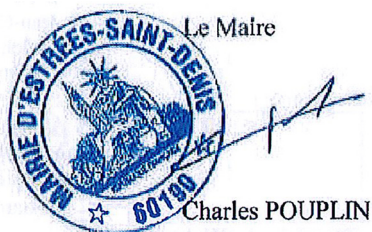




PLAN LOCAL D'URBANISME

15U14



AVANT MODIFICATION N°1

Rendu exécutoire
le



RÈGLEMENT

Date d'origine :

Septembre 2018

4a

ARRET du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du **28 septembre 2017**

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du **27 septembre 2018**

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)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

Zone équipée soumise aux dispositions de l'article L.123-2 a) (L.151-41 5° au 1^{er} janvier 2016) du code de l'urbanisme selon lequel est instituée une servitude visant à interdire les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 12 m², pour une durée au plus de cinq ans à compter de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme révisé, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Ce secteur correspond au terrain présentant une opportunité de reconversion, situé à l'angle de l'avenue du Maréchal Foch et de l'avenue de Flandres. Le projet d'aménagement global ne pourra être validé qu'à partir du moment où la gestion des risques liés notamment à la pollution des sols aura été au préalable réglée.

Section I -

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

Article UR 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

- Toute nouvelle construction ou installation sur sous-sol (sauf vide-sanitaire qui reste autorisé), entendu comme étant les parties de la construction situées en dessous du terrain naturel avant travaux.
- Les constructions nouvelles ou installations nouvelles ainsi que l'extension des constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du plan révisé, dans la limite où leur emprise au sol ne dépasse pas 12 m², dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.
- Les installations classées ou non nécessaires à la vie et aux activités autorisées dans la zone, dans la mesure où des dispositions suffisantes sont mises en œuvre pour éviter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie.
- Les affouillements et les exhaussements du sol en rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) à condition d'être convenablement insérées au site et ne pas compromettre les possibilités d'aménagement de la zone.

2) Il est rappelé que les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 30 mètres de la RD1017 - voie classée de type 4 sur la totalité de la traversée de la commune -, suivant l'arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999, devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ces secteurs de nuisances acoustiques sont représentés sur plan à l'annexe n°8.

Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UR 3 - Accès et voirie

- Les constructions et installations doivent avoir accès direct à une voie publique, dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et de l'enlèvement des déchets ménagers. Les accès seront adaptés à l'opération future.

Article UR 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Assainissement :

- Toute construction ou installation qui le requiert, située sur un secteur zoné en assainissement collectif, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher le libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) et sont à la charge exclusif du propriétaire. Pour les constructions nouvelles (hors aménagement et extension de l'existant), les eaux pluviales de toiture seront collectées et gérées sur le terrain, ou sur le réseau d'eau pluvial.

Autres réseaux :

- Toute construction ou installation qui le requiert sera raccordée aux réseaux électrique et téléphonique par des câbles en souterrain.

Article UR 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article UR 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

Pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), l'implantation se fera à l'alignement ou en retrait de l'alignement dans la mesure où elles ne créent pas une gêne à la circulation et s'insèrent convenablement à la zone.

Article UR 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées soit sur au moins une des limites séparatives, soit avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), l'implantation se fera sur au moins une des limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, dans la mesure où elles s'insèrent convenablement à la zone.

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

Non réglementé.

Article UR 9 – Emprise au sol

L'emprise de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 60% de la surface totale du terrain, tout en pouvant conserver l'emprise au sol constatée au moment de l'entrée en vigueur du PLU révisé en cas de conservation du bâti existant.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) dans la mesure où elles s'insèrent convenablement à la zone.

Article UR 10 - Hauteur des constructions

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

- La hauteur maximale des nouvelles constructions est limitée à 10 mètres au faîtage. Toutefois, des dépassements de la hauteur peuvent être admis pour des ajustements techniques ou fonctionnels limités.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) dans la mesure où elles s'insèrent convenablement à la zone.

Article UR 11 - Aspect extérieur

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

- Les façades :

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

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, grattés ou talochés de teintes dans la gamme des bruns, gris ou tons pierres de pays, enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux grasse. Est également autorisé le bardage bois.

- Les ouvertures :

Les baies visibles des voies publiques seront rectangulaires et plus hautes que larges (à l'exception des portes de garage, des ouvertures nécessaires dans le soubassement et celles des bâtiments d'activités, des commerces ou des équipements publics, ou encore des ouvertures existantes).

Les frontons et pilastres ou colonnes sont interdits.

- La toiture :

La couverture peut aussi être réalisée en tuile plate, tuile mécanique, ardoise naturel, fibro-ciment ou bardages de teinte foncée. Elle pourra aussi correspondre à une toiture végétalisée.

Les relevés de toiture dits "Chien assis" sont interdits.

- Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect.

- Dispositions diverses

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

L'ensemble des coffrets techniques (électricité, gaz,...) collectifs ou non seront intégrés à la clôture et ne devront pas constituer une gêne à la circulation.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.). Toutefois, l'aspect extérieur de ces constructions et installations sera en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la commune (matériaux en pierres, en briques rouges vieilles ou enduits suivant les teintes autorisées ci-dessus, pas de toiture terrasse).

Article UR 12 - Stationnement des véhicules

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

- pour les constructions à usage d'habitation :

une place par tranche de 60 m² de surface de plancher de la construction, avec une place supplémentaire par tranche de 150 m² de surface de plancher créée, avec au minimum 2 places par logement

au moins un emplacement pour le stationnement d'un vélo par logement en cas d'habitat collectif,

dans le cas d'opérations d'ensemble, il sera aménagé une place supplémentaire par tranche de 3 logements pour l'accueil de visiteurs,

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

au moins 2 places par tranche de 60 m² de surface de plancher de la construction,
au moins un emplacement pour le stationnement d'un vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher vouée à des bureaux,

- pour les constructions à usage de commerces de plus de 300 m² de surface de vente :

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

- pour les constructions à usage d'hôtel ou de restaurant :

au moins 1 place pour 1 chambre,

au moins 1 place par tranche de 10 m² de surface de restaurant.

Les places de stationnement doivent être facilement accessibles et de dimension satisfaisante, soit au minimum pour les stationnements perpendiculaires non encloués : largeur de 2,35 m- longueur de 5 m – dégagement 6 m ou largeur 2,50 m – longueur 5 m – dégagement 5 m.

Article UR 13 - Espaces libres et plantations

- Les espaces restés libres après implantation des constructions, installations et stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager comportant engazonnement et plantations. Au moins 20% de l'emprise totale du secteur à restructurer restera non imperméabilisé ou à défaut une superficie équivalente à celle existante au moment de l'entrée en vigueur du PLU révisé en cas de maintien du bâti existant.

- Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. Se référer à la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" annexée au règlement, ainsi qu'à l'extrait de la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les C.A.U.E, en lien avec la DREAL, le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française. Il convient, par ailleurs, de prêter attention aux essences allergisantes (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

Section III -

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

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

Non réglementé.

Section IV -

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article UR 15 – En matière de performances énergétiques et environnementales

Les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) installés au nu de la couverture utiliseront des teintes analogues aux matériaux de couverture de la construction dès lors qu'ils sont placés en toiture.

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

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

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

**TITRE III : DISPOSITIONS
APPLICABLES
À LA ZONE A URBANISER**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Zone destinée à accueillir les extensions urbaines de la commune. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement existent à la périphérie des différents secteurs de cette zone. Les constructions y sont donc autorisées lors d'une opération d'aménagement (lotissement, ZAC, constructions groupées,...) organisées suivant des schémas d'ensemble, établis pour chaque secteur, suivant lesquels les constructeurs participeront à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

Elle correspond aux secteurs d'extension figurant dans le schéma d'aménagement, en distinguant les extensions de type habitat, équipements et services, les extensions destinées à l'accueil d'équipements de sports et de loisirs, les extensions vouées aux activités économiques.

Le secteur 1AUh est destiné à l'habitat, aux équipements, services et bureaux qui en sont le complément dès lors qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou dangers éventuels. Cette urbanisation sera réalisée sous forme d'opérations d'aménagement avec schéma d'ensemble. Cette urbanisation respectera les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier PLU).

Il s'agit des terrains situés à l'ouest de la RD1017, aux lieux-dits "Au Nord de la Route de Flandre", "La Fosse Gaillard", "L'Equipée", "La Route de Flandre" de part et d'autre du chemin du Calvaire.

Le secteur 1AUe est réservé au développement et à l'implantation d'activités économiques. Il englobe les terrains restant au lieu-dit "Le Bois Chevallier" à urbaniser à partir d'une opération d'ensemble. Cette urbanisation respectera les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier PLU).

Le secteur 1AU_p autour du stade des Charmilles est voué à recevoir des équipements publics (sports, loisirs, culture, entretien, etc.) accompagnant l'extension du bourg. Cette urbanisation respectera les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier PLU).

Section I -

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

Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- Toute nouvelle construction ou installation sur sous-sol (sauf vide-sanitaire qui reste autorisé), entendu comme étant les parties de la construction situées en dessous du terrain naturel avant travaux.
- Les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, ou la gêne apportée à la circulation. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur.
- Les bâtiments à usage d'activité agricole et les constructions à usage équestre (ou hippique).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les parcs d'attraction.

-
- Les habitations légères de loisirs.
 - Les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation.
 - Les caravanes isolées hors le terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur.
 - Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.
 - Les constructions provisoires ou à caractère précaire en tôle ondulée, en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus, ...).
 - Les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction.
 - Les éoliennes, y compris celles de moins de 12 mètres de hauteur, et les antennes de téléphonie mobile en dehors de celles répondant à un usage collectif.

En outre, dans les secteurs 1AUh et 1AUp, sont interdits :

- Les constructions et installations à usage industriel ou d'entrepôt.
- Les hôtels.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires, autres que ceux nécessaires aux activités autorisées.
- Les postes de distribution de carburant.

En outre, dans les secteurs 1AUe et 1AUp, sont interdits :

- Les constructions ou ensembles de constructions à usage d'habitation.

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

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

Dans l'ensemble de la zone :

- Les activités commerciales, de services et de bureaux, permises dans les conditions de l'article précédent, qu'elles relèvent des installations classées ou non, seront autorisées si elles sont nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, et dans la mesure où des dispositions suffisantes sont mises en œuvre pour éviter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) à condition d'être convenablement insérées au site.
- Les affouillements et les exhaussements s'ils sont liés à une opération d'aménagement.

-
- L'aménagement des secteurs repérés au plan de découpage en zones (pièce 4c du dossier PLU) est nécessairement soumis aux orientations d'aménagement et de programmation fixées par le PLU (pièce n°3 du dossier PLU).

En outre, dans le secteur 1AUh :

- Suivant les dispositions de l'article L.123-2 d) (devenu L.151-15 au 1^{er} janvier 2016) du code de l'urbanisme, au moins 20% de la superficie totale considérée comme aménageable par l'opération envisagée, devra correspondre à une superficie destinée à recevoir du logement locatif aidé (à caractère social).

En outre, dans le secteur 1AUe :

- Les installations classées ou non à usage d'activité, dans la mesure où des dispositions suffisantes sont mises en oeuvre pour éviter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie. Elles devront notamment rester compatibles avec les secteurs d'habitat environnants.
- Les constructions destinées au logement des personnes si cette présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou la direction des établissements autorisés. Elles seront soit accolées au bâtiment qui reçoit l'activité, soit incluses dans le volume de ce bâtiment.
- Les dépôts de matériaux liées aux activités autorisées dans la mesure où ils sont le moins visible possible depuis l'espace public.
- Lorsqu'un nouveau bâtiment d'activités ou une installation induit un périmètre de protection, celui-ci sera compris dans la superficie du terrain sur lequel est réalisée la construction ou l'installation.

2) Dans l'ensemble de la zone, il est rappelé que les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 30 mètres de la RD1017 - voie classée de type 4 sur la totalité de la traversée de la commune -, suivant l'arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999, devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ces secteurs de nuisances acoustiques sont représentés sur plan à l'annexe n°87.