

Cas particulier construction principale en retrait de l'alignement sur la voie avec implantation sur une limite séparative supportant déjà une construction principale existante :



- ■ ■ Implantation de la nouvelle construction principale possible sur la limite séparative commune supportant déjà une construction principale avec décalage de  $\geq 3$  mètres toléré entre les deux constructions le long de cette limite commune

- Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 4 m ; ce retrait minimal est réduit à 1,50 mètre pour l'abri de jardin ou les annexes isolées.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas de réfection ou d'extension de constructions existantes à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

- les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

- La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain (hors débords de toit) doit être au moins égale à 8 m. Cette règle ne s'applique pas aux constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup> et aux piscines.

## **Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, périmètres à l'intérieur desquels les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.
- Toute architecture étrangère à la région (ou « pastiche ») est interdite.
- 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 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.  
En particulier, toute réfection ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, brique, enduits anciens, etc.). Cette disposition ne s'applique pas pour les vérandas.

### Façades

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent l'être d'enduits lisses ou grattés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, ou doivent être ton pierre calcaire, à l'exclusion du blanc pur.
- Les enduits et menuiseries doivent respecter les tonalités présentées dans le « *nuancier architectural* » en annexe 3 du présent règlement.
- L'isolation par l'extérieur n'est pas admise sur les constructions remarquables, en pierre, en brique, ou présentant des éléments d'architecture de type modénatures...
- Les volets roulants ne sont admis que si le coffre est intégré au linteau ou placé à l'intérieur de la construction. Lorsque les volets roulants sont posés sur des constructions existantes, le coffre, s'il est apparent, devra être masqué par un lambrequin dans la mesure du possible, et les volets battants devront être conservés.
- Les baies principales visibles d'une voie publique seront rectangulaires et plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage, des ouvertures nécessaires dans le soubassement et des ouvertures des équipements publics.

### Toitures

- A l'exception des vérandas, des toitures-terrasses, et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, la pente des toitures des habitations doit être comprise entre 30° et 45° sur l'horizontale.
- A l'exception des vérandas, des toitures-terrasses, et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques à l'exclusion des tuiles ardoisées.
- Les lucarnes seront de type jacobine, capucine ou pendante.
- Les châssis de toit basculant sont autorisés à condition qu'ils soient posés au nu du plan de couverture et non visibles depuis la voie principale qui dessert la construction. Leur

nombre ne pourra pas être supérieur au nombre d'ouvertures existantes sur la façade qu'ils surplombent, et ils devront être alignés sur celles-ci.

- Les fenêtres de toit type verrière balcon sont interdites.
- Les toitures-terrasses sont autorisées, dans ce cas, elles ne seront pas visibles depuis l'espace public et seront limitées à un niveau de la construction.

#### Sous-sols

- Les sous-sols enterrés sont interdits ; les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier.

#### Annexes, vérandas et abris de jardin

- Les annexes, à l'exception des abris de jardin et abris pour piscine, doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.
- Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleurs foncées (verte, grise ou gamme de brun) ou de teinte bois naturel foncé, ou seront en pierres naturelles de pays ou en briques rouges vieilles. L'emploi de la tôle, quelle que soit sa forme, est interdit.
- Les matériaux utilisés pour réaliser les vérandas, notamment leurs soubassements, devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.

#### Clôtures

##### - Clôtures implantées à l'alignement des voies et emprises publiques :

- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect et être traitées en harmonie de couleur avec les façades du bâtiment principal : l'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet effet est interdit.
- Les clôtures seront réalisées en pierres, en moellons, en briques et pierres ou en matériaux (parpaing, brique creuse...) obligatoirement enduits (lisse ou gratté) rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, ou de teinte pierre naturelle de pays, à l'exclusion du blanc pur. Elles correspondront soit à des murs pleins d'une hauteur maximale de 1,80 m, soit à un soubassement compris entre 0,60 et 0,80 m de hauteur surmonté d'une grille en ferronnerie simple à dominante verticale ou d'une barrière en bois.
- Tout mur réalisé en matériaux destiné à être recouvert d'un enduit (parpaing, brique creuse...) doit être obligatoirement enduit dans l'année qui suit son édification.
- Les murs de clôture édifiés dans le prolongement d'un mur existant dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-avant, la hauteur pourra être identique à celle du mur existant.
- L'emploi de brise-vue (type bâche plastique, panneaux bois...) en clôture est interdit.
- Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.
- Les murs identifiés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme ; seules les réparations ou restaurations sont autorisées, les enduits ne sont pas admis.

- Les enduits, portails et ferronneries doivent respecter les tonalités présentées dans le « *nuancier architectural* » en annexe 3 du présent règlement.

- Clôtures implantées en limites séparatives :

- Les clôtures auront une hauteur maximale de 2,00 mètres. La hauteur de la clôture sera mesurée à partir du niveau altimétrique du sol sur son emprise avant tout remaniement de terrain.

- Les clôtures seront de type grillage rigide, semi-rigide ou souple avec poteaux profilés fins à même le sol ou sur un muret de soubassement n'excédant pas 0,50 mètre. Les soubassements correspondant à une plaque de béton teintée dans la masse sont autorisés. Il est recommandé de prévoir des passages pour la petite faune.

- Les clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie bocagère constituée d'essences locales. Les thuyas et espèces assimilées sont interdites.

- Sur les 5 premiers mètres linéaires de limite séparative décomptés à partir de l'arrière de la construction, les clôtures pourront exceptionnellement être constituées de murs pleins (dans ce cas les règles applicables sont celles définies pour les clôtures édifiées à l'alignement). De plus, les matériaux occultants sont tolérés, dans ce cas, les matériaux naturels sont à privilégier.

Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

- L'implantation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est à privilégier au sol ou en toiture de bâtiments annexes. Si à défaut une implantation est projetée sur le bâtiment principal, une recherche d'intégration est exigée. Les panneaux devront alors – par leur aspect, couleur et géométrie – être en rapport avec le matériau de couverture existant. L'implantation de panneaux est interdite sur les bâtiments qui sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 1 du présent règlement « *dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti* »). Les panneaux ne peuvent être autorisés que s'ils ne sont pas visibles de l'espace public ou de voies ouvertes à la circulation publique.

- Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et seront installés au sol dans un dispositif limitant la propagation des nuisances sonores. Ils seront obligatoirement implantés à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Protections particulières

- Certains bâtiments repérés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme ; ils sont identifiés en annexe 1 du présent règlement « *dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti* ».

Seules les restaurations sont autorisées, et ce dans le respect du maintien :

- de l'ordonnancement de la construction : rythmes horizontaux (soubassement, bandeau intermédiaire, corniche), et travées verticales,
- des ouvertures existantes : symétries, proportions,...
- des matériaux (pierre, brique,...), et des éléments de modénature éventuels,
- des murs et porches éventuels.

Le percement d'ouvertures nouvelles dans les façades est interdit.

Les enduits (autres que ceux déjà existants), de même que l'isolation par l'extérieur, ne sont pas admis.

Il pourra être dérogé aux dispositions ci-dessus uniquement lorsque l'évolution envisagée renforce le caractère de la construction (réouverture d'une fenêtre ou porte aujourd'hui murée, harmonisation de l'aspect sur une partie hétéroclite,...). Aucune dérogation ne pourra être accordée pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur.

### **Sous-section III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). Au moins 50% de l'emprise restée libre du terrain accueillant le projet fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (emprise perméable permettant l'infiltration des eaux pluviales traité en engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement et circulation, avec la plantation d'au moins un arbre par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de terrain.

- Les haies arbustives doivent être composées d'essences champêtres parmi celles listées en annexe 4 du présent règlement « *liste des essences champêtres et espèces invasives* ».

De plus, les thuyas et espèces assimilées sont interdits, de même que les espèces invasives citées en fin d'annexe 4.

#### **Protections particulières**

- Les puits identifiés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme ; seules les restaurations sont autorisées, leur comblement est interdit.

### **Sous-section IV - Stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

- En cas de changement de destination, de création de logements supplémentaires ou encore de division de logement existant, la suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain. De plus, il est imposé la création de place de stationnement correspondant aux nouveaux besoins.

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

- En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :
  - . 1 place de stationnement non couverte par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places non couvertes par logement (les carports sont autorisés).

*Les garages sont autorisés mais les places de stationnement couvertes (hors carports) ne sont pas comptabilisées pour le calcul du nombre de places de stationnement.*

*Conformément aux termes de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, de même que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires.*

. Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

. En outre, pour les opérations de construction à usage d'habitat comprenant 5 logements ou plus, des places de stationnement pour les visiteurs doivent être réalisées à raison de 1 place au minimum pour 3 logements.

- pour les constructions à usage de bureaux :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- pour les établissements à usage d'activités autorisées :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

. Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les commerces implantés dans des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins de l'équipement.

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

- Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5,50 m de longueur et 2,50 m de largeur pour les véhicules légers.

- Dans le cas de la réalisation de places commandées, seule la première place est comptabilisée dans le décompte des places de stationnement créées.

## **SECTION UA III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique 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 publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

#### Voirie

- 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.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 30 mètres doivent être carrossables et aménagées pour permettre aux véhicules de service de faire demi-tour. La largeur minimale de la voie sera alors d'au moins 4 mètres sauf contrainte(s) technique(s) avérée(s).

### **Sous-section II - Desserte par les réseaux**

#### Eau potable

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

#### Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation ayant des besoins en eau 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 l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### Assainissement des eaux pluviales

- Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales, et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales selon un principe d'infiltration à la parcelle.

Pour se faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin, et puits d'infiltration, ...) doit donc être la règle de base. Dans le cadre de ZAC, de lotissements ou d'opérations groupées, cette gestion est prévue de façon globale par l'aménageur.

- Il ne peut être dérogé à ce principe d'infiltration à la parcelle que lorsqu'une étude de sol justifie que la nature du terrain ne le permet pas. Dans ce cas, les eaux peuvent être raccordées au réseau public d'eaux pluviales après autorisation et sous réserve que le débit de fuite soit limité autant que possible.

- Par ailleurs, les systèmes de réutilisation de l'eau de pluie, dans l'objectif de réduire la consommation d'eau potable, sont vivement recommandés (voire obligatoires selon la réglementation en vigueur), dans le respect des prescriptions sanitaires en fonction des différents usages de l'eau.

### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit. En conséquence, des dispositifs de branchements seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Lorsque le réseau Très Haut Débit est inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place.

### Ordures ménagères

- Dans le cas de bâtiments à usage d'habitation groupant 5 logements ou plus, un local destiné à recevoir les conteneurs poubelles devra être aménagé dans la propriété. Si ce local n'est pas situé dans le volume de la construction, il devra être masqué par un rideau de verdure, un mur, une palissade, ...

## **ZONE UB**

Rappel du caractère de la zone :

*zone urbaine présentant une mixité du bâti (mixité des fonctions urbaines et de la morphologie du bâti) ; cette zone de type « faubourgs », qui constitue une transition urbaine entre le cœur de bourg et les espaces périphériques, couvre ainsi les rues Aristide Briand, Jean Jaurès, Pasteur, Henriette d'Enragues, Victor Hugo, du Professeur Calmette ; la zone UB couvre également la rue Jacques Taffanel à l'extrémité ouest du territoire communal, ainsi que le hameau de La Rue des Bois et une large part du hameau de Montlaille.*

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB**

---

### **SECTION UB I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

#### **Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

- Sont interdits :
  - les installations classées pour la protection de l'environnement qui relèvent du régime « d'enregistrement » ou « d'autorisation » ; seules peuvent être admises celles qui relèvent du régime « de déclaration » à condition que des mesures adaptées d'évitement et de réduction des nuisances ou des risques soient mises en œuvre.
  - les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion, la circulation ou le stationnement.
  - les constructions et installations nouvelles à usage industriel ou à usage d'entrepôt à vocation industrielle, à usage artisanal.
  - les constructions et installations à usage d'exploitation agricole, à l'exception de celles qui sont réalisées sur un îlot foncier supportant déjà des bâtiments agricoles.
  - les équipements recevant du public à destination festive, culturelle ou de rassemblement dès lors qu'il ne s'agit pas d'équipements publics ; cette disposition s'applique en cas de construction nouvelle et en cas de changement de destination.
  - l'affectation de propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
  - les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes.
- Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites ci-avant.
- En outre, un périmètre identifié au règlement graphique est concerné par des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (voir pièce n°3) ; les principes qui y sont énoncés devront être respectés.
- Pour les occupations et utilisations du sol admises, Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
  - Selon les dispositions de l'article L.151-14 du code de l'urbanisme, à l'échelle de chaque unité foncière, pour chaque projet de construction de plus de 3 logements, la surface de plancher de chaque logement ne pourra pas être inférieure à 60 m<sup>2</sup>. Cette

règle ne s'applique pas pour les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- Selon les dispositions de l'article L.151-14 du Code de l'urbanisme, dans une construction existante, en cas de création de nouveaux logements, il ne pourra pas être créé plus de 2 logements. Leur surface ne pourra être inférieure à 60 m<sup>2</sup>.
  - Par unité foncière, une annexe isolée par rapport à la construction principale dans la limite de 18 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (y compris le ou les annexes existantes).
  - Par unité foncière, un équipement lié et nécessaire à l'activité de jardinage sur une surface maximale de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (y compris le ou les équipements existants).
  - Par unité foncière, les piscines (bassin et margelles) dans la limite de 40 m<sup>2</sup> cumulés d'emprise au sol, ainsi qu'un terrain de tennis (y compris l'existant).
- Il est rappelé que les espaces concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la rivière de l'Oise sont soumis à des dispositions réglementaires qui figurent dans l'annexe « servitudes d'utilité publique » du dossier de PLU.
- Il est rappelé que les espaces concernés par le Plan de Prévention des Risques Technologiques de la société « Arkema » implantée à Villers-Saint-Paul sont soumis à des dispositions réglementaires qui figurent dans l'annexe « servitudes d'utilité publique » du dossier de PLU.
- Par ailleurs, il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale, et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016.

### **Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale**

- Les opérations de construction à usage d'habitat comprenant 3 logements ou plus devront comporter un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux arrondi à l'unité supérieure.
- Dans les secteurs identifiés au règlement graphique en application de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme, tout programme de logements devra comporter un minimum de 40 % de logements locatifs sociaux.

## **SECTION UB II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Emprise au sol des constructions**

- L'emprise au sol des constructions et leurs annexes ne doit pas dépasser :
  - 60 % de la surface totale du terrain lorsque cette dernière est inférieure à 500 m<sup>2</sup>.
  - 50 % de la surface totale du terrain lorsque cette dernière est comprise entre 500 et 1 000 m<sup>2</sup>
  - 40 % de la surface totale du terrain lorsque cette dernière est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **Hauteur des constructions**

- La hauteur des constructions annexes isolées ou implantées sur une limite séparative est limitée à 3,50 mètres au faîtage.
- La hauteur des autres constructions, telle que définie dans le lexique qui figure au « Titre I » du présent règlement, ne pourra pas excéder 8 m au faîtage, soit R + C pour les constructions à usage d'habitation.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

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

#### **Implantation des constructions**

- Les 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.
- par rapport aux voies et emprises publiques :
  - Les constructions doivent être implantées :
    - soit à l'alignement,
    - soit avec un retrait d'au moins 5m par rapport à l'alignement.

La disposition ci-avant ne s'applique pas aux extensions ou réfections des constructions existantes à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents, balcons,...).

- Aucune construction ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension en une seule fois limitée à 15 m<sup>2</sup> des constructions régulièrement édifiées existantes avant l'entrée en vigueur du présent document, en cas de changement de destination d'une construction existante présentant un intérêt patrimonial (construction en pierre, en brique,...), aux abris de jardin, aux annexes isolées, aux installations d'accompagnement de loisirs (y compris piscines), ainsi qu'aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

- par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une seule des limites séparatives.
- Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 4 m ; ce retrait minimal est réduit à 1,50 mètre pour l'abri de jardin ou l'annexe isolée.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de réfection ou d'extension de constructions existantes à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 6 m des berges d'un cours d'eau, d'un ru, ou d'un fossé identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

- les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

- La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain (hors débords de toit) doit être au moins égale à 8 m. Cette règle ne s'applique pas aux constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup> et aux piscines.

## **Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, périmètres à l'intérieur desquels les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.

- Toute architecture étrangère à la région (ou « pastiche ») est interdite.

- 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 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.

En particulier, toute réfection ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, brique, enduits anciens, etc.). Cette disposition ne s'applique par pour les vérandas.

### Façades

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent l'être d'enduits lisses ou grattés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, ou doivent être ton pierre calcaire, à l'exclusion du blanc pur.
- Les enduits et menuiseries doivent respecter les tonalités présentées dans le « *nuancier architectural* » en annexe 3 du présent règlement.
- L'isolation par l'extérieur n'est pas admise sur les constructions remarquables, en pierre, en brique, ou présentant des éléments d'architecture de type modénatures...
- Les volets roulants ne sont admis que si le coffre est intégré au linteau ou placé à l'intérieur de la construction. Lorsque les volets roulants sont posés sur des constructions existantes, le coffre, s'il est apparent, devra être masqué par un lambrequin dans la mesure du possible, et les volets battants devront être conservés.
- Les baies principales visibles d'une voie publique seront rectangulaires et plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage, des ouvertures nécessaires dans le soubassement et des ouvertures des équipements publics.

### Toitures

- A l'exception des vérandas, des toitures-terrasses, et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, la pente des toitures des habitations doit être comprise entre 30° et 45° sur l'horizontale.
- A l'exception des vérandas, des toitures-terrasses, et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques à l'exclusion des tuiles ardoisées.
- Les lucarnes seront de type jacobine, capucine ou pendante.
- Les châssis de toit basculant sont autorisés à condition qu'ils soient posés au nu du plan de couverture. Leur nombre ne pourra pas être supérieur au nombre d'ouvertures existantes sur la façade qu'ils surplombent, et ils devront être alignés sur celles-ci.
- Les fenêtres de toit type verrière balcon sont interdites.
- Les toitures-terrasses sont autorisées, dans ce cas, elles ne seront pas visibles depuis l'espace public et seront limitées à un niveau de la construction.

### Sous-sols

- Les sous-sols enterrés sont interdits ; les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier.

### Annexes, vérandas et abris de jardin

- Les annexes, à l'exception des abris de jardin et abris pour piscine, doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.
- Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleurs foncées (verte, grise ou gamme de brun) ou de teinte bois naturel foncé, ou seront en pierres naturelles de pays ou en briques rouges vieilles. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.
- Les matériaux utilisés pour réaliser les vérandas, notamment leurs soubassements, devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.

### Clôtures

#### - Clôtures implantées à l'alignement des voies et emprises publiques :

- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect et être traitées en harmonie de couleur avec les façades du bâtiment principal : l'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet effet est interdit.
- Les clôtures seront réalisées en pierres, en moellons, en briques et pierres ou en matériaux (parpaing, brique creuse...) obligatoirement enduits (lisse ou gratté) rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, ou de teinte pierre naturelle de pays, à l'exclusion du blanc pur. Elles correspondront soit à des murs pleins d'une hauteur maximale de **1,80 m**, soit à un soubassement compris entre 0,50 et 0,70 m de hauteur surmonté d'une grille ou d'un barreaudage.
- Les clôtures pourront également être végétales de type haies bocagères d'une **hauteur maximale de 1,80 m**. Dans ce cas, elles pourront être doublées d'un grillage rigide reposant sur un soubassement compris entre 0,50 et 0,70 m de hauteur ; les thuyas et espèces assimilées sont interdites.
- Tout mur réalisé en matériaux destiné à être recouvert d'un enduit (parpaing, brique creuse...) doit être obligatoirement enduit dans les 2 ans suivant son édification.
- Les murs de clôture édifiés dans le prolongement d'un mur existant dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-avant, la hauteur pourra être identique à celle du mur existant.
- L'emploi de brise-vue (type bâche plastique, panneaux bois...) en clôture est interdit.
- Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.
- Les murs identifiés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme ; seules les réparations ou restaurations sont autorisées, les enduits ne sont pas admis.
- Les enduits, portails, grilles et barreaudages doivent respecter les tonalités présentées dans le « *nuancier architectural* » en annexe 3 du présent règlement.

- Clôtures implantées en limites séparatives :

- Les clôtures auront une **hauteur maximale de 2,00 mètres**. La hauteur de la clôture sera mesurée à partir du niveau altimétrique du sol sur son emprise avant tout remaniement de terrain.
- Les clôtures seront de type grillage rigide, semi-rigide ou souple avec poteaux profilés fins à même le sol ou sur un muret de soubassement n'excédant pas 0,50 mètre. Les soubassements correspondant à une plaque de béton teintée dans la masse sont autorisés. Il est recommandé de prévoir des passages pour la petite faune.
- Les clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie bocagère constituée d'essences locales. Les thuyas et espèces assimilées sont interdites.
- Sur les 5 premiers mètres linéaires de limite séparative décomptés à partir de l'arrière de la construction, les clôtures pourront exceptionnellement être constituées de murs pleins (dans ce cas les règles applicables sont celles définies pour les clôtures édifiées à l'alignement). De plus, les matériaux occultants sont tolérés, dans ce cas, les matériaux naturels sont à privilégier.

Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
- L'implantation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est à privilégier au sol ou en toiture de bâtiments annexes. Si à défaut une implantation est projetée sur le bâtiment principal, une recherche d'intégration est exigée. Les panneaux devront alors – par leur aspect, couleur et géométrie – être en rapport avec le matériau de couverture existant. L'implantation de panneaux est interdite sur les bâtiments qui sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 1 du présent règlement « *dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti* »). Les panneaux ne peuvent être autorisés que s'ils ne sont pas visibles de l'espace public ou de voies ouvertes à la circulation publique.
- Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et seront installés au sol dans un dispositif limitant la propagation des nuisances sonores. Ils seront obligatoirement implantés à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Protections particulières

- Les éléments du petit patrimoine identifiés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme ; ils sont identifiés en annexe 2 du présent règlement « *dispositions particulières au titre de la protection du petit patrimoine* ». Seules les restaurations sont autorisées.

- Certains bâtiments repérés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme ; ils sont identifiés en annexe 1 du présent règlement « *dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti* ».

Seules les restaurations sont autorisées, et ce dans le respect du maintien :

- de l'ordonnancement de la construction : rythmes horizontaux (soubassement, bandeau intermédiaire, corniche), et travées verticales,
- des ouvertures existantes : symétries, proportions, ...
- des matériaux (pierre, brique,...), et des éléments de modénature éventuels,
- des murs et porches éventuels.

Le percement d'ouvertures nouvelles dans les façades est interdit.

Les enduits (autres que ceux déjà existants), de même que l'isolation par l'extérieur, ne sont pas admis.

Il pourra être dérogé aux dispositions ci-dessus uniquement lorsque l'évolution envisagée renforce le caractère de la construction (réouverture d'une fenêtre ou porte aujourd'hui murée, harmonisation de l'aspect sur une partie hétéroclite,...). Aucune dérogation ne pourra être accordée pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur.

### **Sous-section III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

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

- Au moins 45% de l'emprise restée libre des terrains d'une superficie inférieure à 500 m<sup>2</sup>
- Au moins 50% de l'emprise restée libre des terrains d'une superficie comprise entre 500 m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup>
- Au moins 60% de l'emprise restée libre des terrains d'une superficie supérieure à 1000 m<sup>2</sup>

fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (emprise perméable permettant l'infiltration des eaux pluviales traité en engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement et circulation, avec la plantation d'au moins un arbre par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de terrain.

- Les haies arbustives doivent être composées d'essences champêtres parmi celles listées en annexe 4 du présent règlement « *liste des essences champêtres et espèces invasives* ».

De plus, les thuyas et espèces assimilées sont interdits, de même que les espèces invasives citées en fin d'annexe 4.

### **Protections particulières**

- Les puits identifiés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme ; seules les restaurations sont autorisées, leur comblement est interdit.

### **Sous-section IV - Stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

- En cas de changement de destination, de création de logements supplémentaires ou encore de division de logement existant, la suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recrée sur le terrain. De plus, il est imposé la création de place de stationnement correspondant aux nouveaux besoins.

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

- En particulier, il est exigé au minimum :
  - pour les constructions à usage d'habitation :
    - . 1 place de stationnement non couverte par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places non couvertes par logement. (les carports sont autorisés).

*Les garages sont autorisés mais les places de stationnement couvertes (hors carports) ne sont pas comptabilisées pour le calcul du nombre de places de stationnement.*

*Conformément aux termes de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, de même que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires.*

    - . Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.
    - . En outre, pour les opérations de construction à usage d'habitat comprenant 5 logements ou plus, des places de stationnement pour les visiteurs doivent être réalisées à raison de 1 place au minimum pour 3 logements.
  - pour les constructions à usage de bureaux :
    - . 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.
  - pour les établissements à usage d'activités autorisées :
    - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins de l'équipement.
- A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.
- Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5,5 m de longueur et 2,50 m de largeur pour les véhicules légers.
- Dans le cas de la réalisation de places commandées, seule la première place est comptabilisée dans le décompte des places de stationnement créées.

## **SECTION UB III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique 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 publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.
- Aucun nouvel accès n'est autorisé sur les sections de voie ou chemin qui sont identifiées au règlement graphique comme ne pouvant pas constituer un accès à des constructions nouvelles, en application de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme.

#### Voirie

- 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.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 30 mètres doivent être carrossables et aménagées pour permettre aux véhicules de service de faire demi-tour. La largeur minimale de la voie sera alors d'au moins 4 mètres sauf contrainte(s) technique(s) avérée(s).

### **Sous-section II - Desserte par les réseaux**

#### Eau potable

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

#### Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation ayant des besoins en eau 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 l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

#### Assainissement des eaux pluviales

- Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales, et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales selon un principe d'infiltration à la parcelle.

Pour se faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin, et puits d'infiltration,...) doit donc être la règle de base. Dans le cadre de ZAC, de lotissements ou d'opérations groupées, cette gestion est prévue de façon globale par l'aménageur.

- Il ne peut être dérogé à ce principe d'infiltration à la parcelle que lorsqu'une étude de sol justifie que la nature du terrain ne le permet pas. Dans ce cas, les eaux peuvent être raccordées au réseau public d'eaux pluviales après autorisation et sous réserve que le débit de fuite soit limité autant que possible.
- Par ailleurs, les systèmes de réutilisation de l'eau de pluie, dans l'objectif de réduire la consommation d'eau potable, sont vivement recommandés (voire obligatoires selon la réglementation en vigueur), dans le respect des prescriptions sanitaires en fonction des différents usages de l'eau.

#### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit. En conséquence, des dispositifs de branchements seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Lorsque le réseau Très Haut Débit est inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place.

#### Ordures ménagères

- Dans le cas de bâtiments à usage d'habitation groupant 3 logements ou plus, un local destiné à recevoir les conteneurs poubelles devra être aménagé dans la propriété. Si ce local n'est pas situé dans le volume de la construction, il devra être masqué par un rideau de verdure, un mur, une palissade...

## ZONE UD

### Rappel du caractère de la zone :

zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire, correspondant pour l'essentiel aux extensions de l'agglomération ; elle couvre ainsi l'avenue du Général de Gaulle et la rue de la Chaussée des Moulins, les lotissements aux abords de la rue de la Joie, les lotissements de part et d'autre de la rue du Fond du Charron, ainsi que la rue de la Vallée Sainte-Geneviève ; la zone UD couvre également les extrémités pavillonnaires du hameau de Montlville.

### De plus, la zone UD comprend :

- un secteur UDa, secteur d'habitat de moindre densité, correspondant à des zones d'habitation situées dans le secteur de l'INERIS (partie haute de la rue de l'Egalité, chemin de Liancourt, avenue de Bergoïde / avenue Aimé Lepercq, rue des Briquettes, rue Henry le Châtelier / chemin de Ronde) ; le secteur UDa couvre également le noyau bâti situé chemin du Plessier / Parc de Verneuil, ainsi qu'une partie de la rue de Bufosse au sein du bourg.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD**

---

### **SECTION UD I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

#### **Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

- Sont interdits :
  - les installations classées pour la protection de l'environnement qui relèvent du régime « d'enregistrement » ou « d'autorisation » ; seules peuvent être admises celles qui relèvent du régime « de déclaration » à condition que des mesures adaptées d'évitement et de réduction des nuisances ou des risques soient mises en œuvre.
  - les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion, la circulation ou le stationnement.
  - les constructions et installations à usage industriel ou à usage d'entrepôt à vocation industrielle, à usage artisanal.
  - les constructions et installations à usage d'exploitation agricole.
  - les équipements recevant du public à destination festive, culturelle ou de rassemblement dès lors qu'il ne s'agit pas d'équipements publics ; cette disposition s'applique en cas de construction nouvelle et en cas de changement de destination.
  - l'affectation de propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
  - les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes.
- Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites ci-avant.
- Pour les occupations et utilisations du sol admises, Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
  - Selon les dispositions de l'article L.151-14 du code de l'urbanisme, à l'échelle de chaque unité foncière, pour chaque projet de construction de plus de 3 logements, la surface de plancher de chaque logement ne pourra pas être inférieure à 60 m<sup>2</sup>. Cette règle ne s'applique pas pour les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- Selon les dispositions de l'article L.151-14 du Code de l'urbanisme, dans une construction existante, en cas de création de nouveaux logements, il ne pourra pas être créé plus de 2 logements. Leur surface ne pourra être inférieure à 60 m<sup>2</sup>.
  - Par unité foncière, une annexe isolée par rapport à la construction principale dans la limite de 18 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (y compris le ou les annexes existantes).
  - Par unité foncière, un équipement lié et nécessaire à l'activité de jardinage sur une surface maximale de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (y compris le ou les équipements existants).
  - Par unité foncière, les piscines (bassin et margelles) dans la limite de 40 m<sup>2</sup> cumulés d'emprise au sol, ainsi qu'un terrain de tennis (y compris l'existant).
  - La transformation ou l'extension d'une habitation existante dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, vouée à l'exercice d'activités de services ou commerciales dans la mesure où il n'en résulte pas pour les propriétés voisines et l'environnement 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.
  - La création d'une activité de commerces dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Il est rappelé que les espaces concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la rivière de l'Oise sont soumis à des dispositions réglementaires qui figurent dans l'annexe « servitudes d'utilité publique » du dossier de PLU.
- Il est rappelé que les espaces concernés par le Plan de Prévention des Risques Technologiques de la société « Arkema » implantée à Villers-Saint-Paul sont soumis à des dispositions réglementaires qui figurent dans l'annexe « servitudes d'utilité publique » du dossier de PLU.
- Par ailleurs, il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale, et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016.

### **Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale**

- Les opérations de construction à usage d'habitat comprenant 3 logements ou plus devront comporter un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux arrondi à l'unité supérieure.
- Dans le secteur identifié au règlement graphique en application de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme, tout programme de logements devra comporter un minimum de 40 % de logements locatifs sociaux.

## **SECTION UD II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Emprise au sol des constructions**

Dans la zone UD sauf dans le secteur UDa :

- L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser :
  - 60 % de la surface totale du terrain lorsque cette dernière est inférieure à 500 m<sup>2</sup>.
  - 50 % de la surface totale du terrain lorsque cette dernière est comprise entre 500 et 1 000 m<sup>2</sup>
  - 40 % de la surface totale du terrain lorsque cette dernière est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

- L'emprise au sol des constructions à usage d'activités autorisées dans la zone ne doit pas dépasser 40 % de la surface totale du terrain.

Dans le secteur UDa :

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 20 % de la surface totale du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **Hauteur des constructions**

- La hauteur des constructions annexes isolées ou implantées sur une limite séparative et des vérandas est limitée à 3,50 mètres au faîtage.
- La hauteur des autres constructions, telle que définie dans le lexique qui figure au « Titre I » du présent règlement, ne pourra pas excéder 8 m au faîtage, soit R + C pour les constructions à usage d'habitation.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

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

## **Implantation des constructions**

- Les 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.

- par rapport aux voies et emprises publiques :

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

Cette disposition ne s'applique pas en cas de réfection ou d'extension de constructions existantes à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

- Aucune construction ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension en une seule fois limitée à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol des constructions régulièrement édifiées existantes avant l'entrée en vigueur du présent document, en cas de changement de destination d'une construction existante présentant un intérêt patrimonial (construction en pierre, en brique...), aux abris de jardin, aux annexes isolées, aux installations d'accompagnement de loisirs (y compris piscines), ainsi qu'aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

- par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 4 m par rapport à chacune des limites séparatives.
- Les annexes isolées (sauf la piscine et son abri) pourront s'implanter en limites séparatives, plus particulièrement en venant s'adosser sur un bâtiment existant déjà édifié en limite séparative lorsqu'il existe sur la propriété voisine, ou seront implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives ; ce retrait minimal est réduit à 1,50 mètre pour l'abri de jardin.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de réfection ou d'extension de constructions existantes à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 6 m des berges d'un cours d'eau, d'un ru, ou d'un fossé identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

- les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

- La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain (hors débords de toit) doit être au moins égale à 8 m. Cette règle ne s'applique pas aux constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup> et aux piscines

- Les constructions annexes isolées par rapport à la construction principale seront situées à l'arrière de la construction principale ou en continuité de celle-ci lorsqu'il n'est pas possible de la réaliser à l'arrière.

## **Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, périmètres à l'intérieur desquels les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.

- Toute architecture étrangère à la région (ou « pastiche ») est interdite.

- 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 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.

En particulier, toute réfection ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, brique, enduits anciens, etc.). Cette disposition ne s'applique pas pour les vérandas.

- Les projets de construction ou de rénovation faisant appel à des techniques favorisant les performances énergétiques des bâtiments sont autorisés.

### Façades

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent l'être d'enduits lisses ou grattés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, ou doivent être ton pierre calcaire, à l'exclusion du blanc pur.

- Les enduits et menuiseries doivent respecter les tonalités présentées dans le « *nuancier architectural* » en annexe 3 du présent règlement.

- Les volets roulants ne sont admis que si le coffre est intégré au linteau ou placé à l'intérieur de la construction. Lorsque les volets roulants sont posés sur des constructions existantes, le coffre, s'il est apparent, devra être masqué par un lambrequin dans la mesure du possible, et les volets battants devront être conservés.

### Toitures

- A l'exception des vérandas, des toitures-terrasses, et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, la pente des toitures des habitations doit être comprise entre 30° et 45° sur l'horizontale.

- A l'exception des vérandas, des toitures-terrasses, et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques, ou d'ardoises.

- Les toitures-terrasses sont autorisées, dans ce cas, elles ne seront pas visibles depuis l'espace public et seront limitées à un niveau de la construction.

- Ces dispositions relatives aux toitures (pentes et matériaux) ne sont pas applicables dans l'avenue Aimé Lepercq, la rue Henry le Chatelier, l'avenue de Bergoïde, la rue Louis Crussard, le chemin de Liancourt, la rue de la Pinède et le chemin de Ronde (espaces classés en secteur UDa) ; les toitures-terrasses y sont obligatoires, à l'exception des abris de jardin.
- Les lucarnes seront de type jacobine, capucine ou pendante.
- Les châssis de toit basculant sont autorisés à condition qu'ils soient posés au nu du plan de couverture. Leur nombre ne pourra pas être supérieur au nombre d'ouvertures existantes sur la façade qu'ils surplombent, et ils devront être alignés sur celles-ci.
- Les fenêtres de toit type verrière balcon sont interdites.

#### Sous-sols

- Les sous-sols enterrés sont interdits ; les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier.

#### Annexes, vérandas et abris de jardin

- Les annexes, à l'exception des abris de jardin, doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.
- Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleurs foncées (verte, grise ou gamme de brun) ou de teinte bois naturel foncé, ou seront en pierres naturelles de pays ou en briques rouges vieilles. L'emploi de la tôle, quelle que soit sa forme, est interdit.
- Les matériaux utilisés pour réaliser les vérandas et abris pour piscines, notamment leurs soubassements, devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.

#### Clôtures

##### - Clôtures implantées à l'alignement des voies et emprises publiques :

- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect et être traitées en harmonie de couleur avec les façades du bâtiment principal : l'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet effet est interdit.
- Les clôtures seront réalisées en pierres, en moellons, en briques et pierres ou en matériaux (parpaing, brique creuse...) obligatoirement enduits (lisse ou gratté) rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, ou de teinte pierre naturelle de pays, à l'exclusion du blanc pur. Elles correspondront soit à des murs pleins d'une hauteur maximale de 1,80 m, soit à un soubassement compris entre 0,50 et 0,70 m de hauteur surmonté d'une grille ou d'un barreaudage.
- Les clôtures pourront également être végétales de type haies bocagères d'une hauteur maximale de 1,80 m. Dans ce cas, elles pourront être doublées d'un grillage rigide reposant sur un soubassement compris entre 0,50 et 0,70 m de hauteur ; les thuyas et espèces assimilées sont interdites. Il est recommandé de prévoir des passages pour la petite faune.
- Tout mur réalisé en matériaux destiné à être recouvert d'un enduit (parpaing, brique creuse...) doit être obligatoirement enduit dans l'année suivant son édification.

- Les murs de clôture édifiés dans le prolongement d'un mur existant dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-avant, la hauteur pourra être identique à celle du mur existant.
- Si un brise-vue souple est utilisé, seules les occultations naturelles de type canisses en bois sont admises, excluant ainsi les brises-vues artificiels de type haies synthétiques, canisses en PVC, toiles tissées, bâches plastiques...
- Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdits sur rue.
- Les murs identifiés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme ; seules les réparations ou restaurations sont autorisées, les enduits ne sont pas admis.
- Les enduits, portails, grilles et barreaudages doivent respecter les tonalités présentées dans le « *nuancier architectural* » en annexe 3 du présent règlement.

#### - Clôtures implantées en limites séparatives :

- Les clôtures auront une **hauteur maximale de 2,00 mètres**. La hauteur de la clôture sera mesurée à partir du niveau altimétrique du sol sur son emprise avant tout remaniement de terrain.
- Les clôtures seront de type grillage rigide, semi-rigide ou souple avec poteaux profilés fins à même le sol ou sur un muret de soubassement n'excédant pas 0,50 mètre. Les soubassements correspondant à une plaque de béton teintée dans la masse sont autorisés.
- Les clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie bocagère constituée d'essences locales. Les thuyas et espèces assimilées sont interdites.
- Sur les 5 premiers mètres linéaires de limite séparative décomptés à partir de l'arrière de la construction, les clôtures pourront exceptionnellement être constituées de murs pleins (dans ce cas les règles applicables sont celles définies pour les clôtures édifiées à l'alignement). De plus, les matériaux occultants sont tolérés, dans ce cas, les matériaux naturels sont à privilégier.

#### Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
- L'implantation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est à privilégier au sol ou en toiture de bâtiments annexes. Si à défaut une implantation est projetée sur le bâtiment principal, une recherche d'intégration est exigée. Les panneaux devront alors – par leur aspect, couleur et géométrie – être en rapport avec le matériau de couverture existant.
- Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et seront installés au sol dans un dispositif limitant la propagation des nuisances sonores. Ils seront obligatoirement implantés à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

#### Protections particulières

- Les éléments du petit patrimoine identifiés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme ; ils sont identifiés en annexe 2 du présent règlement « *dispositions particulières au titre de la protection du petit patrimoine* ». Seules les restaurations sont autorisées.

- Certains bâtiments repérés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme ; ils sont identifiés en annexe 1 du présent règlement « *dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti* ».

Seules les restaurations sont autorisées, et ce dans le respect du maintien :

- de l'ordonnancement de la construction : rythmes horizontaux (soubassement, bandeau intermédiaire, corniche), et travées verticales,
- des ouvertures existantes : symétries, proportions,...
- des matériaux (pierre, brique,...), et des éléments de modénature éventuels,
- des murs et porches éventuels.

Le percement d'ouvertures nouvelles dans les façades est interdit.

Les enduits (autres que ceux déjà existants), de même que l'isolation par l'extérieur, ne sont pas admis.

Il pourra être dérogé aux dispositions ci-dessus uniquement lorsque l'évolution envisagée renforce le caractère de la construction (réouverture d'une fenêtre ou porte aujourd'hui murée, harmonisation de l'aspect sur une partie hétéroclite,). Aucune dérogation ne pourra être accordée pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur.

### **Sous-section III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

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

- Au moins 45% de l'emprise restée libre des terrains d'une superficie inférieure à 500 m<sup>2</sup>
- Au moins 50% de l'emprise restée libre des terrains d'une superficie comprise entre 500 m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup>
- Au moins 60% de l'emprise restée libre des terrains d'une superficie supérieure à 1000 m<sup>2</sup>
- Au moins 60% de l'emprise restée libre des terrains situés en secteur UDa

fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (emprise perméable permettant l'infiltration des eaux pluviales traité en engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement et circulation, avec la plantation d'au moins un arbre par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de terrain.

- Les haies arbustives doivent être composées d'essences champêtres parmi celles listées en annexe 4 du présent règlement « *liste des essences champêtres et espèces invasives* ».

De plus, les thuyas et espèces assimilées sont interdits, de même que les espèces invasives citées en fin d'annexe 4.

- L'implantation des constructions doit être choisie de façon à préserver les arbres de haute tige existants.

### Protections particulières

- Les espaces publics identifiés au règlement graphique sont préservés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme ; seuls les équipements d'intérêt collectif et services publics y sont autorisés.
- Les puits identifiés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme ; seules les restaurations sont autorisées, leur comblement est interdit.

### **Sous-section IV - Stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.
- En cas de changement de destination, de création de logements supplémentaires ou encore de division de logement existant, la suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain. De plus, il est imposé la création de place de stationnement correspondant aux nouveaux besoins.
- Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.
- En particulier, il est exigé au minimum :
  - Pour les constructions à usage d'habitation :
    - . 1 place de stationnement non couverte par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places non couvertes par logement (les carports sont autorisés).

*Les garages sont autorisés mais les places de stationnement couvertes (hors carports) ne sont pas comptabilisées pour le calcul du nombre de places de stationnement.*

*Conformément aux termes de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, de même que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires.*

. Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

. En outre, pour les opérations de construction à usage d'habitat comprenant 5 logements ou plus, des places de stationnement pour les visiteurs doivent être réalisées à raison de 1 place au minimum pour 3 logements.

- pour les constructions à usage de bureaux :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- pour les établissements à usage d'activités autorisées :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins de l'équipement.
- A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.
- Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5,5 m de longueur et 2,50 m de largeur pour les véhicules légers.
- Dans le cas de la réalisation de places commandées, seule la première place est comptabilisée dans le décompte des places de stationnement créées.

## **SECTION UD III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique 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 publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.
- Aucun nouvel accès n'est autorisé sur les sections de voie ou chemin qui sont identifiées au règlement graphique comme ne pouvant pas constituer un accès à des constructions nouvelles, en application de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme.

#### Voirie

- 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.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 30 mètres doivent être carrossables et aménagées pour permettre aux véhicules de service de faire demi-tour. La largeur minimale de la voie sera alors d'au moins 4 mètres sauf contrainte(s) technique(s) avérée(s).

### **Sous-section II - Desserte par les réseaux**

#### Eau potable

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

#### Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation ayant des besoins en eau 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 l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

#### Assainissement des eaux pluviales

- Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales, et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales selon un principe d'infiltration à la parcelle.

Pour se faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin, et puits d'infiltration,) doit donc être la règle de base. Dans le cadre de ZAC, de lotissements ou d'opérations groupées, cette gestion est prévue de façon globale par l'aménageur.

- Il ne peut être dérogé à ce principe d'infiltration à la parcelle que lorsqu'une étude de sol justifie que la nature du terrain ne le permet pas. Dans ce cas, les eaux peuvent être raccordées au réseau public d'eaux pluviales après autorisation et sous réserve que le débit de fuite soit limité autant que possible.

- Par ailleurs, les systèmes de réutilisation de l'eau de pluie, dans l'objectif de réduire la consommation d'eau potable, sont vivement recommandés (voire obligatoires selon la réglementation en vigueur), dans le respect des prescriptions sanitaires en fonction des différents usages de l'eau.

#### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit. En conséquence, des dispositifs de branchements seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Lorsque le réseau Très Haut Débit est inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place.

#### Ordures ménagères

- Dans le cas de bâtiments à usage d'habitation groupant 5 logements ou plus, un local destiné à recevoir les conteneurs poubelles devra être aménagé dans la propriété. Si ce local n'est pas situé dans le volume de la construction, il devra être masqué par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

## **ZONE UE**

Rappel du caractère de la zone :

*zone urbaine à vocation économique ; elle couvre le secteur de l'INERIS, la zone d'activités située en bordure de la RD 120 en continuité de Creil (« zone de Vaux »), la rue Sainte-Claire Deville, ainsi que l'ancien site IGN en reconversion économique ; la zone UE couvre en outre la zone d'activités située en bordure de l'avenue du Général de Gaulle à l'extrémité Est du bourg.*

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE**

---

### **SECTION UE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

#### **Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

- Sont interdits :
  - les constructions et installations à usage d'exploitation agricole.
  - les constructions à usage d'habitation.
  - les équipements recevant du public à destination festive, culturelle ou de rassemblement dès lors qu'il ne s'agit pas d'équipements publics ; cette disposition s'applique en cas de construction nouvelle et en cas de changement de destination.
  - les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes.
- Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites ci-avant.
- Il est rappelé que les espaces concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la rivière de l'Oise sont soumis à des dispositions réglementaires qui figurent dans l'annexe « servitudes d'utilité publique » du dossier de PLU.
- Il est rappelé que les espaces concernés par le Plan de Prévention des Risques Technologiques de la société « Arkema » implantée à Villers-Saint-Paul sont soumis à des dispositions réglementaires qui figurent dans l'annexe « servitudes d'utilité publique » du dossier de PLU.
- Par ailleurs, il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale, et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016.

#### **Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale**

- Sans objet.

## **SECTION UE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Emprise au sol des constructions**

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60 % de la surface totale du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **Hauteur des constructions**

- La hauteur des constructions, telle que définie dans le lexique qui figure au « Titre I » du présent règlement, ne pourra pas excéder 12 m au faîtage.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : grue, élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc.

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

#### **Implantation des constructions**

- Les 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.

- par rapport aux voies et emprises publiques :

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

Cette disposition ne s'applique pas en cas de réfection ou d'extension de constructions existantes à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

- par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 10 m par rapport aux limites séparatives.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas de réfection ou d'extension de constructions existantes à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

- les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

- La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain (hors débords de toit) doit être au moins égale à 5 m.

## **Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, périmètres à l'intérieur desquels les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.
- Les projets de construction, de rénovation, d'extension ou de modification faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments sont autorisés.

### Façades

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) ne peuvent pas être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.
- Les tôles non peintes sont interdites.

### Clôtures

- Les clôtures végétales seront de type haies bocagères. Dans ce cas, elles pourront être doublées d'un grillage rigide reposant ou non sur un soubassement ; les thuyas et espèces assimilées sont interdits.
- L'emploi de brise-vue (type bâche plastique, panneaux bois...) en clôture est interdit.
- Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites sur rue.

### Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

## **Sous-section III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager ; ils doivent être aménagés avec aires engazonnées, plantations florales et arbustives, et arbres à haute tige. Il sera en outre demandé la plantation d'un arbre tous les 150 m<sup>2</sup> de terrain.
- Les haies arbustives doivent être composées d'essences champêtres parmi celles listées en annexe 4 du présent règlement « *liste des essences champêtres et espèces invasives* ».  
De plus, les thuyas et espèces assimilées sont interdits, de même que les espèces invasives citées en fin d'annexe 4.
- Les surfaces non imperméabilisées ne devront pas être inférieures à 50 % des espaces restés libres après implantation des constructions.

### **Sous-section IV - Stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.
  - Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.
  - En particulier, il est exigé au minimum :
    - pour les constructions à usage de commerce :
      - . 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
    - pour les constructions à usage de bureaux :
      - . 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les bâtiments neufs à usage de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.
- pour les établissements à usage d'activités industrielles ou artisanales :
    - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins de l'équipement.
- A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions (notamment pour ceux en attente de livraison) et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.
- Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur et 2,50 m de largeur pour les véhicules légers.
- L'aménagement des aires de stationnement doit être conforme à la réglementation en vigueur, en particulier s'agissant des obligations de les végétaliser ou de les équiper de dispositifs de production d'énergie renouvelable (ombrières photovoltaïques notamment).

## **SECTION UE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. 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 présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

#### Voirie

- 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.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **Sous-section II - Desserte par les réseaux**

#### Eau potable

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

#### Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation ayant des besoins en eau 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 l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### Assainissement des eaux pluviales

- Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales, et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales selon un principe d'infiltration à la parcelle.

Pour se faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin, et puits d'infiltration,...) doit donc être la règle de base. Dans le cadre de ZAC, de lotissements ou d'opérations groupées, cette gestion est prévue de façon globale par l'aménageur.

- Il ne peut être dérogé à ce principe d'infiltration à la parcelle que lorsqu'une étude de sol justifie que la nature du terrain ne le permet pas. Dans ce cas, les eaux peuvent être raccordées au réseau public d'eaux pluviales après autorisation et sous réserve que le débit de fuite soit limité autant que possible.
- L'obligation de prétraitement des eaux de ruissellement des chaussées et parkings ne concerne que les projets conséquents comportant des parkings d'une capacité supérieure à 12 places de véhicules légers ou 6 places de véhicules poids lourds.
- Par ailleurs, les systèmes de réutilisation de l'eau de pluie, dans l'objectif de réduire la consommation d'eau potable, sont vivement recommandés (voire obligatoires selon la

réglementation en vigueur), dans le respect des prescriptions sanitaires en fonction des différents usages de l'eau.

#### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit. En conséquence, des dispositifs de branchements seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Lorsque le réseau Très Haut Débit est inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

## **ZONE UF**

Rappel du caractère de la zone :

zone correspondant à la base militaire  
de Creil.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF**

### **SECTION UF I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

#### **Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

- Sont interdits :
  - les constructions à usage d'habitation, à l'exception des locaux destinés à la surveillance.
  - les équipements recevant du public à destination festive, culturelle ou de rassemblement dès lors qu'il ne s'agit pas d'équipements publics ; cette disposition s'applique en cas de construction nouvelle et en cas de changement de destination.
  - les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes.
  
- Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites ci-avant.

#### **Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

### **SECTION UF II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions**

##### **Emprise au sol des constructions**

- Non réglementée.

##### **Hauteur des constructions**

- La hauteur des constructions, telle que définie dans le lexique qui figure au « Titre I » du présent règlement, ne pourra pas excéder 15 m au faîtage.
  
- Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.
  
- Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : grue, élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc.

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

### **Implantation des constructions**

- Les 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.
- par rapport aux voies et emprises publiques :
  - Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de réfection ou d'extension de constructions existantes à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

- par rapport aux limites séparatives :
  - Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

- les unes par rapport aux autres sur une même propriété :
  - La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain (hors débords de toit) doit être au moins égale à 5 m.

### **Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- Les projets de construction, de rénovation, d'extension ou de modification faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments sont autorisés.

#### **Façades**

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) ne peuvent pas être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

#### **Performances énergétiques et environnementales**

- Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### **Sous-section III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- Les haies arbustives doivent être composées d'essences champêtres parmi celles listées en annexe 4 du présent règlement « *liste des essences champêtres et espèces invasives* ».

De plus, les thuyas et espèces assimilées sont interdits, de même que les espèces invasives citées en fin d'annexe 4.

### **Sous-section IV - Stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

## **SECTION UF III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées**

- Non réglementé.

### **Sous-section II - Desserte par les réseaux**

#### **Eau potable**

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

- A défaut de branchement 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.

#### **Assainissement des eaux usées**

- Toute construction ou installation ayant des besoins en eau 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 un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

### Assainissement des eaux pluviales

- Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales, et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales selon un principe d'infiltration à la parcelle.

Pour se faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin, et puits d'infiltration,...) doit donc être la règle de base. Dans le cadre de ZAC, de lotissements ou d'opérations groupées, cette gestion est prévue de façon globale par l'aménageur.

- Il ne peut être dérogé à ce principe d'infiltration à la parcelle que lorsqu'une étude de sol justifie que la nature du terrain ne le permet pas. Dans ce cas, les eaux peuvent être raccordées au réseau public d'eaux pluviales après autorisation et sous réserve que le débit de fuite soit limité autant que possible.

- L'obligation de prétraitement des eaux de ruissellement des chaussées et parkings ne concerne que les projets conséquents comportant des parkings d'une capacité supérieure à 12 places de véhicules légers ou 6 places de véhicules poids lourds.

- Par ailleurs, les systèmes de réutilisation de l'eau de pluie, dans l'objectif de réduire la consommation d'eau potable, sont vivement recommandés (voire obligatoires selon la réglementation en vigueur), dans le respect des prescriptions sanitaires en fonction des différents usages de l'eau.

### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit. En conséquence, des dispositifs de branchements seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Lorsque le réseau Très Haut Débit est inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

## **ZONE UG**

Rappel du caractère de la zone :

*zone correspondant au camping situé rue de l'Égalité, zone destinée uniquement à de l'hébergement de plein air.*

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UG**

---

### **SECTION UG I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

#### **Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

- Sont interdits :
  - les installations classées pour la protection de l'environnement.
  - les constructions et installations à usage industriel, artisanal, commercial ou d'entrepôt.
  - les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier.
  - les constructions et installations à usage d'exploitation agricole.
  - les équipements recevant du public à destination festive, culturelle ou de rassemblement dès lors qu'il ne s'agit pas d'équipements publics ; cette disposition s'applique en cas de construction nouvelle et en cas de changement de destination.
  - l'affectation de propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites ci-avant.

#### **Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale**

- Sans objet.

### **SECTION UG II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions**

##### **Emprise au sol des constructions**

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30 % de la surface totale du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

##### **Hauteur des constructions**

- La hauteur des constructions, telle que définie dans le lexique qui figure au « Titre I » du présent règlement, ne pourra pas excéder 6 m au faitage.  
Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

- 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 ou autres dispositifs techniques).
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations)

### **Implantation des constructions**

- Les 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.

- par rapport aux voies et emprises publiques :

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 6 m par rapport à l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de réfection ou d'extension de constructions existantes à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

- par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de réfection ou d'extension de constructions existantes à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

- les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

- La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain (hors débords de toit) doit être au moins égale à 5 m.

### **Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, périmètres à l'intérieur desquels les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.

- Toute architecture étrangère à la région (ou « pastiche ») est interdite.

- Les projets de construction ou de rénovation faisant appel à des techniques favorisant les performances énergétiques des bâtiments sont autorisés.

### Façades

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent l'être d'enduits lisses ou grattés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, ou doivent être ton pierre calcaire, à l'exclusion du blanc pur.

### Clôtures

- Les clôtures végétales seront de type haies bocagères ; les thuyas et espèces assimilées sont interdits.
- L'emploi de brise-vue (type bâche plastique, panneaux bois...) en clôture est interdit.
- Les clôtures n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m.

### Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### **Sous-section III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- Les espaces restés libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager.
- Les haies arbustives doivent être composées d'essences champêtres parmi celles listées en annexe 4 du présent règlement « *liste des essences champêtres et espèces invasives* ».  
De plus, les thuyas et espèces assimilées sont interdits, de même que les espèces invasives citées en fin d'annexe 4.
- Les surfaces non imperméabilisées ne devront pas être inférieures à 50 % de la surface totale du terrain.

### **Sous-section IV - Stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire dans l'enceinte du camp.
- En particulier, il est exigé au minimum :
  - pour les terrains de camping et de caravanning :
    - . 1 place de stationnement par emplacement (qu'il soit destiné à recevoir une tente, une caravane, un mobil-home,...).
    - . En outre, des places de stationnement pour les visiteurs doivent être réalisées à raison de 1 place au minimum pour 10 emplacements.
- A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

## **SECTION UG III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. 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.

#### Voirie

- 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.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **Sous-section II - Desserte par les réseaux**

#### Eau potable

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

#### Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation ayant des besoins en eau 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 l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### Assainissement des eaux pluviales

- Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales, et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales selon un principe d'infiltration à la parcelle.

Pour se faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin, et puits d'infiltration,...) doit donc être la règle de

base. Dans le cadre de ZAC, de lotissements ou d'opérations groupées, cette gestion est prévue de façon globale par l'aménageur.

- Il ne peut être dérogé à ce principe d'infiltration à la parcelle que lorsqu'une étude de sol justifie que la nature du terrain ne le permet pas. Dans ce cas, les eaux peuvent être raccordées au réseau public d'eaux pluviales après autorisation et sous réserve que le débit de fuite soit limité autant que possible.

- Par ailleurs, les systèmes de réutilisation de l'eau de pluie, dans l'objectif de réduire la consommation d'eau potable, sont vivement recommandés (voire obligatoires selon la réglementation en vigueur), dans le respect des prescriptions sanitaires en fonction des différents usages de l'eau.

#### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit. En conséquence, des dispositifs de branchements seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Lorsque le réseau Très Haut Débit est inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place.

## **ZONE UI**

Rappel du caractère de la zone :

*zone urbaine à vocation industrielle correspondant à la zone d'activités du Parc Alata (« Alata I » + « Alata II » en cours).*

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI**

---

### **SECTION UI I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

#### **Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

- Sont interdits :
  - les constructions et installations à usage d'exploitation agricole.
  - les constructions à usage d'habitation.
  - les constructions et installations à usage de commerce de détail, à l'exception de celles qui constituent le complément d'une autre activité admise, et qu'à condition qu'elles n'excèdent pas 15 % de la surface de plancher.
  - les équipements recevant du public à destination festive, culturelle ou de rassemblement dès lors qu'il ne s'agit pas d'équipements publics ; cette disposition s'applique en cas de construction nouvelle et en cas de changement de destination.
  - les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes.
- Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites ci-avant.

#### **Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale**

- Sans objet.

### **SECTION UI II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions**

##### **Emprise au sol des constructions**

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60 % de la surface totale du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

##### **Hauteur des constructions**

- La hauteur des constructions, telle que définie dans le lexique qui figure au « Titre I » du présent règlement, ne pourra pas excéder 20 m au faîtage.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : grue, élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc.

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

### **Implantation des constructions**

- Les 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.

- par rapport aux voies et emprises publiques :

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

Cette disposition ne s'applique pas en cas de réfection ou d'extension de constructions existantes à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

- par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas de réfection ou d'extension de constructions existantes à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

- les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

- La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain (hors débords de toit) doit être au moins égale à 5 m.

### **Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, périmètres à l'intérieur desquels les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.

- Les projets de construction, de rénovation, d'extension ou de modification faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments sont autorisés.

### **Façades**

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) ne peuvent pas être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

- Les tôles non peintes sont interdites.

### Clôtures

- Les clôtures végétales seront de type haies bocagères. Dans ce cas, elles pourront être doublées d'un grillage rigide reposant à même le sol (soubassement interdit) ; les thuyas et espèces assimilées sont interdits.
- L'emploi de brise-vue (type bâche plastique, panneaux bois...) en clôture est interdit.
- Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites sur rue.

### Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### **Sous-section III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager ; ils doivent être aménagés avec aires engazonnées, plantations florales et arbustives, et arbres à haute tige.
- Les haies arbustives doivent être composées d'essences champêtres parmi celles listées en annexe 4 du présent règlement « *liste des essences champêtres et espèces invasives* ».  
De plus, les thuyas et espèces assimilées sont interdits, de même que les espèces invasives citées en fin d'annexe 4.
- Les surfaces non imperméabilisées ne devront pas être inférieures à 50 % des espaces restés libres après implantation des constructions.

### **Sous-section IV - Stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations et à la nature de l'activité doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.
- Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.
- En particulier, il est exigé au minimum :
  - pour les constructions à usage de bureaux :
    - . 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
    - . Les bâtiments neufs à usage de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.
  - pour les établissements à usage d'activités industrielles ou artisanales :
    - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - pour les établissements à usage d'entrepôt :
    - . 1 place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins de l'équipement.
- A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.
- À ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des différents véhicules de livraisons.
- Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur et 2,50 m de largeur pour les véhicules légers.
- L'aménagement des aires de stationnement doit être conforme à la réglementation en vigueur, en particulier s'agissant des obligations de les végétaliser ou de les équiper de dispositifs de production d'énergie renouvelable (ombrières photovoltaïques notamment).

## **SECTION UI III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. 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 présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

#### Voirie

- 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.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **Sous-section II - Desserte par les réseaux**

#### Eau potable

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

### Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation ayant des besoins en eau 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 l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### Assainissement des eaux pluviales

- Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales, et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales selon un principe d'infiltration à la parcelle.

Pour se faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin, et puits d'infiltration,...) doit donc être la règle de base. Dans le cadre de ZAC, de lotissements ou d'opérations groupées, cette gestion est prévue de façon globale par l'aménageur.

- Il ne peut être dérogé à ce principe d'infiltration à la parcelle que lorsqu'une étude de sol justifie que la nature du terrain ne le permet pas. Dans ce cas, les eaux peuvent être raccordées au réseau public d'eaux pluviales après autorisation et sous réserve que le débit de fuite soit limité autant que possible.
- L'obligation de prétraitement des eaux de ruissellement des chaussées et parkings ne concerne que les projets conséquents comportant des parkings d'une capacité supérieure à 12 places de véhicules légers ou 6 places de véhicules poids lourds.
- Par ailleurs, les systèmes de réutilisation de l'eau de pluie, dans l'objectif de réduire la consommation d'eau potable, sont vivement recommandés (voire obligatoires selon la réglementation en vigueur), dans le respect des prescriptions sanitaires en fonction des différents usages de l'eau.

### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit. En conséquence, des dispositifs de branchements seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Lorsque le réseau Très Haut Débit est inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

## **ZONE UL**

Rappel du caractère de la zone :

*zone urbaine à vocation de loisirs  
correspondant à l'actuel centre  
équestre municipal.*

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL**

### **SECTION UL I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

#### **Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

- Sont interdites :

- Toutes les constructions et installations autres que celles autorisées ci-après.

- Sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation qui constituent des locaux destinés à la surveillance ;
- Les constructions et installations liées et nécessaire à l'activité équestre
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- 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.

#### **Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale**

- Sans objet.

### **SECTION UL II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions**

##### **Emprise au sol des constructions**

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30 % de la surface totale du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

##### **Hauteur des constructions**

- La hauteur des constructions, telle que définie dans le lexique qui figure au « Titre I » du présent règlement, ne pourra pas excéder 8 m au faitage.

- Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

- Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : grue, élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, ...

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

### **Implantation des constructions**

- Les 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.

- par rapport aux voies et emprises publiques :

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

Cette disposition ne s'applique pas en cas de réfection ou d'extension de constructions existantes à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

- par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas de réfection ou d'extension de constructions existantes à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

- les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

- La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain (hors débords de toit) doit être au moins égale à 5 m.

### **Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- Les projets de construction, de rénovation, d'extension ou de modification faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments sont autorisés.

#### **Façades**

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) ne peuvent pas être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

- Les tôles non peintes sont interdites.

#### **Clôtures**

- Les clôtures végétales seront de type haies bocagères ; les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

- L'emploi de brise-vue (type bâche plastique, panneaux bois...) en clôture est interdit.

- Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites sur rue.

#### Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

#### **Sous-section III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- Les haies arbustives doivent être composées d'essences champêtres parmi celles listées en annexe 4 du présent règlement « *liste des essences champêtres et espèces invasives* ».

De plus, les thuyas et espèces assimilées sont interdits, de même que les espèces invasives citées en fin d'annexe 4.

- Les surfaces non imperméabilisées ne devront pas être inférieures à 50 % des espaces restés libres après implantation des constructions.

#### **Sous-section IV - Stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins de l'équipement.

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

- Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur et 2,50 m de largeur.

## **SECTION UL III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. 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 présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

#### Voirie

- 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.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **Sous-section II - Desserte par les réseaux**

#### Eau potable

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

#### Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation ayant des besoins en eau 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 un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### Assainissement des eaux pluviales

- Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales, et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales selon un principe d'infiltration à la parcelle.

Pour se faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin, et puits d'infiltration,...) doit donc être la règle de base. Dans le cadre de ZAC, de lotissements ou d'opérations groupées, cette gestion est prévue de façon globale par l'aménageur.

- Il ne peut être dérogé à ce principe d'infiltration à la parcelle que lorsqu'une étude de sol justifie que la nature du terrain ne le permet pas. Dans ce cas, les eaux peuvent être raccordées au réseau public d'eaux pluviales après autorisation et sous réserve que le débit de fuite soit limité autant que possible.

- L'obligation de prétraitement des eaux de ruissellement des chaussées et parkings ne concerne que les projets conséquents comportant des parkings d'une capacité supérieure à 12 places de véhicules légers ou 6 places de véhicules poids lourds.

- Par ailleurs, les systèmes de réutilisation de l'eau de pluie, dans l'objectif de réduire la consommation d'eau potable, sont vivement recommandés (voire obligatoires selon la réglementation en vigueur), dans le respect des prescriptions sanitaires en fonction des différents usages de l'eau.

### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit. En conséquence, des dispositifs de branchements seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Lorsque le réseau Très Haut Débit est inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

## **ZONE UP**

Rappel du caractère de la zone :

*zone urbaine d'équipements publics ou d'intérêt collectif ; elle couvre le parc intergénérationnel et le cimetière situés rue de l'Égalité, le pôle d'équipements situé rue du Professeur Calmette, de même que le stade situé en contrebas de l'avenue du Général de Gaulle (allée du Marais).*

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP**

---

### **SECTION UP I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

#### **Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

- Sont interdites :

- Toutes les constructions et installations autres que celles autorisées ci-après.

- Sont autorisées :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics.

- Il est rappelé que les espaces concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la rivière de l'Oise sont soumis à des dispositions réglementaires qui figurent dans l'annexe « servitudes d'utilité publique » du dossier de PLU.

- Par ailleurs, il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale, et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016.

#### **Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale**

- Sans objet.

### **SECTION UP II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions**

##### **Emprise au sol des constructions**

- Non réglementée.

##### **Hauteur des constructions**

- Non réglementée.

##### **Implantation des constructions**

- Les 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.

- par rapport aux voies et emprises publiques :
  - Les constructions doivent être implantées :
    - soit à l'alignement,
    - soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions ou réfections des constructions existantes à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

- par rapport aux limites séparatives :
  - Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

- les unes par rapport aux autres sur une même propriété :
  - La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain (hors débords de toit) doit être au moins égale à 3 m.

### **Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, périmètres à l'intérieur desquels les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.
- Les projets de construction, de rénovation, d'extension ou de modification faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments sont autorisés.

#### **Façades**

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) ne peuvent pas être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.
- Les tôles non peintes sont interdites.

#### **Performances énergétiques et environnementales**

- Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### **Sous-section III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

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

- Les haies arbustives doivent être composées d'essences champêtres parmi celles listées en annexe 4 du présent règlement « *liste des essences champêtres et espèces invasives* ».

De plus, les thuyas et espèces assimilées sont interdits, de même que les espèces invasives citées en fin d'annexe 4.

#### **Sous-section IV - Stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

- Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur et 2,50 m de largeur.

## **SECTION UP III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. 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.

#### Voirie

- 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.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **Sous-section II - Desserte par les réseaux**

#### Eau potable

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

#### Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation ayant des besoins en eau 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 un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### Assainissement des eaux pluviales

- Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales, et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales selon un principe d'infiltration à la parcelle.

Pour se faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin, et puits d'infiltration,...) doit donc être la règle de base. Dans le cadre de ZAC, de lotissements ou d'opérations groupées, cette gestion est prévue de façon globale par l'aménageur.

- Il ne peut être dérogé à ce principe d'infiltration à la parcelle que lorsqu'une étude de sol justifie que la nature du terrain ne le permet pas. Dans ce cas, les eaux peuvent être raccordées au réseau public d'eaux pluviales après autorisation et sous réserve que le débit de fuite soit limité autant que possible.

- Par ailleurs, les systèmes de réutilisation de l'eau de pluie, dans l'objectif de réduire la consommation d'eau potable, sont vivement recommandés (voire obligatoires selon la réglementation en vigueur), dans le respect des prescriptions sanitaires en fonction des différents usages de l'eau.

#### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit. En conséquence, des dispositifs de branchements seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Lorsque le réseau Très Haut Débit est inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

## **TITRE III**

### **Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

## **ZONE 1 AU**

Rappel du caractère de la zone :

*zone à urbaniser à vocation principale d'habitat, urbanisable de suite ; elle correspond à un espace situé :  
- en contrebas de la rue du Professeur Calmette.*

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1 AU**

---

### **SECTION 1 AU I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

#### **Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

- Sont interdits :
  - les installations classées pour la protection de l'environnement qui relèvent du régime « d'enregistrement » ou « d'autorisation » ; seules peuvent être admises celles qui relèvent du régime « de déclaration » à condition que des mesures adaptées d'évitement et de réduction des nuisances ou des risques soient mises en œuvre.
  - les équipements recevant du public à destination festive, culturelle ou de rassemblement dès lors qu'il ne s'agit pas d'équipements publics ; cette disposition s'applique en cas de construction nouvelle et en cas de changement de destination.
  - l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
  - les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes.
- Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites ci-avant.
  - Par unité foncière, un équipement lié et nécessaire à l'activité de jardinage sur une surface maximale de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
  - Par unité foncière, les piscines (bassin et margelles) dans la limite de 40 m<sup>2</sup> cumulés d'emprise au sol, ainsi qu'un terrain de tennis.
- En outre, les principes énoncés dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (voir pièce n°3) devront être respectés.

#### **Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale**

- Les opérations de construction à usage d'habitat comprenant 3 logements ou plus devront comporter un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux arrondi à l'unité supérieure.
- Dans le secteur identifié au règlement graphique en application de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme, tout programme de logements devra comporter un minimum de 40 % de logements locatifs sociaux.

## **SECTION 1 AU II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions**

#### Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50 % de la surface totale du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

- 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 sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

#### Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions annexes isolées ou implantées sur une limite séparative est limitée à 3,50 mètres au faîtage.
- La hauteur des autres constructions, telle que définie dans le lexique qui figure au « Titre I » du présent règlement, ne pourra pas excéder 10 m au faîtage, soit R + 1 + C.
- 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).
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

#### Implantation des constructions

- Les 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.
- 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 sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- par rapport aux voies et emprises publiques :
  - Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.
- par rapport aux limites séparatives :
  - Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives des zones qui sont contiguës à la zone 1 AU.

- Au sein de la zone, les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées. Les constructions ne peuvent être édifiées que sur une seule limite séparative, à l'exception des annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m<sup>2</sup> qui pourront être édifiées à l'angle de deux limites séparatives.
- Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.
- les unes par rapport aux autres sur une même propriété :
- La distance entre deux constructions principales non contiguës sur un même terrain (hors débords de toit) doit être au moins égale à 6 m.

### **Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, périmètres à l'intérieur desquels les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.
- Toute architecture étrangère à la région (ou « pastiche ») est interdite.
- Les projets de construction faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments sont autorisés.

#### **Façades**

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent être d'enduits lisses ou grattés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, ou doivent être ton pierre calcaire, à l'exclusion du blanc pur.
- Les enduits et menuiseries doivent respecter les tonalités présentées dans le « *nuancier architectural* » en annexe 3 du présent règlement.
- Les volets roulants ne sont admis que si le coffre est intégré au linteau ou placé à l'intérieur de la construction.

#### **Toitures**

- A l'exception des vérandas, des toitures-terrasses, et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, la pente des toitures des habitations doit être comprise entre 30° et 45° sur l'horizontale.
- A l'exception des vérandas, des toitures-terrasses, et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques, ou d'ardoises.
- Les toitures-terrasses sont autorisées, dans ce cas, elles seront limitées à un niveau de la construction.
- L'implantation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est à privilégier au sol ou en toiture de bâtiments annexes. Si à défaut cette implantation est projetée sur le

bâtiment principal, une recherche d'intégration est exigée. Les panneaux devront alors – par leur aspect, couleur et géométrie – être en rapport avec le matériau de couverture existant.

- Les châssis de toit basculant sont autorisés à condition qu'ils soient posés au nu du plan de couverture. Leur nombre ne pourra pas être supérieur au nombre d'ouvertures existantes sur la façade qu'ils surplombent, et ils devront être alignés sur celles-ci.
- Les fenêtres de toit type verrière balcon sont interdites.

#### Sous-sols

- Les sous-sols enterrés sont interdits ; les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier.

#### Annexes, vérandas et abris de jardin

- Les annexes, à l'exception des abris de jardin, doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.
- Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleurs foncées (verte, grise ou gamme de brun) ou de teinte bois naturel foncé, ou seront en pierres naturelles de pays ou en briques rouges vieillies. L'emploi de la tôle, quelle que soit sa forme, est interdit.
- Les matériaux utilisés pour réaliser les vérandas et abris pour piscines, notamment leurs soubassements, devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.

#### Clôtures

##### - Clôtures implantées à l'alignement des voies et emprises publiques :

- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect et être traitées en harmonie de couleur avec les façades du bâtiment principal : l'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet effet est interdit.
- Les clôtures seront réalisées en pierres, en moellons, en briques et pierres ou en matériaux (parpaing, brique creuse...) obligatoirement enduits (lisse ou gratté) rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, ou de teinte pierre naturelle de pays, à l'exclusion du blanc pur. Elles correspondront soit à des murs pleins d'une hauteur maximale de 1,80 m, soit à un soubassement compris entre 0,50 et 0,70 m de hauteur surmonté d'une grille ou d'un barreaudage.
- Les clôtures pourront également être végétales de type haies bocagères d'une hauteur maximale de 1,80 m. Dans ce cas, elles pourront être doublées d'un grillage rigide reposant sur un soubassement compris entre 0,50 et 0,70 m de hauteur ; les thuyas et espèces assimilées sont interdites.
- Tout mur réalisé en matériaux destiné à être recouvert d'un enduit (parpaing, brique creuse...) doit être obligatoirement enduit dans l'année suivant son édification.
- Les murs de clôture édifiés dans le prolongement d'un mur existant dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-avant, la hauteur pourra être identique à celle du mur existant.

- Si un brise-vue souple est utilisé, seules les occultations naturelles de type canisses en bois sont admises, excluant ainsi les brises-vues artificiels de type haies synthétiques, canisses en PVC, toiles tissées,...
- Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdits sur rue.
- Les murs identifiés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme ; seules les réparations ou restaurations sont autorisées, les enduits ne sont pas admis.
- Les enduits, portails, grilles et barreaudages doivent respecter les tonalités présentées dans le « *nuancier architectural* » en annexe 3 du présent règlement.

#### - Clôtures implantées en limites séparatives :

- Les clôtures auront une hauteur maximale de 2,00 mètres. La hauteur de la clôture sera mesurée à partir du niveau altimétrique du sol sur son emprise avant tout remaniement de terrain.
- Les clôtures seront de type grillage rigide, semi-rigide ou souple avec poteaux profilés fins à même le sol. Il est recommandé de prévoir des passages pour la petite faune.
- Les clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie bocagère constituée d'essences locales. Les thuyas et espèces assimilées sont interdites.
- Sur les 5 premiers mètres linéaires de limite séparative décomptés à partir de l'arrière de la construction, les clôtures pourront exceptionnellement être constituées de murs pleins (dans ce cas les règles applicables sont celles définies pour les clôtures édifiées à l'alignement). De plus, les matériaux occultants sont tolérés, dans ce cas, les matériaux naturels sont à privilégier.

#### Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

#### **Sous-section III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). Au moins 50% de l'emprise restée libre des terrains dont la destination principale est l'habitat fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (emprise perméable permettant l'infiltration des eaux pluviales traité en engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement et circulation, avec la plantation d'au moins un arbre par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de terrain.
- Les haies arbustives doivent être composées d'essences champêtres parmi celles listées en annexe 4 du présent règlement « *liste des essences champêtres et espèces invasives* ». De plus, les thuyas et espèces assimilées sont interdits, de même que les espèces invasives citées en fin d'annexe 4.
- En outre, les principes énoncés dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (voir document n°4) devront être respectés.

## **Sous-section IV - Stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

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

- En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :

. 1 place de stationnement non couverte par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places non couvertes par logement (les carports sont autorisés).

*Les garages sont autorisés mais les places de stationnement couvertes (hors carports) ne sont pas comptabilisées pour le calcul du nombre de places de stationnement.*

*Conformément aux termes de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, de même que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires.*

. Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

. En outre, des places de stationnement pour les visiteurs doivent être réalisées à raison de 1 place au minimum pour 5 logements.

- pour les constructions à usage de bureaux :

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

. Les bâtiments neufs à usage de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins de l'équipement.

- Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5,50 m de longueur et 2,50 m de largeur.

- Dans le cas de la réalisation de places commandées, seule la première place est comptabilisée dans le décompte des places de stationnement créées.

## **SECTION 1 AU III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### Accès

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

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. 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.
- Aucun accès n'est autorisé sur les sections de voie ou chemin qui sont identifiées au règlement graphique comme ne pouvant pas constituer un accès à des constructions nouvelles, en application de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme.

### Voirie

- 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.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- En outre, les principes énoncés dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (voir document n°4) devront être respectés.

## **Sous-section II - Desserte par les réseaux**

### Eau potable

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

### Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation ayant des besoins en eau 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 l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### Assainissement des eaux pluviales

- Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales, et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales selon un principe d'infiltration à la parcelle.

Pour se faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin, et puits d'infiltration,...) doit donc être la règle de base. Dans le cadre de ZAC, de lotissements ou d'opérations groupées, cette gestion est prévue de façon globale par l'aménageur.

- Il ne peut être dérogé à ce principe d'infiltration à la parcelle que lorsqu'une étude de sol justifie que la nature du terrain ne le permet pas. Dans ce cas, les eaux peuvent être raccordées au réseau public d'eaux pluviales après autorisation et sous réserve que le débit de fuite soit limité autant que possible.
- Par ailleurs, les systèmes de réutilisation de l'eau de pluie, dans l'objectif de réduire la consommation d'eau potable, sont vivement recommandés (voire obligatoires selon la réglementation en vigueur), dans le respect des prescriptions sanitaires en fonction des différents usages de l'eau.

#### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit. En conséquence, des dispositifs de branchements seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Lorsque le réseau Très Haut Débit est inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

#### Ordures ménagères

- Dans le cas de bâtiments à usage d'habitation groupant 5 logements ou plus, un local destiné à recevoir les conteneurs poubelles devra être aménagé dans la propriété. Si ce local n'est pas situé dans le volume de la construction, il devra être masqué par un rideau de verdure, un mur, une palissade, ...

## **ZONE 1 AUe**

Rappel du caractère de la zone :

*Zone à urbaniser à vocation économique, urbanisable de suite ; elle correspond à un espace dédié au développement de la zone d'activités du Parc Alata (« Alata III »).*

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1 AUe**

---

### **SECTION 1 AUe I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

#### **Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

- Sont interdites :
  - Toutes les constructions et installations dans l'attente d'une validation de la zone par le Schéma de Cohérence Territorial de la Communauté de Communes des Pays d'Oise et d'Halatte.
  - Toutes les constructions et installations autres que celles autorisées ci-après.
- Sont autorisées :
  - les constructions et installations à usage d'artisanat
  - les constructions et installations à usage d'industries
  - les constructions et installations à usage de bureaux
  - les constructions et installations à usage de commerce de détail, à condition qu'elles constituent le complément d'une autre activité admise, et qu'à condition qu'elles n'excèdent pas 15 % de la surface de plancher de l'ensemble des autres bâtiments d'activité.
  - les entrepôts s'ils sont liés et nécessaires à une activité par ailleurs autorisée et implantée sur la même unité foncière.
  - les affouillements et exhaussements du sol en rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits, ou en rapport direct avec l'activité économique autorisée.
  - les constructions et installations liées ou nécessaires à des équipements collectifs (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, ouvrages hydrauliques, etc.)
- La Région des Hauts-de-France a reconnu le Parc Alata comme Projet d'envergure régionale. Ainsi, les activités autorisées devront être compatibles avec les attendus régionaux définis dans l'annexe B « L'Appel à projet relatif aux Projet d'envergure régionale et ses deux annexes » de la délibération en date du 21 novembre 2024 adoptant la modification du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires des Hauts-de-France (SRADDET).
- En outre, les principes énoncés dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (voir pièce n°3) devront être respectés.

## **Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

## **SECTION 1 AUe II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions**

#### Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60 % de la surface totale du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

- 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 sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

#### Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions, telle que définie dans le lexique qui figure au « Titre I » du présent règlement, ne pourra pas excéder 15 m au faîtage.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : grue, élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc.

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

#### **Implantation des constructions**

- Les 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.

- 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 sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

- par rapport aux voies et emprises publiques :

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

- par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives.
- les unes par rapport aux autres sur une même propriété :
- La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain (hors débords de toit) doit être au moins égale à 5 m.

### **Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- Les projets de construction, de rénovation, d'extension ou de modification faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments sont autorisés.

#### **Façades**

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) ne peuvent pas être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.
- Les tôles non peintes sont interdites.

#### **Clôtures**

- Les clôtures seront obligatoirement de type haies bocagères. Dans ce cas, elles pourront être doublées d'un grillage rigide reposant à même le sol (soubassement interdit) ; les thuyas et espèces assimilées sont interdits.
- L'emploi de brise-vue (type bâche plastique, panneaux bois...) en clôture est interdit.
- Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites sur rue.

#### **Performances énergétiques et environnementales**

- Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### **Sous-section III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager ; ils doivent être aménagés avec aires engazonnées, plantations florales et arbustives, et arbres à haute tige.
- Les haies arbustives doivent être composées d'essences champêtres parmi celles listées en annexe 4 du présent règlement « *liste des essences champêtres et espèces invasives* ».  
De plus, les thuyas et espèces assimilées sont interdits, de même que les espèces invasives citées en fin d'annexe 4.
- Les surfaces non imperméabilisées ne devront pas être inférieures à 50 % des espaces restés libres après implantation des constructions.

#### **Sous-section IV - Stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.
- Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.
- En particulier, il est exigé au minimum :
  - pour les constructions à usage de bureaux :
    - . 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.Les bâtiments neufs à usage de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.
  - pour les établissements à usage d'activités industrielles, artisanales ou de commerce de détail (en lien avec une activité autorisée) :
    - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins de l'équipement.
- A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.
- À ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des différents véhicules de livraisons (y compris les véhicules en attente de livraison).
- Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur et 2,50 m de largeur pour les véhicules légers.
- L'aménagement des aires de stationnement doit être conforme à la réglementation en vigueur, en particulier s'agissant des obligations de les végétaliser ou de les équiper de dispositifs de production d'énergie renouvelable (ombrières photovoltaïques notamment).

## **SECTION 1 AUe III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. 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.

#### Voirie

- 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.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **Sous-section II - Desserte par les réseaux**

#### Eau potable

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

#### Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation ayant des besoins en eau 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 l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### Assainissement des eaux pluviales

- Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales, et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales selon un principe d'infiltration à la parcelle.

Pour se faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin, et puits d'infiltration,...) doit donc être la règle de base. Dans le cadre de ZAC, de lotissements ou d'opérations groupées, cette gestion est prévue de façon globale par l'aménageur.

- Il ne peut être dérogé à ce principe d'infiltration à la parcelle que lorsqu'une étude de sol justifie que la nature du terrain ne le permet pas. Dans ce cas, les eaux peuvent être raccordées au réseau public d'eaux pluviales après autorisation et sous réserve que le débit de fuite soit limité autant que possible.
- L'obligation de prétraitement des eaux de ruissellement des chaussées et parkings ne concerne que les projets conséquents comportant des parkings d'une capacité supérieure à 12 places de véhicules légers ou 6 places de véhicules poids lourds.
- Par ailleurs, les systèmes de réutilisation de l'eau de pluie, dans l'objectif de réduire la consommation d'eau potable, sont vivement recommandés (voire obligatoires selon la réglementation en vigueur), dans le respect des prescriptions sanitaires en fonction des différents usages de l'eau.

#### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit. En conséquence, des dispositifs de branchements seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Lorsque le réseau Très Haut Débit est inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

## **TITRE IV**

### **Dispositions applicables à la zone agricole**

## ZONE A

Rappel du caractère de la zone :

zone protégée en raison de la valeur agricole des terres ; la zone A couvre les terres cultivées situées sur le plateau entre la zone d'activités du Parc Alata et la base militaire de Creil, les espaces agricoles situés aux lieux-dits « Les Tourelles » et « Le Veaucel », les espaces cultivés situés en contre-haut du hameau de Montlville, et un espace agricole situé entre le hameau de La Rue des Bois et le territoire voisin de Beaurepaire.

*De plus, la zone A comprend :*

- un secteur Ap, secteur agricole protégé, correspondant à un espace situé en contrebas du hameau de La Rue des Bois et qui est concerné par le site d'écrêtement des crues du projet MAGEO.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A**

---

### **SECTION A I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

#### **Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

##### **Dans la zone A sauf dans le secteur Ap**

- Ne sont admises que :

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.
- les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA) agréées.
- 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.
- 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.

##### **Dans le secteur Ap**

- Ne sont admises que :

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole à condition que leur surface n'excède pas 50 m<sup>2</sup>.
- 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.
- 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.

- Il est rappelé que les espaces concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la rivière de l'Oise sont soumis à des dispositions réglementaires qui figurent dans l'annexe « servitudes d'utilité publique » du dossier de PLU.

#### **Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

## **SECTION A II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Emprise au sol des constructions**

- Non réglementée.

#### **Hauteur des constructions**

- La hauteur des constructions, telle que définie dans le lexique qui figure au « Titre I » du présent règlement, ne pourra pas excéder 12 m au faîtage.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

- Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : grue, élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc.

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

#### **Implantation des constructions**

- Les 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.

- par rapport aux voies et emprises publiques :

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 15 m par rapport à l'emprise des routes départementales.
- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport aux autres emprises publiques.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection ou d'extension de constructions existantes à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

- par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas de réfection ou d'extension de constructions existantes à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

- les unes par rapport aux autres sur une même propriété :
  - Non réglementée.

### **Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- Les projets de construction, de rénovation, d'extension ou de modification faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments sont autorisés.

#### **Façades**

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) ne peuvent pas être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.
- Les tôles non peintes sont interdites.

#### **Clôtures**

- Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage existant. Tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses), à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.
- Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

#### **Performances énergétiques et environnementales**

- Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### **Sous-section III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- Les haies arbustives doivent être composées d'essences champêtres parmi celles listées en annexe 4 du présent règlement « *liste des essences champêtres et espèces invasives* ».

De plus, les thuyas et espèces assimilées sont interdits, de même que les espèces invasives citées en fin d'annexe 4.

- Les espaces boisés figurant au plan comme « espaces boisés classés » à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme ; ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

### **Sous-section IV - Stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

## **SECTION A III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. 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.

#### Voirie

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie qui les dessert.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### **Sous-section II - Desserte par les réseaux**

#### Eau potable

- L'alimentation des constructions ayant des besoins en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.
- A défaut de branchement 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.

#### Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation ayant des besoins en eau 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 individuels agréés avant rejet en milieu naturel.
- Il sera notamment demandé au pétitionnaire de destiner à l'assainissement une surface libre d'un seul tenant située en aval hydraulique de la construction. En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra y être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.

- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### Assainissement des eaux pluviales

- Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales, et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales selon un principe d'infiltration à la parcelle.

Pour se faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin, et puits d'infiltration,...) doit donc être la règle de base.

- Il ne peut être dérogé à ce principe d'infiltration à la parcelle que lorsqu'une étude de sol justifie que la nature du terrain ne le permet pas. Dans ce cas, les eaux peuvent être raccordées au réseau public d'eaux pluviales après autorisation et sous réserve que le débit de fuite soit limité autant que possible.
- Par ailleurs, les systèmes de réutilisation de l'eau de pluie, dans l'objectif de réduire la consommation d'eau potable, sont vivement recommandés (voire obligatoires selon la réglementation en vigueur), dans le respect des prescriptions sanitaires en fonction des différents usages de l'eau.

## **TITRE V**

### **Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière**

## ZONE N

### Rappel du caractère de la zone :

zone protégée en raison de la qualité du site, des milieux naturels ou des paysages ; la zone N couvre la « Forêt d'Halatte » dans la moitié Est du territoire communal, les coteaux boisés du « Fonds de Vaillon » à Montlville, la « Forêt Communale de Verneuil » à l'ouest de Montlville et au sud du bourg, les coteaux boisés autour du site de l'INERIS, ainsi que la plaine alluviale de l'Oise. La zone N couvre en outre des enclaves naturelles situées à l'intérieur du bourg et du hameau de Montlville, en particulier aux abords du ru Macquart.

### De plus, la zone N comprend :

- un secteur Na occupé par les activités de l'INERIS, correspondant à la plateforme d'essais située en contre-haut du hameau de Montlville ;
- un secteur Ne correspondant au périmètre de protection rapproché des points de captage d'eau potable ;
- un secteur Nh identifiant une zone humide située à l'Est du hameau de La Rue des Bois en limite du territoire de Beaurepaire ;
- un secteur Nj à vocation de jardins, correspondant à des espaces situés au sein de l'enveloppe urbaine du bourg ;
- un secteur NL à vocation de loisirs, correspondant aux pâtures à chevaux de l'actuel centre équestre municipal ;
- un secteur Nn correspondant au site Natura 2000 qui couvre le « coteau de Vaux » à l'extrémité ouest du territoire communal, en limite de Creil ;
- un secteur Nt à vocation touristique, correspondant à la Ferme de Maubuisson située en bordure de la RD 120 entre le bourg de Verneuil et le hameau de La Rue des Bois ;
- un secteur Ntfl susceptible d'être aménagé en « Terrains Familiaux Locatifs » correspondant à un espace situé à l'arrière de la rue de l'Égalité.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N**

---

### **SECTION N I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

#### **Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

- Ne sont admises que :
  - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.
  - les abris pour animaux, à condition qu'ils soient fermés sur 3 côtés au maximum et que leur surface n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.
  - 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.
  - 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.
- Il est rappelé que les espaces concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la rivière de l'Oise sont soumis à des dispositions réglementaires qui figurent dans l'annexe « servitudes d'utilité publique » du dossier de PLU.
- Il est rappelé que les espaces concernés par le Plan de Prévention des Risques Technologiques de la société « Arkema » implantée à Villers-Saint-Paul sont soumis à des dispositions réglementaires qui figurent dans l'annexe « servitudes d'utilité publique » du dossier de PLU.
- Par ailleurs, il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale, et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016.
- De plus, dans le secteur Na
  - les installations nécessaires aux activités de l'INERIS.
- De plus, dans le secteur Ne
  - les installations nécessaires à la gestion de la ressource en eau.
- De plus, dans le secteur Nh
  - les installations destinées à la gestion, la sauvegarde et la mise en valeur du milieu naturel.

- De plus, dans le secteur Nj
  - les abris de jardin dont l'emprise au sol n'excède pas 5 m<sup>2</sup>.
- De plus, dans le secteur NL
  - les constructions et installations en lien avec l'activité équestre dans la limite de 200 m<sup>2</sup> sur l'ensemble du secteur à compter de l'entrée en vigueur du PLU révisé.
- De plus, dans le secteur Nn
  - les occupations et utilisations du sol destinées à la gestion, l'étude, la sauvegarde et la mise en valeur du milieu naturel, dans le respect des dispositions du Document d'Objectifs (DOCOB) du site Natura 2000 des « coteaux de l'Oise autour de Creil ».
- De plus, dans le secteur Nt
  - les installations nécessaires à l'activité existante d'hébergement hôtelier et touristique, de restauration, de salles d'art et de spectacles, de loisirs, d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- De plus, dans le secteur Ntfl
  - l'installation de résidences démontables ou de résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs occupants ;
  - Les locaux techniques et les locaux complémentaires aux résidences démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

### **Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale**

- Sans objet.

## **SECTION N II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Emprise au sol des constructions**

Dans la zone N et les secteurs Na, Ne, Nh, Nj, NL et Nn :

- L'emprise au sol des constructions et installations et celle fixée en section NI.
- Si aucune emprise au sol n'est fixée en section NI, alors l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Uniquement dans le secteur Nt :

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 150 m<sup>2</sup> à compter de l'entrée en vigueur du PLU révisé.

Uniquement dans le secteur Ntfl :

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 25 m<sup>2</sup>.

**Hauteur des constructions**

- Les 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.

Dans la zone N et les secteurs Na, Ne, Nh et Nn :

- La hauteur des constructions et installations est limitée à 6 mètres au faîtage.

Dans le secteur Nj :

- La hauteur des abris de jardins est limitée à 3,50 mètres au faîtage.

Dans les secteurs NL et Ntfl :

- La hauteur des constructions et installations est limitée à 5 mètres au faîtage.

Dans le secteur Nt :

- La hauteur des constructions et installations est limitée à 10 mètres au faîtage.
- La hauteur des bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du PLU révisé pourra être conservée en cas d'extension ou réparation.

**Implantation des constructions**

- Les 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.

- par rapport aux voies et emprises publiques :

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

Cette disposition ne s'applique pas en cas de réfection ou d'extension de constructions existantes à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

- par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

- Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas de réfection ou d'extension de constructions existantes à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

- les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

- Non réglementée.

### **Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, périmètres à l'intérieur desquels les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.

#### Clôtures

- Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.
- Les clôtures doivent être franchissables par les animaux, à l'exception de celles destinées à la mise en sécurité des voies de circulation.

#### Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

#### Protections particulières

- Les éléments du petit patrimoine identifiés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme ; ils sont identifiés en annexe 2 du présent règlement « *dispositions particulières au titre de la protection du petit patrimoine* ». Seules les restaurations sont autorisées.

- Certains bâtiments repérés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme ; ils sont identifiés en annexe 1 du présent règlement « *dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti* ».

Seules les restaurations sont autorisées, et ce dans le respect du maintien :

- de l'ordonnancement de la construction : rythmes horizontaux (soubassement, bandeau intermédiaire, corniche), et travées verticales,
- des ouvertures existantes : symétries, proportions,...
- des matériaux (pierre, brique,...), et des éléments de modénature éventuels,
- des murs et porches éventuels.

Le percement d'ouvertures nouvelles dans les façades est interdit.

Les enduits (autres que ceux déjà existants), de même que l'isolation par l'extérieur, ne sont pas admis.

Il pourra être dérogé aux dispositions ci-dessus uniquement lorsque l'évolution envisagée renforce le caractère de la construction (réouverture d'une fenêtre ou porte aujourd'hui murée, harmonisation de l'aspect sur une partie hétéroclite,...).

### **Sous-section III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- Les haies arbustives doivent être composées d'essences champêtres parmi celles listées en annexe 4 du présent règlement « *liste des essences champêtres et espèces invasives* ».

De plus, les thuyas et espèces assimilées sont interdits, de même que les espèces invasives citées en fin d'annexe 4.

#### **Protections particulières**

- Les espaces boisés figurant au plan comme « espaces boisés classés » à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme ; ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

- Les espaces publics identifiés au règlement graphique sont préservés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme ; seuls les équipements d'intérêt collectif et services publics y sont autorisés.

- Les étangs et mares identifiés au règlement graphique sont protégés en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme ; leur remblaiement est interdit.

### **Sous-section IV - Stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

## **SECTION N III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Accès**

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

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. 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.

#### **Voirie**

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

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

## **Sous-section II - Desserte par les réseaux**

### Eau potable

- L'alimentation des constructions ayant des besoins en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.
- A défaut de branchement 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.

### Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation ayant des besoins en eau 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 individuels agréés avant rejet en milieu naturel.
- Il sera notamment demandé au pétitionnaire de destiner à l'assainissement une surface libre d'un seul tenant située en aval hydraulique de la construction. En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra y être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### De plus, dans le secteur Ne

Les constructions ou installations ayant des besoins en eau édifiées sur des terrains situés à l'intérieur du périmètre de protection rapproché d'un point de captage d'eau potable devront être raccordés à un dispositif d'assainissement autonome ou collectif conforme à la réglementation en vigueur.

### Assainissement des eaux pluviales

- Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales, et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales selon un principe d'infiltration à la parcelle.

Pour se faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin, et puits d'infiltration,...) doit donc être la règle de base.

- Il ne peut être dérogé à ce principe d'infiltration à la parcelle que lorsqu'une étude de sol justifie que la nature du terrain ne le permet pas. Dans ce cas, les eaux peuvent être raccordées au réseau public d'eaux pluviales après autorisation et sous réserve que le débit de fuite soit limité autant que possible.

- Par ailleurs, les systèmes de réutilisation de l'eau de pluie, dans l'objectif de réduire la consommation d'eau potable, sont vivement recommandés (voire obligatoires selon la réglementation en vigueur), dans le respect des prescriptions sanitaires en fonction des différents usages de l'eau.

- De plus, dans le secteur Ne

Les eaux pluviales des constructions ou installations édifiées sur des terrains situés à l'intérieur du périmètre de protection rapproché d'un point de captage d'eau potable devront obligatoirement être dirigées vers le réseau collecteur ou vers un dispositif de traitement conforme à la réglementation en vigueur.

# **ANNEXES**

## **Annexe 1**

### **Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti**

En application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :

*« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »*

°°°

**Certains bâtiments sont ainsi repérés au règlement graphique par des hachures oranges et grises accompagnées d'un numéro, et identifiés dans la présente annexe (localisation, description, photographie).**

°°°

Rappel des dispositions applicables à ces bâtiments :

Seules les restaurations sont autorisées, et ce dans le respect du maintien :





- de l'ordonnement de la construction : rythmes horizontaux (soubassement, bandeau intermédiaire, corniche), et travées verticales,
- des ouvertures existantes : symétries, proportions,...
- des matériaux (pierre, brique,...), et des éléments de modénature éventuels,
- des murs et porches éventuels.

Le percement d'ouvertures nouvelles dans les façades est interdit.





Les enduits (autres que ceux déjà existants), de même que l'isolation par l'extérieur, ne sont pas admis.




Il pourra être dérogé aux dispositions ci-dessus uniquement lorsque l'évolution envisagée renforce le caractère de la construction (réouverture d'une fenêtre ou porte aujourd'hui murée, harmonisation de l'aspect sur une partie hétéroclite,...). Aucune dérogation ne pourra être accordée pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur.

L'extension des bâtiments identifiés ne peut être admise que si elle n'excède pas 20 % de la surface de plancher existante avant l'entrée en vigueur du PLU, et qu'à condition qu'elle ne conduise pas à la création d'un logement supplémentaire.





| Bâtiment protégé<br>(voir règlement graphique) | Adresse  | Photographies  | Intérêt patrimonial  |
|--|--|--|--|
| 1  | « Secteur INERIS-ALATA » :<br>2 rue Jacques Taffanel     |    | Logis de villégiature, composé d'une habitation implantée en retrait et de dépendances implantées à l'alignement ; gros œuvre en pierre de taille, chaînages en pierre et brique |
| 2  | « Secteur INERIS-ALATA » :<br>Chemin de Ronde            |   | Maison en pierre avec tourelle crénelée  |
| 3  | Abords du bourg de Verneuil-en-Halatte :<br>2 rue du Bac |  | Maison « du Bac » ou « du Passeur du Bac » ; gros œuvre en brique rouge, inscriptions peintes en façades   |
| 4  | Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br>55 rue Aristide Briand |  | Maison en pierre implantée à l'alignement et en mitoyenneté ; porche   |





|   |  |  |   |
|---|--|--|---|
| 5 | Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br>53 rue Aristide Briand |    | Maison en brique implantée à l'alignement et en mitoyenneté ; chaînages en pierre et encadrements ouvragés                                      |
| 6 | Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br>49 rue Aristide Briand |   | Ancien bâtiment de ferme implanté à l'alignement et en mitoyenneté ; gros œuvre en moellons et pierre   |
| 7 | Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br>36 rue Aristide Briand |  | Pavillon d'architecte du XX <sup>e</sup> siècle, implanté en retrait ; gros œuvre en moellons calcaires ; nombreuses ouvertures dont bow-window |

|    |   |  |   |
|----|---|--|---|
| 8  | Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br>34 rue Aristide Briand    |    | Habitation implantée en retrait ; gros œuvre en moellons et pierre ; encadrements ouvragés  |
| 9  | Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br>23-25 rue Aristide Briand |   | Maison de notable avec dépendances ; gros œuvre en pierre de taille ; nombreuses ouvertures dont large baie cintrée au dernier niveau en façade |
| 10 | Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br>21 rue Aristide Briand    |  | Habitation implantée en retrait ; gros œuvre en brique ; chaînages et encadrements ouvragés   |
| 11 | Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br>22 rue Aristide Briand    |  | Habitation implantée en retrait ; volumétrie verticale ; gros œuvre en moellons calcaires, linteaux en brique                                   |





|                  |   |  |   |
|------------------|---|--|---|
| <p><b>12</b></p> | <p>Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br/>12 rue Aristide Briand</p>      |    | <p>Ancien bâtiment de ferme implanté en retrait ; gros œuvre en pierre ; haut mur de clôture en pierre</p>      |
| <p><b>13</b></p> | <p>Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br/>7 place du Général Sarrail</p>  |   | <p>Long bâtiment implanté en retrait ; gros œuvre en pierre ; nombreuses ouvertures</p>                         |
| <p><b>14</b></p> | <p>Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br/>15 place du Général Sarrail</p> |  | <p>Habitation implantée en retrait ; gros œuvre en moellons calcaires ; chaînages et encadrements en brique</p> |





|                  |  |  |   |
|------------------|--|--|---|
| <p><b>15</b></p> | <p>Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br/>54 rue Jean Jaurès</p>       |    | <p>Habitation implantée en retrait ; gros œuvre en brique ; chaînages et encadrements en pierre</p>   |
| <p><b>16</b></p> | <p>Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br/>48-50-52 rue Jean Jaurès</p> |   | <p>Ensemble de trois habitations, implanté en léger retrait ; gros œuvre en brique ; chaînages et encadrements en pierre</p>  |
| <p><b>17</b></p> | <p>Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br/>18 rue Jean Jaurès</p>       |  | <p>Ancien bâtiment de ferme implanté à l'alignement ; gros œuvre en pierre, ancienne porte cintrée en pierre ; bâtiment ayant fait l'objet récemment d'une réhabilitation</p> |
| <p><b>18</b></p> | <p>Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br/>16 rue Jean Jaurès</p>       |  | <p>Ancienne ferme de bourg implantée à l'alignement ; gros œuvre en pierre ; lucarne meunière dans les combles</p>  |


|                  |  |  |  |
|------------------|--|--|--|
| <p><b>19</b></p> | <p>Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br/>9 rue Jean Jaurès</p>  |    | <p>Ancien bâtiment en pierre ayant subi des interventions peu valorisantes ; âme de la bâtisse à retrouver</p>                   |
| <p><b>20</b></p> | <p>Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br/>2 rue de l'Egalité</p> |    | <p>Ancienne ferme de bourg implantée principalement en retrait ; gros œuvre en pierre ; mur en pierre</p>                        |
| <p><b>21</b></p> | <p>Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br/>5 rue Jean Jaurès</p>  |   | <p>« Salle de bal » ; bâtiment implanté à l'alignement et en mitoyenneté ; gros œuvre en pierre</p>                              |
| <p><b>22</b></p> | <p>Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br/>2 rue Victor Hugo</p>  |  | <p>Maison de bourg ; gros œuvre en moellons ; linteaux en bois à l'étage ; mur en pierre avec piliers et grille en fer forgé</p> |





|                  |  |  |   |
|------------------|--|--|---|
| <p><b>23</b></p> | <p>Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br/>Mairie<br/>7 rue Pasteur</p> |    | <p>Ancienne halle en pierre de taille, implantée en front de rue, reconverte en mairie</p>                |
| <p><b>24</b></p> | <p>Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br/>29 rue Pasteur</p>           |   | <p>Habitation implantée en retrait ; gros œuvre en pierre ; haut mur en pierre</p>                        |
| <p><b>25</b></p> | <p>Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br/>31 rue Pasteur</p>           |  | <p>Ancien bâtiment de ferme implanté à l'alignement ; gros œuvre en pierre, avec haut porche</p>          |
| <p><b>26</b></p> | <p>Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br/>38 rue Pasteur</p>           |  | <p>Habitations jumelles symétriques, implantées en retrait de la rue ; gros œuvre en brique et pierre</p> |


|                  |   |  |  |
|------------------|---|--|--|
| <p><b>27</b></p> | <p>Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br/>51 rue Pasteur</p>      |    | <p>Maison de notable ;<br/>gros œuvre en pierre ;<br/>encadrements moulurés</p>                                  |
| <p><b>28</b></p> | <p>Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br/>6 rue Victor Hugo</p>   |    | <p>Ancien bâtiment de ferme<br/>implanté à l'alignement ;<br/>gros œuvre en moellons<br/>et pierre de taille</p> |
| <p><b>29</b></p> | <p>Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br/>7-9 rue Victor Hugo</p> |   | <p>Ancien bâtiment de ferme<br/>implanté à l'alignement ;<br/>gros œuvre en moellons<br/>et pierre de taille</p> |
| <p><b>30</b></p> | <p>Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br/>12 rue Victor Hugo</p>  |  | <p>Habitation implantée en<br/>retrait ; gros œuvre en<br/>brique ; chaînages et<br/>encadrements ouvragés</p>   |





|                  |  |  |  |
|------------------|--|--|--|
| <p><b>31</b></p> | <p>Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br/>16 rue Victor Hugo</p> |    | <p>Ancienne ferme de bourg implantée à l'alignement ; gros œuvre en pierre de taille ; deux hauts porches cintrés</p>  |
| <p><b>32</b></p> | <p>Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br/>22 rue Victor Hugo</p> |   | <p>Habitation « Villa Joie », implantée en retrait ; gros œuvre en moellons ; éléments moulurés</p>  |
| <p><b>33</b></p> | <p>Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br/>25 rue Victor Hugo</p> |  | <p>« Maison de l'Archer » ; gros œuvre en pierre de taille au rez-de-chaussée et en brique à l'étage ; imposante statue en façade représentant le martyr de Saint-Sébastien (patron des archers)</p> |
| <p><b>34</b></p> | <p>Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br/>29 rue Victor Hugo</p> |  | <p>Ancienne ferme de bourg implantée à l'alignement ; gros œuvre en pierre de taille ; haut porche cintré</p>  |





|                  |  |  |  |
|------------------|--|--|--|
| <p><b>35</b></p> | <p>Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br/>37-39 rue Victor Hugo</p>        |    | <p>Ancienne ferme de bourg implantée à l'alignement ; gros œuvre en pierre de taille ; haut porche en bois</p>   |
| <p><b>36</b></p> | <p>Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br/>47 rue Victor Hugo</p>           |    | <p>Habitation implantée en retrait ; gros œuvre en brique ; chaînages et encadrements en pierre ; clôture en pierre et brique avec grille en fer forgé</p>                             |
| <p><b>37</b></p> | <p>Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br/>6 rue du Professeur Calmette</p> |   | <p>Habitation implantée en retrait ; gros œuvre en pierre de taille ; clôture en pierre avec grille en fer forgé</p>   |
| <p><b>38</b></p> | <p>Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br/>8 rue du Professeur Calmette</p> |  | <p>Maison « Les Fleurs », en retrait et mitoyenne d'un côté ; gros œuvre en pierre de taille ; éléments moulurés et céramiques décorées ; clôture en pierre et grille en fer forgé</p> |





|                  |   |  |   |
|------------------|---|--|---|
| <p><b>39</b></p> | <p>Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br/>10 rue du Professeur Calmette</p> |    | <p>Habitation implantée en retrait et mitoyenne d'un côté ; gros œuvre en pierre de taille ; clôture en pierre et grille en fer forgé</p> |
| <p><b>40</b></p> | <p>Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br/>11 rue du Professeur Calmette</p> |    | <p>Ancienne ferme de bourg implantée à l'alignement ; gros œuvre en moellons</p>  |
| <p><b>41</b></p> | <p>Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br/>24 rue du Professeur Calmette</p> |   | <p>Maison de bourg ; gros œuvre en pierre de taille ; toiture à quatre pans en ardoises</p>   |
| <p><b>42</b></p> | <p>Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br/>30 rue du Professeur Calmette</p> |  | <p>Vaste ensemble en pierre, composé de trois bâtiments perpendiculaires à la rue</p>   |
| <p><b>43</b></p> | <p>Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br/>43 rue du Professeur Calmette</p> |  | <p>Maison de notable « Le Clos » ; gros œuvre en pierre de taille ; haut mur de clôture en pierre</p>                                     |

|                  |   |  |  |
|------------------|---|--|--|
| <p><b>44</b></p> | <p>Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br/>32 rue du Professeur Calmette</p> |    | <p>Maison de notable, implantée en retrait ; gros œuvre en pierre de taille ; éléments moulurés ; mur de clôture en pierre</p> |
| <p><b>45</b></p> | <p>Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br/>36 rue du Professeur Calmette</p> |    | <p>Longère en pierre implantée perpendiculairement à la rue</p>  |
| <p><b>46</b></p> | <p>Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br/>40 rue du Professeur Calmette</p> |   | <p>Ancienne ferme implantée à l'alignement par le pignon ; gros œuvre en moellons calcaires et pierre de taille</p>            |
| <p><b>47</b></p> | <p>Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br/>53 rue du Professeur Calmette</p> |  | <p>Habitation « Beau Séjour », implantée très en retrait ; gros œuvre enduit ; ouvertures variées et ouvragées</p>             |

|                  |   |  |  |
|------------------|---|--|--|
| <p><b>48</b></p> | <p>Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br/>47 rue du Professeur Calmette</p> |    | <p>Ancienne ferme implantée à l'alignement par le pignon ; gros œuvre en moellons calcaires et pierre de taille ; mur de clôture en pierre</p> |
| <p><b>49</b></p> | <p>Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br/>34 rue du Professeur Calmette</p> |    | <p>Longère en pierre implantée perpendiculairement à la rue, en gabarit R + 1 + C ; mur de clôture en pierre</p>                               |
| <p><b>50</b></p> | <p>Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br/>26 rue du Professeur Calmette</p> |   | <p>Longère en pierre implantée perpendiculairement à la rue ; mur de clôture en pierre</p>   |
| <p><b>51</b></p> | <p>Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br/>51 rue Victor Hugo</p>            |  | <p>Habitation implantée à l'alignement ; gros œuvre en moellons calcaires en façade sur rue</p>  |
| <p><b>52</b></p> | <p>Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br/>38 rue de Verdun</p>              |  | <p>Longère en pierre implantée en retrait ; clôture en pierre (muret)</p>  |






|                  |  |  |  |
|------------------|--|--|--|
| <p><b>53</b></p> | <p>Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br/>40 rue de Verdun</p>       |    | <p>Longère en pierre implantée en retrait, pignon en pierre et brique ; clôture en pierre (muret)</p>              |
| <p><b>54</b></p> | <p>Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br/>28 rue Pasteur</p>         |    | <p>Habitation implantée en retrait ; gros œuvre en pierre de taille ; clôture en pierre et grille en fer forgé</p> |
| <p><b>55</b></p> | <p>Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br/>14 rue Pasteur</p>         |   | <p>Habitation implantée à l'alignement ; gros œuvre en moellons calcaires</p>                                      |
| <p><b>56</b></p> | <p>Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br/>18 rue Aristide Briand</p> |  | <p>Habitation implantée en retrait ; gros œuvre en pierre et brique ; chaînages et encadrements ouvragés</p>       |

|                  |   |  |   |
|------------------|---|--|---|
| <p><b>57</b></p> | <p>Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br/>47 rue Aristide Briand</p>  |    | <p>Ancien bâtiment de ferme implanté à l'alignement et en mitoyenneté ; gros œuvre en moellons et pierre</p>    |
| <p><b>58</b></p> | <p>Hameau de Montlerville :<br/>20 rue du Président Wilson</p>    |    | <p>Habitation implantée à l'alignement ; gros œuvre en pierre ; encadrement de porte mouluré</p>                |
| <p><b>59</b></p> | <p>Hameau de Montlerville :<br/>35 rue du Président Wilson</p>    |   | <p>Manoir de Salomon de Brosse ; manoir en pierre de style Renaissance ; éléments moulurés ; murs en pierre</p> |
| <p><b>60</b></p> | <p>Hameau de Montlerville :<br/>24-26 rue du Président Wilson</p> |  | <p>Grand corps de bâtiment en pierre de taille et moellons ; deux hauts porches</p>                             |

|                  |  |  |  |
|------------------|--|--|--|
| <p><b>61</b></p> | <p>Hameau de Montlavage :<br/>2 rue<br/>Androuet du<br/>Cerceau</p>  |    | <p>Longère en pierre,<br/>implantée en retrait ;<br/>ossature complétée de<br/>pans de bois</p>  |
| <p><b>62</b></p> | <p>Hameau de Montlavage :<br/>15 rue<br/>Androuet du<br/>Cerceau</p> |    | <p>Habitation en pierre<br/>implantée en retrait,<br/>avec dépendance<br/>en front de rue ;<br/>éléments décoratifs sur les<br/>lucarnes-frontons ;<br/>mur de clôture en pierre</p> |
| <p><b>63</b></p> | <p>Hameau de Montlavage :<br/>28 rue du<br/>Président<br/>Wilson</p> |   | <p>Habitation en pierre,<br/>mitoyenne des deux côtés</p>  |
| <p><b>64</b></p> | <p>Hameau de Montlavage :<br/>30 rue du<br/>Président<br/>Wilson</p> |  | <p>Bâtiment en pierre<br/>implanté<br/>perpendiculairement<br/>à la rue ; haut mur de<br/>clôture en pierre</p>  |

|                  |   |  |   |
|------------------|---|--|---|
| <p><b>65</b></p> | <p>Hameau de Montlerville :<br/>53 rue du Président Wilson</p>  |    | <p>Habitation implantée en retrait ; gros œuvre en pierre de taille ; éléments moulurés ; éléments décoratifs en brique et céramique ; clôture en pierre et brique</p>              |
| <p><b>66</b></p> | <p>Hameau de Montlerville :<br/>58 rue du Président Wilson</p>  |    | <p>Ancienne ferme de bourg implantée à l'alignement ; gros œuvre en pierre de taille et moellons ; éléments moulurés dont lucarne-fronton</p>                                       |
| <p><b>67</b></p> | <p>Hameau de Montlerville :<br/>2 rue Pierre Curie</p>          |   | <p>Maison de notable ; gros œuvre en pierre de taille ; éléments moulurés ; tourelle d'angle avec toiture ouvragée</p>  |
| <p><b>68</b></p> | <p>Hameau de Montlerville :<br/>11 rue Jean-Jacques Fussien</p> |  | <p>Maison de notable ; imposante bâtisse en pierre de taille ; nombreux éléments moulurés ; toit à la Mansart ouvragé, en ardoises ; clôture en pierre avec grille en fer forgé</p> |

|                  |   |  |  |
|------------------|---|--|--|
| <p><b>69</b></p> | <p>Hameau de Montlville :<br/>28 rue Jean-Jacques Fussien / Cavée de Senlis</p> |    | <p>Grand corps de bâtiment en pierre, implanté à l'alignement ; panneau Michelin scellé dans la façade, en carreaux émaillés (« Oise / Mont-la-Ville »)</p>            |
| <p><b>70</b></p> | <p>Hameau de Montlville :<br/>16 rue Carnot</p>                                 |    | <p>« Villa Mont Roger » ; grand corps de bâtiment implanté à l'alignement et en mitoyenneté ; gros œuvre en moellons calcaires et pierre de taille ; porche cintré</p> |
| <p><b>71</b></p> | <p>Hameau de Montlville :<br/>2 rue Carnot</p>                                  |   | <p>Longère implantée à l'alignement ; gros œuvre en moellons calcaires et pierre de taille</p>   |
| <p><b>72</b></p> | <p>Hameau de Montlville :<br/>8 rue Emile Zola</p>                              |  | <p>Habitation implantée en retrait ; gros œuvre en moellons calcaires et pierre de taille ; clôture en pierre (muret)</p>  |
| <p><b>73</b></p> | <p>Hameau de Montlville :<br/>14 rue Emile Zola</p>                             |  | <p>Ancien corps de ferme organisé en « L » ; gros œuvre en moellons calcaires et pierre de taille ; haut mur de clôture en pierre avec haut portail</p>                |

|                  |  |  |   |
|------------------|--|--|---|
| <p><b>74</b></p> | <p>Hameau de La Rue des Bois :<br/>2 La Rue des Bois</p> |    | <p>« Ferme de Maubuisson » ; ancien corps de ferme, positionné en écart bâti ; plusieurs bâtiments organisés autour d'une cour ; gros œuvre en pierre ; mur en pierre le long de la route départementale ; site aujourd'hui exploité en activités de réceptions</p> |
| <p><b>75</b></p> | <p>Hameau de La Rue des Bois :<br/>Voirie Jeannette</p>  |   | <p>Ancien corps de ferme avec plusieurs bâtiments organisés autour d'une cour ; gros œuvre en moellons et pierre de taille ; ensemble qui a fait l'objet d'une réhabilitation</p>   |
| <p><b>76</b></p> | <p>Hameau de La Rue des Bois :<br/>59 rue des Bois</p>   |  | <p>Habitation en pierre implantée à l'alignement sur la voirie Jeannette et en retrait sur la rue des Bois ; mur de clôture en pierre</p>   |
| <p><b>77</b></p> | <p>Hameau de La Rue des Bois :<br/>51 rue des Bois</p>   |  | <p>Longère en pierre implantée perpendiculairement à la rue</p>   |
| <p><b>78</b></p> | <p>Hameau de La Rue des Bois :<br/>45 rue des Bois</p>   |  | <p>Habitation implantée à l'alignement ; gros œuvre en moellons et pierre</p>   |

|                  |  |  |  |
|------------------|--|--|--|
| <p><b>79</b></p> | <p>Hameau de<br/>La Rue des<br/>Bois :<br/>39 rue des<br/>Bois</p> |  | <p>Ancien bâtiment de ferme<br/>implanté à l'alignement et<br/>en mitoyenneté ;<br/>gros œuvre en moellons<br/>et pierre</p> |
|------------------|--|--|--|

## **Annexe 2**

### **Dispositions particulières au titre de la protection du petit patrimoine**

En application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :

*« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »*




°°°




**Certains éléments du petit patrimoine sont ainsi repérés au règlement graphique par une étoile de couleur bordeaux accompagnée d'une lettre, et identifiés dans la présente annexe (localisation, description, photographie).**




°°°

Rappel des dispositions applicables aux éléments du petit patrimoine :

Seules les restaurations sont autorisées.

| Petit patrimoine protégé<br>(voir règlement graphique) | Adresse   | Photographies  | Intérêt patrimonial   |
|--|---|--|---|
| <b>A</b>   | Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br>Place du Général Sarrail          |     | Calvaire ;<br>socle cubique de la croix<br>avec une tablette<br>liturgique soutenue par<br>deux petites colonnes ;<br>haute croix en bois avec<br>un Christ, reposant sur le<br>socle ; matériaux : pierre,<br>bois, fonte (croix)                                  |
| <b>B</b>   | Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br>Place du Général Sarrail          |    | Monument aux morts ;<br>haut monument en calcaire<br>composé d'un socle<br>cubique en deux parties et<br>d'un fût<br>cylindrique surmonté d'une<br>sculpture d'un coq<br>terrassant un aigle  |
| <b>C</b>   | Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br>11 avenue du Général de<br>Gaulle |  | Petit pigeonnier dépendant<br>d'une ancienne ferme de<br>bourg, séparé de<br>la voie publique par un mur<br>en pierre ;<br>pigeonnier de plan carré,<br>en moellons calcaires,<br>toiture à quatre pans en<br>tuiles plates, portes en<br>bois peint, trous d'envol |

|                 |   |  |   |
|-----------------|---|--|---|
| <p><b>D</b></p> | <p>Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br/>cavée Lerambert /<br/>rue Pasteur</p> |    | <p>Entrée de galerie souterraine menant aux vestiges du château ; ouvrage en pierre ; porte en fer</p>  |
| <p><b>E</b></p> | <p>Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br/>rue de Verdun</p>                     |   | <p>Lavoir alimenté par le ru Sainte-Geneviève ; bordé par des murs en briques rouges, toiture à un pan en tuiles plates, deux bassins, pavage</p>   |
| <p><b>F</b></p> | <p>Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br/>rue des Grouettes</p>                 |  | <p>« Fontaine Sainte-Geneviève », alimentée par une source ; ensemble composé d'une petite table à offrandes en pierre, d'une source et d'une petite grotte en rocaille dans laquelle se trouve une statue de Sainte-Geneviève (patronne de la commune) et d'une brebis ; grotte surmontée d'une croix.</p> |

|                 |   |  |  |
|-----------------|---|--|--|
| <p><b>G</b></p> | <p>Bourg de Verneuil-en-Halatte :<br/>rue du Professeur Calmette / rue de Bufosse</p> |     | <p>Calvaire en pierre ; socle galbé surmonté d'un haut fût parallélépipédique aux arrêtes chanfreinées, petite croix en fonte au sommet</p>  |
| <p><b>H</b></p> | <p>Hameau de Montlerville :<br/>chemin de la Mare aux Daims</p>                       |   | <p>Vestiges du château, en position haute ; château royal de style Renaissance construit au XVI<sup>e</sup> siècle et remanié au XVIII<sup>e</sup> siècle ; démantèlement au XX<sup>e</sup> siècle, acquisition par la Commune ; reste les résidus des murs de soutènement de la plateforme qui supportait l'édifice et les pièces en sous-sol</p> |
| <p><b>I</b></p> | <p>Hameau de Montlerville :<br/>rue du Président Wilson / rue Androuet du Cerceau</p> |  | <p>Calvaire en pierre ; double emmarchement, socle cubique, haut fût légèrement pyramidal, surmonté d'une croix en fonte</p>   |

|          |  |  |   |  |  |
|----------|--|--|---|--|--|
| <p>J</p> | <p>Hameau de<br/>La Rue des<br/>Bois :<br/>rue de la<br/>Croix des<br/>Veneurs</p> |  |  |  | <p>Calvaire ;<br/>socle cubique en pierre,<br/>en deux parties,<br/>surmonté d'une<br/>croix en bois avec Christ</p> |
|----------|--|--|---|--|--|

## **Annexe 3**

### **Nuancier architectural**

*(source : Parc Naturel Régional Oise - Pays de France – L'enveloppe urbaine de Verneuil-en-Halatte n'étant pas comprise dans le périmètre du PNR, le nuancier annexé est celui correspondant à la plaquette de la commune de Courteuil considérant que les recommandations qui y sont faites sont adaptées au patrimoine observé sur la commune)*

## Nota bene :

■ choisir des couleurs en équilibrant les parties des murs (enduit, pierre) et les menuiseries, volets, portes, clôtures ■ **tenir compte de l'exposition des façades** ■ ne pas utiliser un blanc pur ■ **les pièces de ferrure, les peintures doivent rester dans la même teinte que celle des volets** ■ employer les enduits ocrés avec précaution en respectant les teintes locales ■ **sur le bois, l'application de vernis et peintures étanches à la vapeur d'eau est à proscrire** ■ avant de repeindre il faut décaper, poncer, gratter, remplacer les pièces défectueuses ■ **la couleur de la porte d'entrée peut se distinguer des volets et menuiseries soulignant la composition de la façade.**

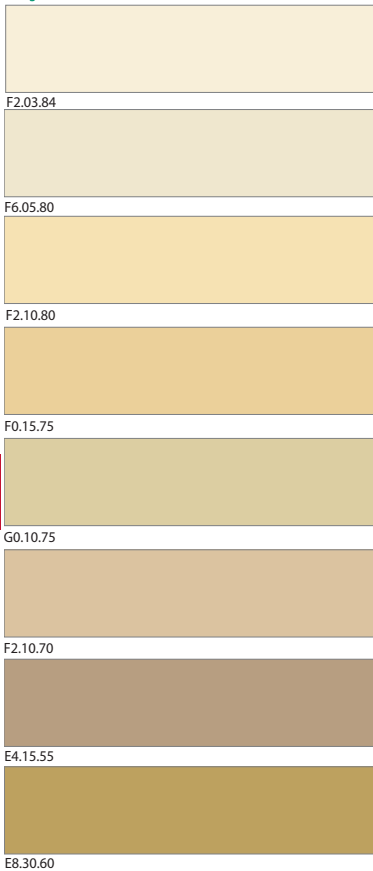
# COULEURS RECOMMANDATIONS

- pour choisir une couleur, il faut tenir compte des matériaux (pierre, enduit, brique), des coloris existants sur les façades environnantes, et de la quantité de couleur qui sera étalée (importance de la surface : volets, portes cochères, menuiseries...) afin de respecter une certaine harmonie pour l'ensemble du village
- peindre les menuiseries d'une couleur plus claire que les volets et portes
- dissimuler par une peinture "couleur plomb" les barreaux des fenêtres ou les mettre en évidence par une couleur proche de celle des menuiseries
- appliquer une peinture d'impression sur un support sain et nettoyé avant d'appliquer 2 couches de peinture microporeuse
- réaliser un échantillon sur une grande surface in situ, avant d'appliquer la teinte définitive.

Couleurs : malgré tout le soin apporté à la réalisation de cette étude, des différences peuvent être constatées entre les couleurs imprimées et le nuancier de teintes réelles.

Ce nuancier est indicatif et doit être adapté à chaque architecture, en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France..

### façades

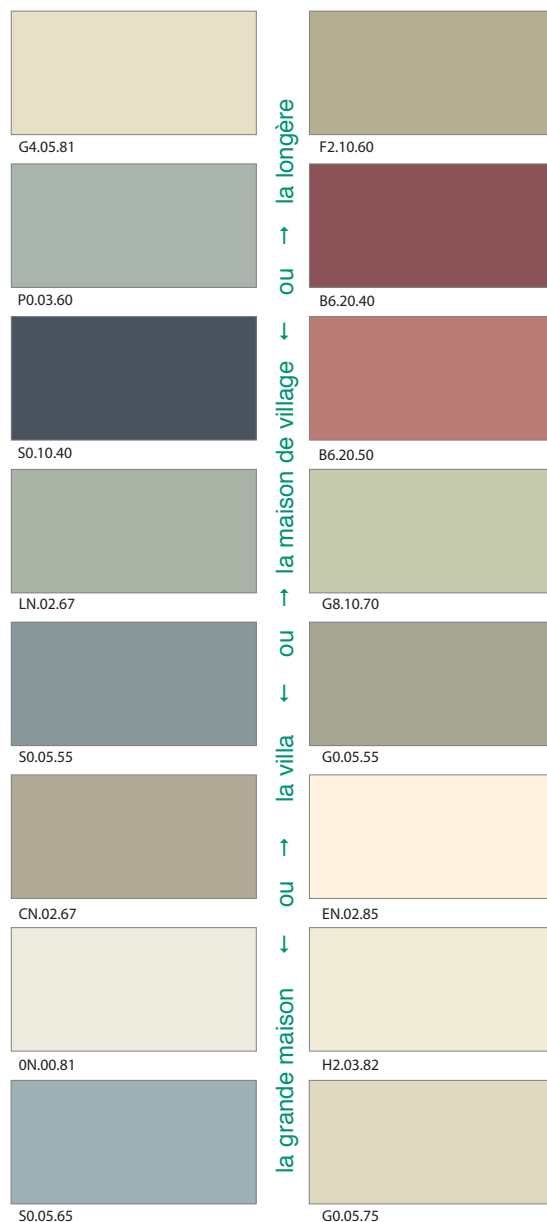


Le nuancier intitulé "**façades**" est à utiliser pour les murs des maisons, sous forme de badigeon ou d'enduit (qui se rapprochera de la teinte référencée). Certaines couleurs denses proches de celles de la brique ou de la pierre blonde sont à employer suivant l'environnement du projet, en harmonie avec la tuile brun orangé ou la couleur bleu gris de l'ardoise.

Les nuanciers intitulés "**volets et portes**" sont décomposés en 4 parties préférentielles mais interchangeable : une pour la longère, une pour la maison de village, une pour la grande maison et une pour la villa. Ils tiennent compte des proportions de la maison, des parties "murs" et des parties "fermetures" (volets et portes).

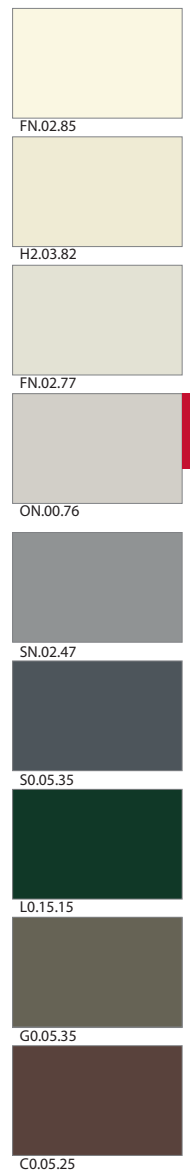
Le nuancier "**portails et ferronneries, menuiseries**" donnent les couleurs pour les "ouvertures et les clôtures", les fenêtres sont de teintes claires et les portails sont presque noirs, de couleur plomb.

### volets et portes



la longère  
↑  
ou  
↓  
la maison de village  
↑  
ou  
↓  
la villa  
↑  
ou  
↓  
la grande maison

menuiseries  
↑  
ou  
↓  
portails et ferronneries



Nuancier : ces références de coloris sont celles des peintures ASTRAL, toutefois d'autres fabricants distribuent les mêmes teintes.

Etude couleurs réalisée par Martine Homburger, consultant couleur.

## **Annexe 4**

### **Liste des essences champêtres et espèces invasives**

*(source : Parc Naturel Régional Oise - Pays de France)*



## LES ESSENCES CHAMPETRES DANS LE PARC NATUREL REGIONAL OISE – PAYS DE FRANCE

### Haies champêtres plutôt que haies de thuyas, sapinettes... Pourquoi ?

Les haies monospécifiques de thuyas ou « sapinettes » plantées depuis maintenant plus de 30 ans ont conduit à une uniformisation du paysage de nos villes et villages. Offrant peu d'abris ou de nourriture à la faune, ces haies de résineux empêchent tout développement de plantes à leur pied et conduisent à une acidification progressive des sols. Elles s'avèrent par ailleurs très sensibles aux maladies car les plants sont souvent issus de clonage. Elles nécessitent enfin un entretien constant, produisant des « déchets verts » difficilement valorisables en compostage, augmentant encore la quantité de déchets à traiter par la collectivité.

Le Parc naturel régional vous propose de planter ou de renouveler progressivement ces haies par des haies plus champêtres, c'est-à-dire des haies composées d'essences que l'on trouve à l'état naturel sur le territoire du Parc. Les avantages sont nombreux : un plus large choix de formes, couleurs, senteurs variant toute l'année, des plantes qui vont être adaptées au climat et au sol donc plus sobres et moins vulnérables aux maladies, des haies qui vont favoriser la biodiversité en offrant abris et nourriture à la faune. Enfin, ces haies champêtres vont nécessiter beaucoup moins d'entretien.

**Nb** : rien ne vous empêche de mélanger ces espèces champêtres avec quelques espèces plus horticoles, tous les intermédiaires sont possibles, de la haie champêtre à la haie fleurie... Attention néanmoins à ne pas choisir d'espèces horticoles invasives (cf. liste en fin de fiche)

### Les informations fournies dans les tableaux ci-après :

**Croissance** : **1** = lente / **2** = moyenne / **3** = rapide

**Feuillage, fleurs et fruits** : **C** = feuillage caduc / **M** = feuillage marcescent (garde ses feuilles mortes pendant l'hiver) / **P** = feuillage persistant / **+** = feuillage automnal coloré / **Fl** = espèce à belle floraison / **Frc** = espèce à fruits comestibles pour l'homme / **Frd** = espèce à fruits décoratifs

**Exposition** : Ombre / Mi-ombre / Soleil

**Sols carbonatés (calcaires)** (pH > 7) : ■ = espèce adaptée à ce type de sol / □ = peut convenir à ce type de sol (tolérante)

**Sols acides** (pH < 5,5) : ■ = espèce adaptée à ce type de sol / □ = peut convenir à ce type de sol (tolérante)

**Sols hydromorphes** (gorgés d'eau une partie de l'année) : ■ = espèce adaptée à ce type de sol / □ = peut convenir à ce type de sol

**Intérêt pour la faune** : **Ins** = espèce mellifère et/ou favorable aux insectes « auxiliaires » / **Ois** = espèce à fruits et graines pour les oiseaux

(1) les insectes « auxiliaires » ou utiles participent à l'équilibre écologique en se nourrissant d'insectes ravageurs comme les pucerons, les chenilles, les acariens.

**Arbres atteignant plus de 20m à l'âge adulte (1ère grandeur), arbres destinés aux grands espaces (parcs, très grands jardins...) :**

| Nom de l'espèce  | Croissance | Feuillage, fleurs et fruits | Expo.              | Sols carbonatés          | Sols acides              | Sols hydromorphes        | Intérêt pour la faune |
|--|------------|-----------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------|
| <b>Chêne pédonculé</b><br><i>Quercus pedunculata = Q. robur</i>                | 1          | M                           | Soleil             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |                       |
| <b>Chêne sessile = chêne rouvre</b><br><i>Quercus sessiliflora = Q. petrae</i> | 1          | M                           | Mi-ombre           | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |                       |
| <b>Erable plane</b><br><i>Acer platanoides</i>                                 | 3          | C                           | Mi-ombre           | ■                        |                          | <input type="checkbox"/> | Ins                   |
| <b>Erable sycomore</b><br><i>Acer pseudoplatanus</i>                           | 3          | C                           | Mi-ombre           | ■                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Ins                   |
| <b>Frêne commun</b><br><i>Fraxinus excelsior</i>                               | 3          | C                           | Soleil<br>Mi-ombre | ■                        | <input type="checkbox"/> |                          |                       |
| <b>Hêtre commun</b><br><i>Fagus sylvatica</i>                                  | 1          | M                           | Mi-ombre           | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |                          |                       |
| <b>Merisier</b><br><i>Prunus avium</i>   | 3          | C / Fl / Frc                | Mi-ombre           | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |                          | Ois                   |
| <b>Noyer commun</b><br><i>Juglans regia</i>                                    | 2          | C / Frc                     | Soleil<br>Mi-ombre | ■                        |                          |                          |                       |
| <b>Orme champêtre var. résistante</b><br><i>Ulmus x resista</i>                | 2          | C                           | Soleil             | <input type="checkbox"/> |                          | ■                        |                       |
| <b>Tremble</b><br><i>Populus tremula</i>                                       | 2          | C                           | Soleil             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | ■                        |                       |
| <b>Platane à feuilles d'érable</b><br><i>Platanus hybrida</i>                  | 3          | C                           | Soleil<br>Mi-ombre | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | ■                        |                       |
| <b>Tilleul à grandes feuilles</b><br><i>Tilia platyphyllos</i>                 | 2          | C                           | Demi-ombre         | ■                        | <input type="checkbox"/> |                          | Ins                   |
| <b>Tilleul à petites feuilles</b><br><i>Tilia cordata</i>                      | 2          | C                           | Demi-ombre         | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |                          | Ins                   |

**Arbres atteignant 15 à 20m à l'âge adulte (2ème grandeur) :**

| Nom de l'espèce                                   | Croissance | Feuillage, fleurs et fruits | Expo.              | Sols carbonatés | Sols acides | Sols hydromorphes | Intérêt pour la faune |
|---|------------|-----------------------------|--------------------|-----------------|-------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Aulne glutineux</b><br><i>Alnus glutinosa</i>  | 3          | C                           | Soleil             | ☐               | ■           | ■                 | Ois                   |
| <b>Charme commun</b><br><i>Carpinus betulus</i>   | 2          | M                           | Mi-ombre<br>Ombre  | ☐               | ☐           | ☐                 | Ins                   |
| <b>Châtaignier</b><br><i>Castanea sativa</i>      | 3          | C+ / Frc                    | Soleil<br>Mi-ombre |                 | ■           |                   | Ins                   |
| <b>Poirier sauvage</b><br><i>Pyrus pyraster</i>   | 2          | C / Fl / Fr                 | Soleil<br>Mi-ombre | ■               | ☐           | ☐                 | Ins                   |
| <b>Pommier sauvage</b><br><i>Malus sylvestris</i> | 2          | C / Fl / Fr                 | Soleil<br>Mi-ombre | ☐               | ☐           | ☐                 | Ins                   |
| <b>Saule blanc</b><br><i>Salix alba</i>           | 3          | C                           | Soleil             | ■               | ☐           | ■                 | Ins                   |

**Arbres atteignant 10 à 15m à l'âge adulte (3ème grandeur), pour jardins moyens à petits :**

| Nom de l'espèce                                      | Croissance | Feuillage, fleurs et fruits | Expo.              | Sols carbonatés | Sols acides | Sols hydromorphes | Intérêt pour la faune |
|--|------------|-----------------------------|--------------------|-----------------|-------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Alisier blanc</b><br><i>Sorbus aria</i>           | 1          | C+ / Fl / Frd               | Soleil             | ■               | ☐           |                   | Ois                   |
| <b>Alisier torminal</b><br><i>Sorbus torminalis</i>  | 2          | C / Fl / Frd                | Soleil<br>Mi-ombre | ■               | ☐           |                   | Ois                   |
| <b>Bouleau pubescent</b><br><i>Betula pubescens</i>  | 2          | C                           | Soleil             |                 | ■           | ☐                 |                       |
| <b>Bouleau verruqueux</b><br><i>Betula verrucosa</i> | 2          | C                           | Soleil             | ☐               | ☐           | ☐                 |                       |
| <b>Cerisier à grappes</b><br><i>Prunus padus</i>     | 2          | C / Fl / Frc                | Mi-ombre           | ☐               | ☐           | ■                 | Ins / Ois             |
| <b>Cormier</b><br><i>Sorbus domestica</i>            | 2          | C / Frc                     | Soleil<br>Mi-ombre | ■               | ☐           |                   | Ois                   |

| Nom de l'espèce                                  | Croissance | Feuillage, fleurs et fruits | Expo.              | Sols carbonatés | Sols acides | Sols hydromorphes | Intérêt pour la faune |
|--|------------|-----------------------------|--------------------|-----------------|-------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Erable champêtre</b><br><i>Acer campestre</i> | 2          | C+                          | Soleil<br>Mi-ombre | ■               | □           |                   | Ins                   |
| <b>Saule marsault</b><br><i>Salix caprea</i>     | 3          | C                           | Soleil             | □               | □           | ■                 |                       |

**Arbres atteignant 5 à 10m à l'état adulte (4ème grandeur) pour petits jardins et espaces publics :**

| Nom de l'espèce  | Croissance | Feuillage, fleurs et fruits | Expo.              | Sols carbonatés | Sols acides | Sols hydromorphes | Intérêt pour la faune |
|--|------------|-----------------------------|--------------------|-----------------|-------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Cerisier de Sainte Lucie</b><br><i>Prunus mahaleb</i> | 2          | C / Frd                     | Soleil             | ■               |             |                   | Ins / Ois             |
| <b>Saule cendré</b><br><i>Salix cinerea</i>              | 3          | C                           | Soleil             | □               | □           | ■                 |                       |
| <b>Saule des vanniers</b><br><i>Salix viminalis</i>      | 3          | C                           | Soleil             | □               | □           | ■                 | Ins                   |
| <b>Saule fragile</b><br><i>Saule fragilis</i>            | 3          | C                           | Soleil             | □               | □           | ■                 | Ins                   |
| <b>Sorbier des oiseleurs</b><br><i>Sorbus aucuparia</i>  | 2          | C / Fl / Frd                | Soleil<br>Mi-ombre | □               | ■           | □                 | Ois                   |

**Arbustes :**

| Nom de l'espèce  | Croissance | Feuillage,<br>fleurs<br>et fruits | Expo.              | Sols<br>carbonatés | Sols<br>acides | Sols<br>hydromorphes | Intérêt pour<br>la faune |
|--|------------|-----------------------------------|--------------------|--------------------|----------------|----------------------|--------------------------|
| <b>Aubépine*</b><br><i>Crataegus monogyna</i>                          | 2          | C / Fl / Frd                      | Soleil<br>Mi-ombre | ■                  | □              | □                    | Ins / Ois                |
| <b>Aubépine épineuse*</b><br><i>Crataegus laevigata</i>                | 2          | C / Fl / Frd                      | Soleil<br>Mi-ombre | ■                  | □              | □                    | Ins / Ois                |
| <b>Bourdaïne</b><br><i>Rhamnus frangula</i>                            | 1          | C                                 | Mi-ombre<br>Soleil | □                  | ■              | ■                    | Ois                      |
| <b>Buis</b><br><i>Buxus sempervirens</i>                               | 1          | P                                 | Soleil<br>Mi-ombre | ■                  | □              |                      | Ins                      |
| <b>Cassissier</b><br><i>Ribes nigra</i>                                | 2          | C / Frc                           | Mi-ombre<br>Ombre  | □                  | ■              | □                    | Ois                      |
| <b>Cornouiller sanguin</b><br><i>Cornus sanguinea</i>                  | 2          | C+                                | Mi-ombre<br>Soleil | ■                  | □              | ■                    | Ins / Ois                |
| <b>Cornouiller mâle</b><br><i>Cornus mas</i>                           | 2          | C / Fl / Frc                      | Mi-ombre<br>Soleil | ■                  |                |                      | Ins / Ois                |
| <b>Charme commun traité en<br/>charmille (<i>Carpinus betulus</i>)</b> | 2          | M                                 | Mi-ombre<br>Ombre  | □                  | □              | □                    | Ins                      |
| <b>Chèvrefeuille</b><br><i>Lonicera periclymenum</i>                   | 3          | C / Frd                           | Soleil<br>Mi-ombre |                    | ■              | □                    | Ois                      |
| <b>Eglantier commun</b><br><i>Rosa canina</i>                          | 3          | C / Fl / Frc                      | Soleil             | ■                  | □              |                      | Ois                      |
| <b>Framboisier</b><br><i>Rubus idaeus</i>                              | 3          | C / Fl / Frc                      | Soleil             | □                  | □              |                      | Ois                      |
| <b>Fusain d'Europe</b><br><i>Euonymus europaeus</i>                    | 2          | C+ / Frd                          | Mi-ombre<br>Soleil | ■                  | □              | □                    | Ins / Ois                |
| <b>Genêt à balais</b><br><i>Sarothamnus scoparius</i>                  | 3          | P / Fl                            | Soleil             |                    | ■              |                      | Ins                      |
| <b>Groseiller commun</b><br><i>Ribes rubrum</i>                        | 2          | C / Frc                           | Mi-ombre           | ■                  | □              | □                    | Ins / Ois                |
| <b>Groseiller à maquereau</b><br><i>Ribes uva crispa</i>               | 2          | C / Frc                           | Mi-ombre<br>Ombre  | ■                  | □              | ■                    | Ins / Ois                |
| <b>Houx</b><br><i>Ilex aquifolium</i>                                  | 1          | P / Frd                           | Ombre<br>Mi-ombre  | □                  | ■              | □                    | Ois                      |

| Nom de l'espèce  | Croissance | Feuillage, fleurs et fruits | Expo.              | Sols carbonatés          | Sols acides              | Sols hydromorphes        | Intérêt pour la faune |
|--|------------|-----------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------|
| <b>Néflier</b><br><i>Mespilus germanica</i>                  | 1          | C / Fl / Frc                | Mi-ombre<br>Soleil | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |                          | Ois                   |
| <b>Nerprun purgatif</b><br><i>Rhamnus catharticus</i>        | 2          | C                           | Soleil<br>Mi-ombre | ■                        |                          | <input type="checkbox"/> |                       |
| <b>Noisetier commun</b><br><i>Corylus avellana</i>           | 3          | C / Frc                     | Mi-ombre<br>Ombre  | ■                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Ins                   |
| <b>Prunellier ou épine noire</b><br><i>Prunus spinosa</i>    | 2          | C / Fl / Frc                | Soleil<br>Mi-ombre | ■                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Ins / Ois             |
| <b>Sureau noir</b><br><i>Sambucus nigra</i>                  | 3          | C / Fl / Frc                | Soleil<br>Mi-ombre | ■                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Ins / Ois             |
| <b>Troène commun</b><br><i>Ligustrum vulgare</i>             | 2          | Semi-P / Fl                 | Soleil<br>Mi-ombre | ■                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Ins / Ois             |
| <b>Viorne obier</b><br><i>Viburnum opulus</i>                | 2          | C / Fl / Frd                | Mi-ombre<br>Soleil | ■                        | <input type="checkbox"/> | ■                        | Ins                   |
| <b>Viorne mancienne (lantane)</b><br><i>Viburnum lantana</i> | 2          | C+ / Fl / Frd               | Soleil<br>Mi-ombre | ■                        |                          |                          | Ins / Ois             |

\* Espèces sensibles au feu bactérien, à ne pas multiplier soi-même, à acheter en pépinière

## ATTENTION AUX ESPECES INVASIVES !

Est dite « Invasive » une plante introduite qui a tendance à proliférer dans la nature, pouvant provoquer une perturbation des écosystèmes, entraîner des problèmes économiques ou de santé publique. Ainsi, sur le territoire du Parc, il est important de **ne plus planter ou transplanter** les espèces suivantes :

**Erable négondo** (*Acer negundo*)  
**Ailante glanduleux/Faux-Vernis ou Vernis du Japon** (*Ailanthus altissima*)  
**Ambroisie annuelle** (*Ambrosia artemisiifolia*)  
**Aster lancéolé** (*Aster lanceolatus*)  
**Aster de Virginie** (*Aster novi-belgii*)  
**Azolla fausse-fougère /Azolla fausse-filicule** (*Azolla filicuiculoides*)  
**Baccharide à feuilles d'arroche** [Séneçon en arbre] (*Baccharis halimifolia*)  
**Bambous** (*Bambuseae*)  
**Bident à fruits noirs / Bident feuillé** (*Bidens frondosa*)  
**Buddléie de David / Arbre aux papillons** (*Buddleja davidii*)  
**Cabomba de Caroline** (*Cabomba caroliniana*)  
**Cornouiller blanc** (*Cornus alba*)  
**Cornouiller soyeux** (*Cornus sericea*)  
**Orpin de Helms** (*Crassula helmsii*)  
**Egéria dense/Egéria/Elodée dense** (*Egeria densa*)  
**Elodée du Canada** (*Elodea canadensis*)  
**Elodée de Nuttall/Elodée à feuilles étroites** (*Elodea nuttallii*)  
**Vergereette annuelle** (*Erigeron annuus*)  
**Vrillée d'Aubert/Renouée de Chine** (*Fallopia aubertii*)  
**Vrillée du Japon/Renouée du Japon** (*Fallopia japonica*)  
**Vrillée de Sakhaline/Renouée de Sakhaline** (*Fallopia sachalinensis*)  
**Vrillée de Bohème** [Renouée de Bohème] (*Fallopia x bohemica*)  
**Berce du Caucase** (*Heracleum mantegazzianum*)  
**Hydrille verticillé** (*Hydrilla verticillata*)  
**Hydrocotyle fausse-renoncule** (Hydrocotyle ranunculoïde)  
**Balsamine de Balfour/Impatiens de Balfour** (*Impatiens balfourii*)  
**Balsamine du Cap** (*Impatiens capensis*)  
**Balsamine géante/Balsamine de l'Himalaya** (*Impatiens glandulifera*)

**Balsamine à petites fleurs** (*Impatiens parviflora*)  
**Lagarosiphon élevé/ Elodée à feuilles alternes** (*Lagarosiphon major*)  
**Ludwigie à grandes fleurs/Jussie à grandes fleurs** (*Ludwigia grandiflora*) \*\*  
**Ludwigie fausse-péplide (s.l.)/Jussie fausse-péplide** (*Ludwigia peploides*) \*\*  
**Lysichite jaune** (*Lysichiton americanus*)  
**Mahonie à feuilles de houx** (*Mahonia aquifolium*)  
**Myriophylle du Brésil/Myriophylle aquatique** (*Myriophyllum aquaticum*)  
**Myriophylle hétérophylle** (*Myriophyllum heterophyllum*)  
**Onagre bisannuelle [Herbe aux ânes]** (*Oenothera biennis*)  
**Paspale dilaté** (*Paspalum dilatatum*)  
**Renouée à nombreux épis** (*Persicaria wallichii*)  
**Phytolaque d'Amérique/Raisin d'Amérique** (*Phytolacca americana*)  
**Prunier tardif/Cerisier tardif/Cerisier noir** (*Prunus serotina*)  
**Rhododendron pontique/Rhododendron des parcs** (*Rhododendron ponticum*)  
**Sumac/Sumac hérissé** (*Rhus typhina*)  
**Séneçon du Cap/Séneçon sud-africain** (*Senecio inaequidens*)  
**Solidage du Canada/Gerbe d'or** (*Solidago canadensis*)  
**Solidage glabre** (*Solidago gigantea*)  
**Spirée blanche/Spirée nord-américaine** (*Spiraea alba*)  
**Spirée de Douglas/Spirée nord-américaine** (*Spiraea douglasii*)  
**Spirée nord-américaine** (*Spiraea xbillardii*)  
**Symphorine blanche** (*Symphoricarpos albus*)  
**Consoude rude** (*Symphytum asperum*)  
**Lampourde glouteron** (*Xanthium strumarium*)

\*\* espèces dont la commercialisation, l'utilisation et l'introduction dans le milieu naturel sont interdites par arrêté ministériel du 2 mai 2007