

Commune de

PONT-SAINTE-MAXENCE

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

11 MARS 2013

4

APRÈS MODIFICATION N°3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

SOMMAIRE

	Page
INTRODUCTION	2
CHAPITRE I : la zone UG, quartier de la Gare	3
CHAPITRE II : la zone 1 AUh Nord-Est, rue Robert Eschel	7
CHAPITRE III : la zone 2 AUha Ouest, rue Louis Boilet	12
CHAPITRE IV : la zone 2 AUt, Vilette	17

SOMMAIRE

	Page
INTRODUCTION	2
CHAPITRE I : la zone UG, quartier de la Gare	3
CHAPITRE II : la zone 1 AUh Nord-Est, rue Robert Eschel	7
CHAPITRE III : la zone 2 AUha Ouest, rue Louis Boilet	12
CHAPITRE IV : la zone 2 AUt, Vilette	17
CHAPITRE V : la zone 1AUe, le Champ Lahyre	20

INTRODUCTION

Les Orientations d'Aménagement (OA) permettent de traduire certaines politiques et de mettre en œuvre des actions ou opérations d'aménagement déterminées, dans des secteurs précis.

Comme le rappellent les dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, « les PLU comprend un rapport de présentation, un Projet d'Aménagement et de Développement Durable, des Orientations d'Aménagement, un règlement écrit et graphique et des annexes techniques ».

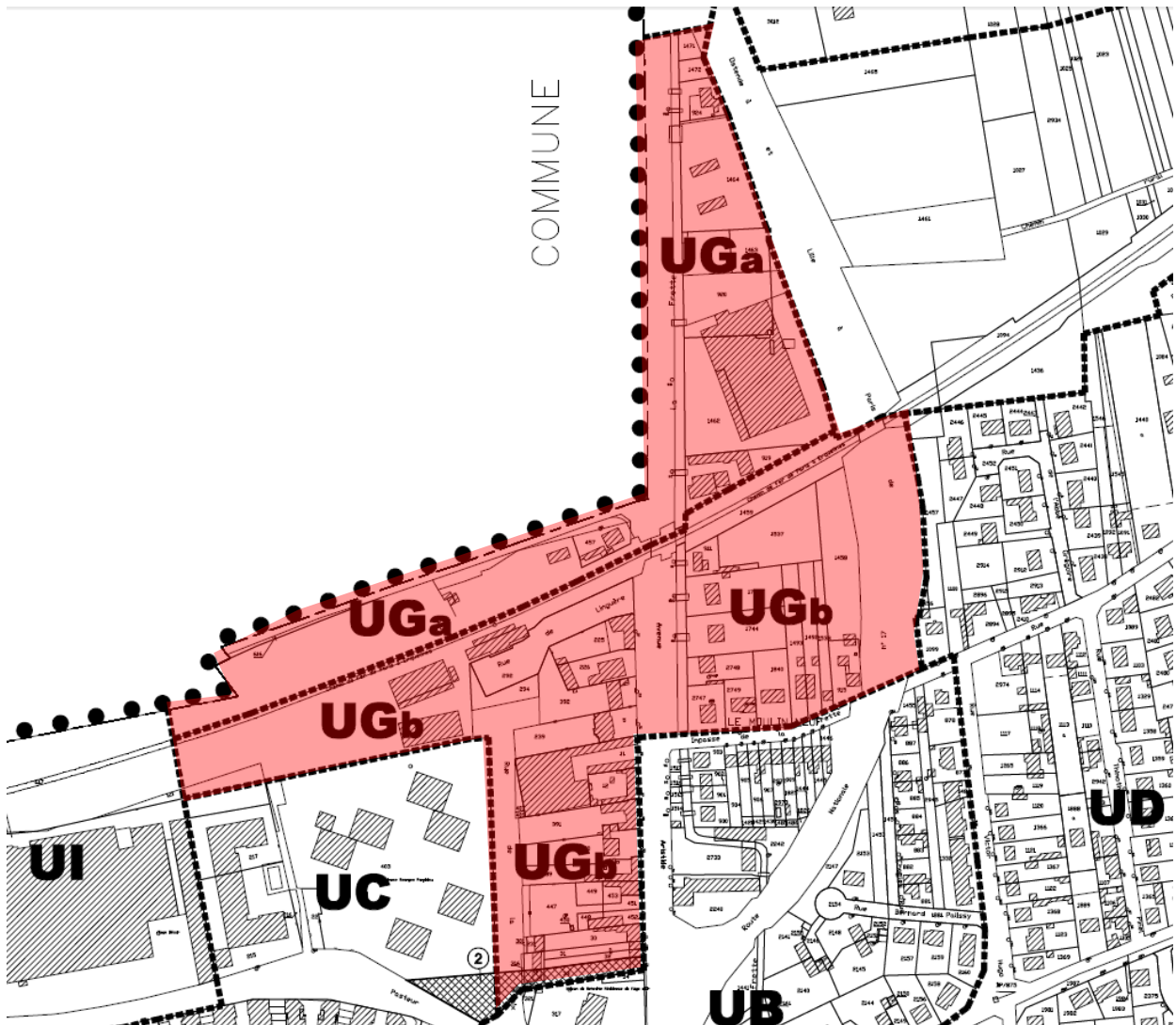
Les Orientations d'Aménagement sont attachées à des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent, en cohérence avec le PADD, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et des espaces publics ».

Sont concernées par ces dispositions particulières :

- **La zone UG** inscrite sur le quartier de la Gare pour un projet de requalification complète du site.
- **La zone 1 AUh** inscrite dans la partie Nord-Est de la ville, rue Robert Eschel.
- **La zone 2 AUha** dans la partie Ouest de la ville, rue Louis Boilet.
- **La zone 2 AUt** dans la partie Nord du territoire, au lieu-dit de Vilette.
- **La zone 1 AUe** dans la partie Nord du territoire, au lieu-dit Le Champ Lahyre.

CHAPITRE I

Les orientations d'aménagement de la zone UG quartier de la Gare



La zone UG traduit les volontés communale et intercommunale d'entamer une action de requalification du quartier de la Gare. Comme le préconise l'étude urbaine, la zone UG du PLU répond au besoin de renforcer une des centralités secondaires de la ville.

Le périmètre proposé pour la zone UG « dépasse » le quartier de la gare. L'émergence d'une polarité autour de la gare ne peut s'inscrire que dans un périmètre élargi. Aussi, la zone UG englobe la gare, les dégagements ferroviaires de part et d'autres des voies, l'îlot compris entre l'avenue Aristide Briand et la rue de la Paix, le bâti pavillonnaire le long de l'avenue Aristide Briand et enfin l'îlot accueillant les structures du centre commercial implanté sur le territoire des Ageux (magasin de bricolage et station service). Concernant cet îlot, son rattachement au quartier de la gare reste lié au projet de délocalisation de l'actuel centre commercial au niveau du Champ Lahyre. Véritable document de planification, le PLU a anticipé le délaissement de l'actuel centre commercial. Enfin, il est utile de préciser que la réflexion portant sur le quartier de la gare « déborde » sur le territoire voisin des Ageux, sur lequel les enjeux urbains sont également fondamentaux.

L'analyse de la dynamique urbaine a mis en lumière un faible rayonnement du pôle de la gare. En effet, à l'échelle de la ville, la gare ne joue pas véritablement son rôle polarisateur ; l'étude urbaine parle de « centralité secondaire qui ne joue pas son rôle de pôle ». Le quartier de la gare renvoie l'image d'un secteur peu ouvert sur l'extérieur et qui ne « communique » pas avec le reste de la ville.

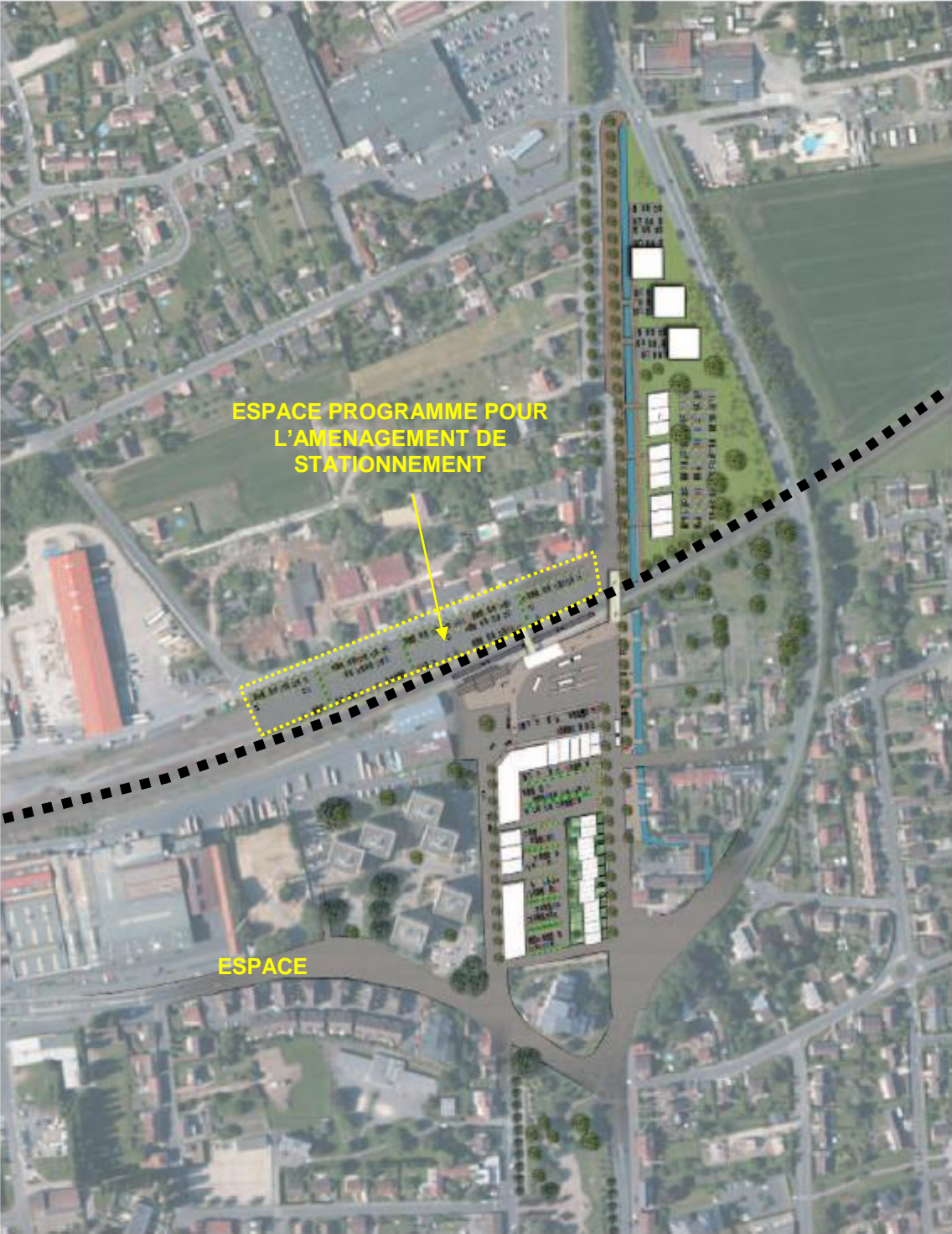
Pour le SCOT des Pays d'Oise et d'Halatte, le quartier de la gare se doit être perçu tel un site de renouvellement et de développement urbain stratégique.

Ce constat est également ressorti de l'étude urbaine engagée dans le cadre de l'adhésion de la commune de Pont-Sainte-Maxence au PNR Oise Pays de France. L'étude indique que « *la gare et ses abords n'a pas su cristalliser des éléments d'animation urbaine. la qualité urbaine du site, sa position dans la ville en font un point de passage et non un point de centralité et d'animation de la ville* ». Après l'état des lieux du site dans le cadre de l'étude urbaine, la mise en lumière des contraintes et des potentialités du site, une deuxième phase d'étude a été menée dans le but d'aboutir à un plan-guide d'aménagement pour le quartier. C'est à partir de cette étude qu'ont été arrêtées les Orientations d'Aménagement.

Principes d'aménagement retenus pour la zone UG

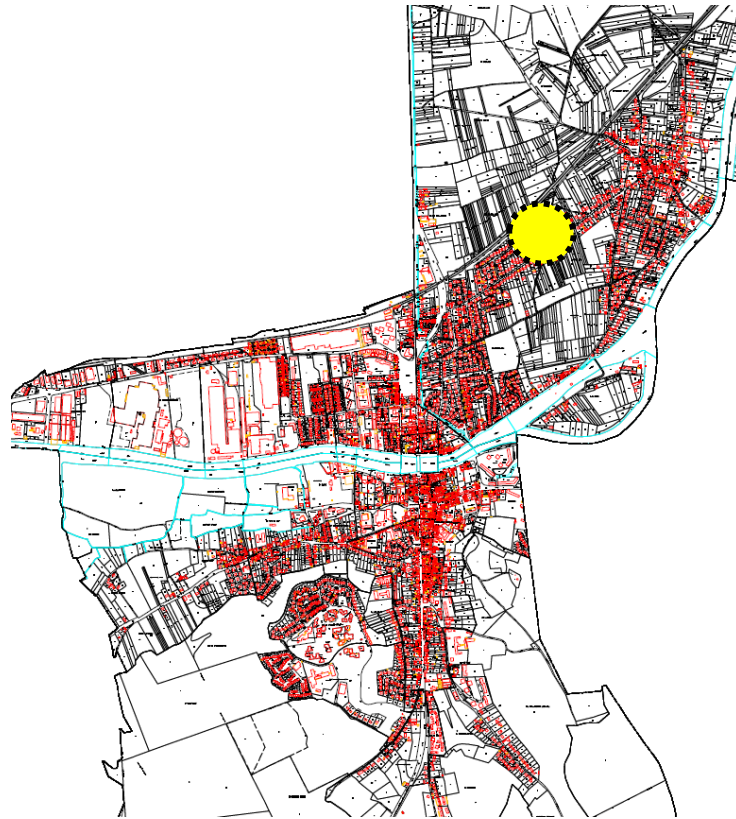


- 1-** Aménager le pôle multimodal sur la place de la gare
- 2-** Commerces et services ouvrant sur le parvis de la gare
- 3-** Retraiter qualitativement les abords de la gare côté Ageux / élargir l'offre de stationnement longue durée. Aménager à terme un parc de stationnement longue durée côté sud sur terrains RFF
- 4-** Donner aux façades de la rue de la Paix et de la rue Aristide Briand un caractère urbain : retraitement / requalification de l'espace public (mise en valeur de l'axe de la gare), assurer et sécuriser les déplacements tous modes
- 5-** Améliorer le franchissement des voies SNCF dans la continuité de l'aménagement réalisé route de Flandre / mettre en valeur le paysage de la Frette / favoriser les continuités écologiques (échelon local)
- 6-** Inscrire le projet de résidentialisation Pompidou dans la dynamique de restructuration du quartier
- 7-** Commune des Ageux : 100 nouveaux logements prévus à moyen / long terme
- 8-** Aménager un nouveau quartier mixte au nord de la rue Pasteur

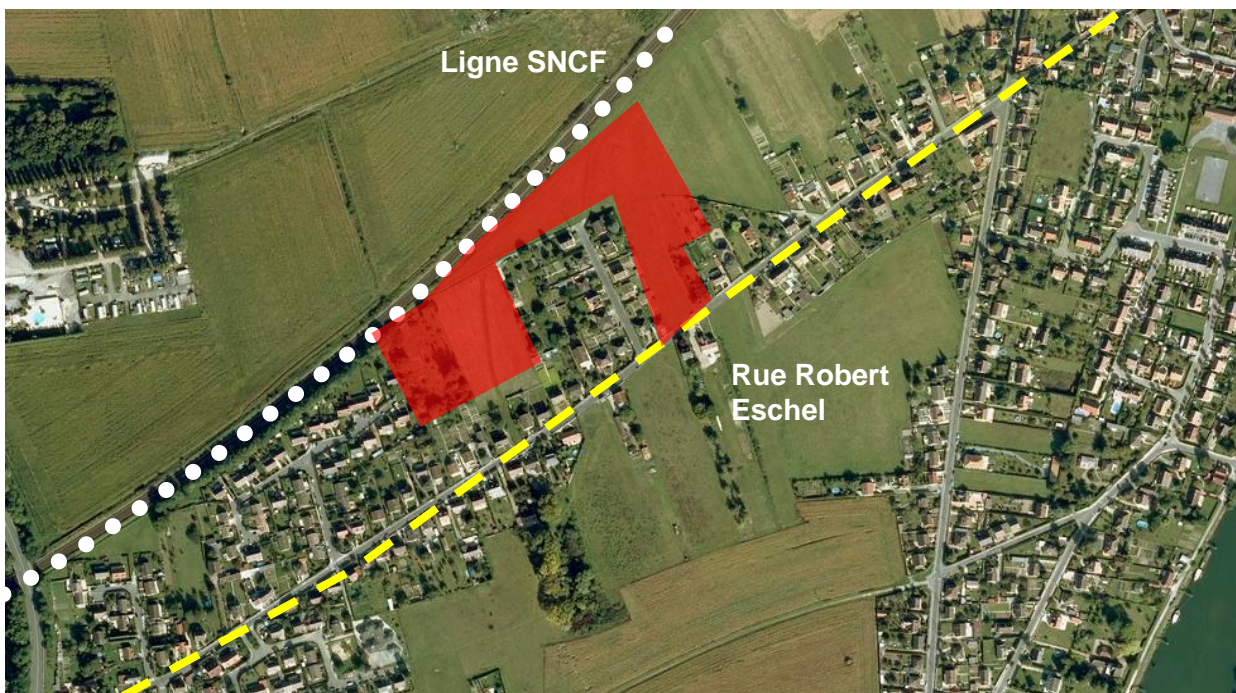


Plan guide du quartier de la Gare

D'une superficie de 3 ha 22, la zone 1 AUh s'inscrit entre la rue Robert Eschel et la ligne SNCF. Pour la ville de Pont-Sainte-Maxence, la rue Robert Eschel constitue un des axes viaires structurants qui permet de relier la ville centre au « village » de Sarron. Progressivement, les différents épisodes urbains (*réalisés principalement sous la forme de lotissements*) ont « rattaché » les deux entités bâties.



Situation de la zone 1 AUh à l'échelle de l'espace aggloméré

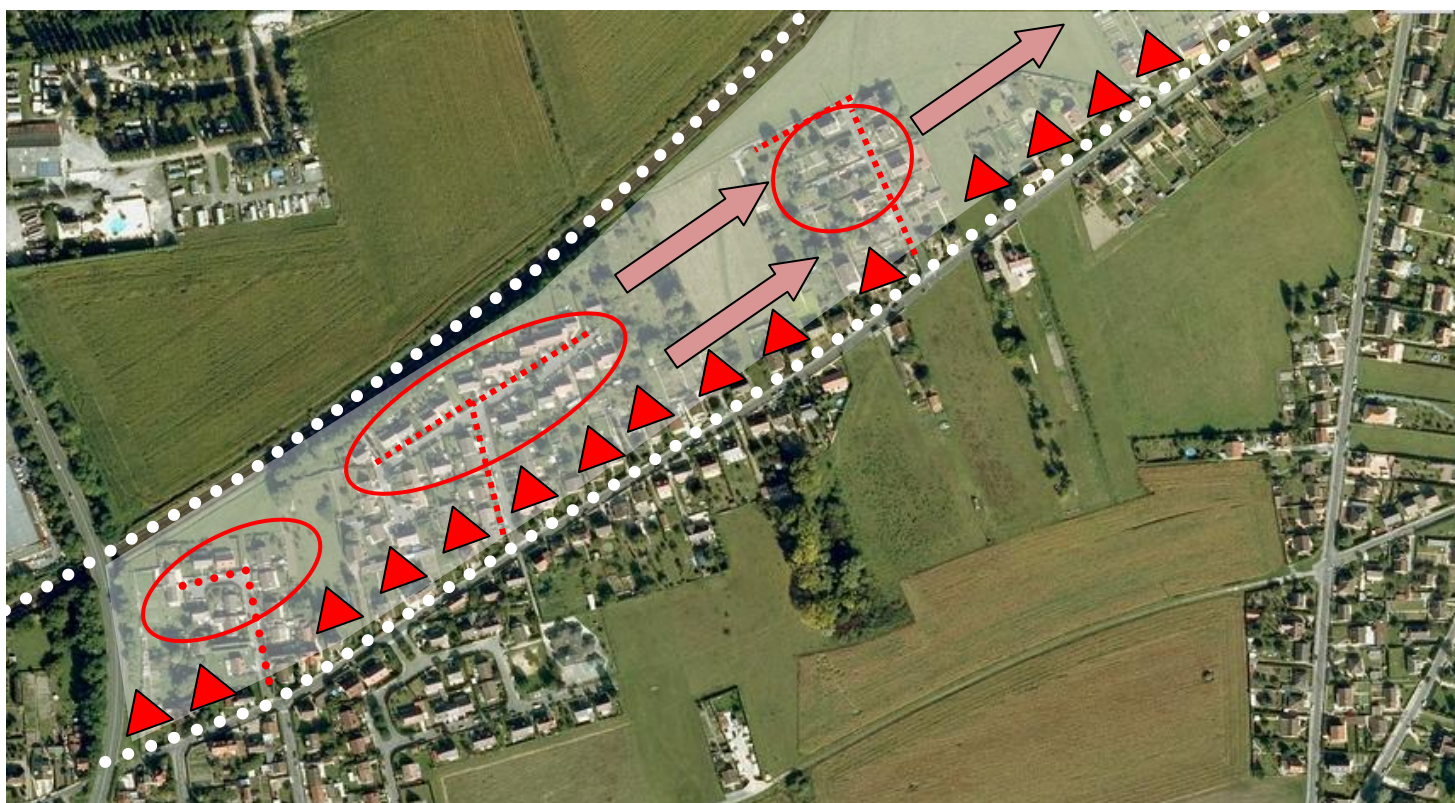


Vue aérienne de la zone 1 AUh, rue Robert Eschel




Les terrains classés en 1 AUh se partagent entre de petites unités agricoles et des fonds de parcelles jardinés (*foncier attaché aux constructions pavillonnaires existantes de la rue Eschel*). Il est à noter l'absence de secteur boisé ou d'une végétation présentant un intérêt certain.

La notion de caractère agricole se doit d'être atténuée : nous ne sommes pas en présence d'une assise agricole mais au contraire d'un reliquat agricole au sein d'un secteur urbanisé constitué et dont l'accessibilité apparaît peu commode. En effet, la zone est directement enveloppée par le bâti pavillonnaire.

Les réflexions menées dans le cadre de la planification urbaine de la ville de Pont-Sainte-Maxence ont mis en lumière les enjeux attachés à la zone 1 AUh. Le développement passé de la ville montre très clairement que le couloir « pincé » entre la rue Eschel et la ligne SNCF constitue un espace propice à l'extension de la ville (*voir vue aérienne ci-après*).



LEGENDE

-  Urbanisation linéaire le long de la rue Eschel
-  Opération urbaine de cœur d'îlot (double rideau)
-  Extension urbaine cohérente

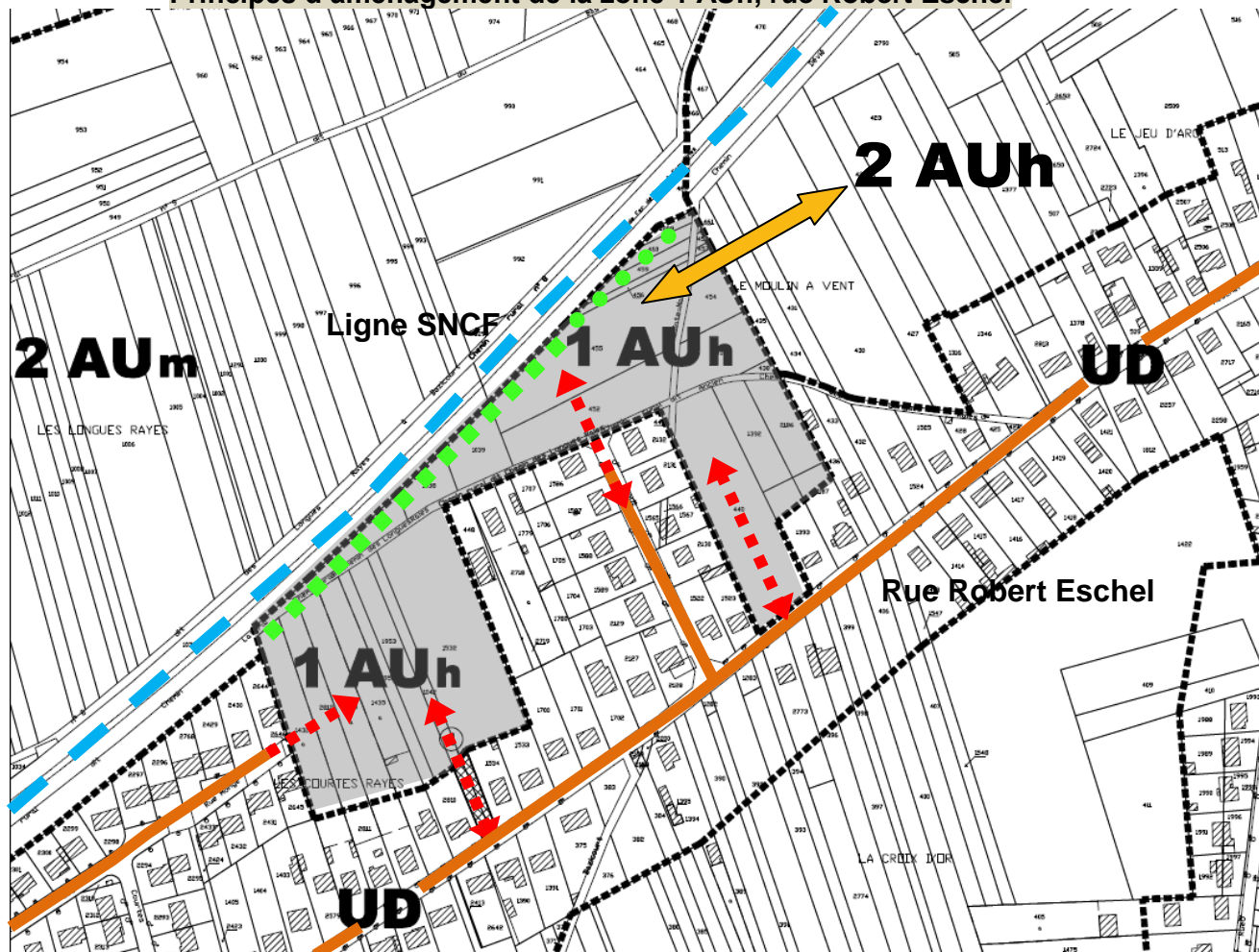
La zone 1 AUh soulève la problématique d'un véritable îlot intra-urbain : cette enclave est directement sous influence urbaine avec la proximité immédiate d'une trame bâtie constituée. Le PLU, dans sa démarche de planification, se devait de considérer l'avenir de cet espace résiduel.

L'urbanisation future permettra de conforter l'armature urbaine et de combler un « vide » sur






cette partie de la ville. Le PLU, dans ses orientations, s'est attaché à favoriser les projets urbains visant à redonner une cohérence à l'enveloppe agglomérée existante.

S'agissant de l'aménagement futur de la zone, de grandes orientations sont annoncées (*voir schéma ci-après*). Elles portent essentiellement sur le principe de desserte de la zone et la nécessité de pouvoir « raccrocher » le futur quartier au reste de la ville.

Principes d'aménagement de la zone 1 AUh, rue Robert Eschel



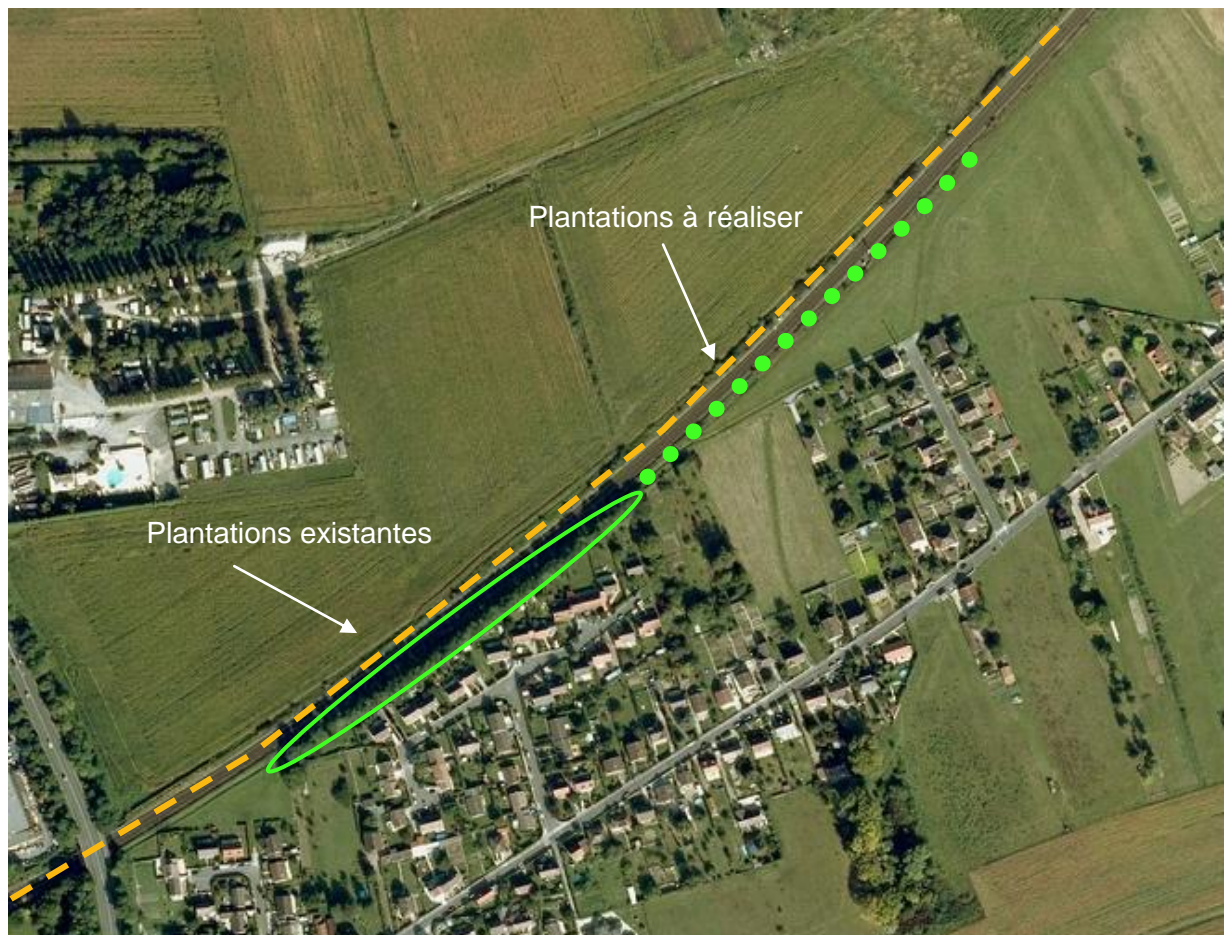
LEGENDE

-  Voie existante
-  Ligne SNCF existante
-  Principe de liaison viaire à réaliser à l'occasion de l'aménagement de la zone 1 AUh
-  Plantations à réaliser
-  Maintien d'une « ouverture viaire » vers la zone 2 AUh (zone d'urbanisation future programmée sur le long terme)

Les préoccupations des élus de Pont-Sainte-Maxence se sont concentrées sur les conditions de desserte de la future zone d'extension. Aussi, comme le montre le schéma ci-avant, l'aménagement de la zone offre l'avantage de désenclaver l'urbanisation qui s'est développée sur la partie arrière de la rue Robert Eschel. En effet, l'ouverture du réseau viaire actuel et la création de voies nouvelles profitent au phénomène de désenclavement.

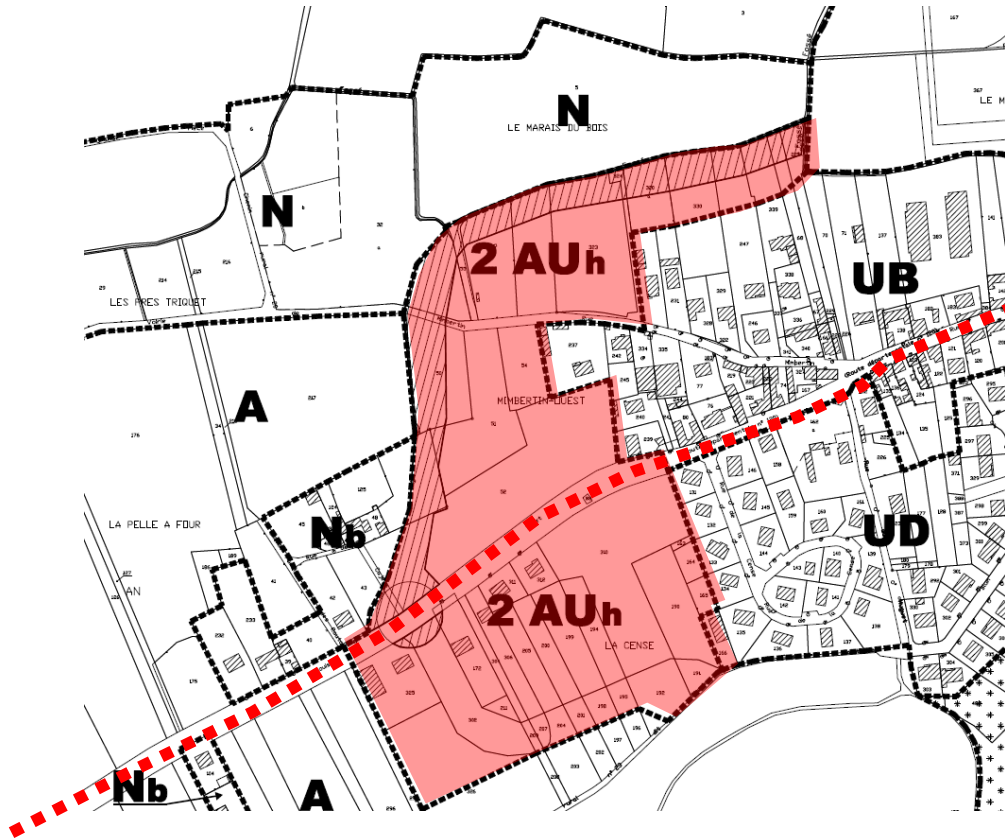
L'aménagement de la zone 1 AUh devra prévoir deux points d'accroche directs avec la rue Robert Eschel et un troisième par l'intermédiaire de la rue du Vieux Moulin. Par ailleurs, un réseau viaire transversal devra être mis en place pour maintenir des liens physiques avec la rue Monge (*axe qui supporte déjà une urbanisation*) et la future zone à urbaniser (2 AUh) inscrite dans le prolongement Est.

Enfin, le passage de la ligne SNCF au niveau de la lisière Nord de la zone 1 AUh a encouragé la municipalité à définir une orientation paysagère particulière : l'aménagement de la zone sera l'occasion de mettre en place un accompagnement paysager (plantations) pour d'une part créer une coupure verte entre l'infrastructure ferroviaire et les futures habitations et d'autre part, contribuer à la qualité d'ensemble du futur quartier. Comme le présente la vue aérienne ci-après, les plantations réalisées à l'occasion de l'urbanisation de la zone 1 AUh viendront prolonger le rideau végétal déjà existant.

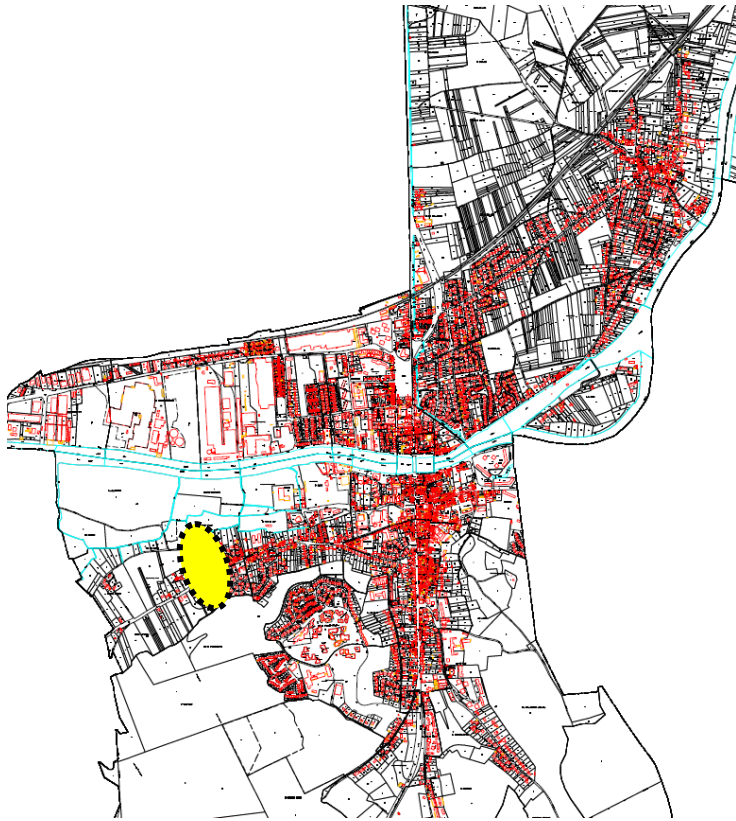


CHAPITRE III

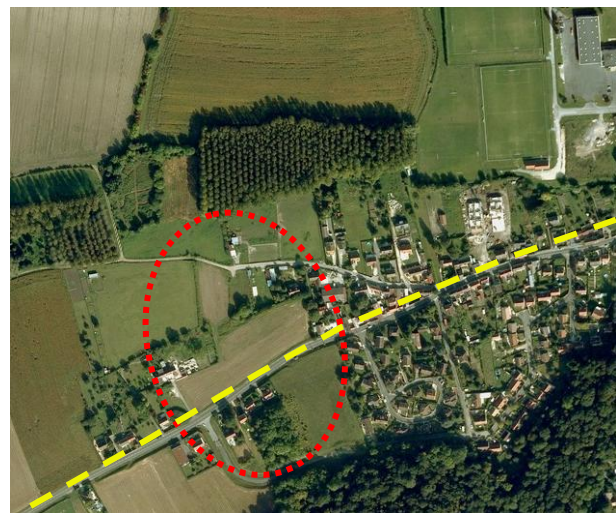
Les orientations d'aménagement de la zone 2 AUha Ouest rue Louis Boilet



La zone 2 AUha, d'une superficie de 6 ha 54 s'inscrit dans la partie Ouest de la ville, au niveau de l'entrée depuis le territoire de Beaurepaire. La RD 120 (rue Louis Boilet), un des axes structurant pour la ville de Pont-Sainte-Maxence, traverse la zone 2 AUha.



Situation de la zone 2 AUha à l'échelle de l'espace aggloméré



RD 120
rue Boilet

Vue aérienne de la zone 2 AUha

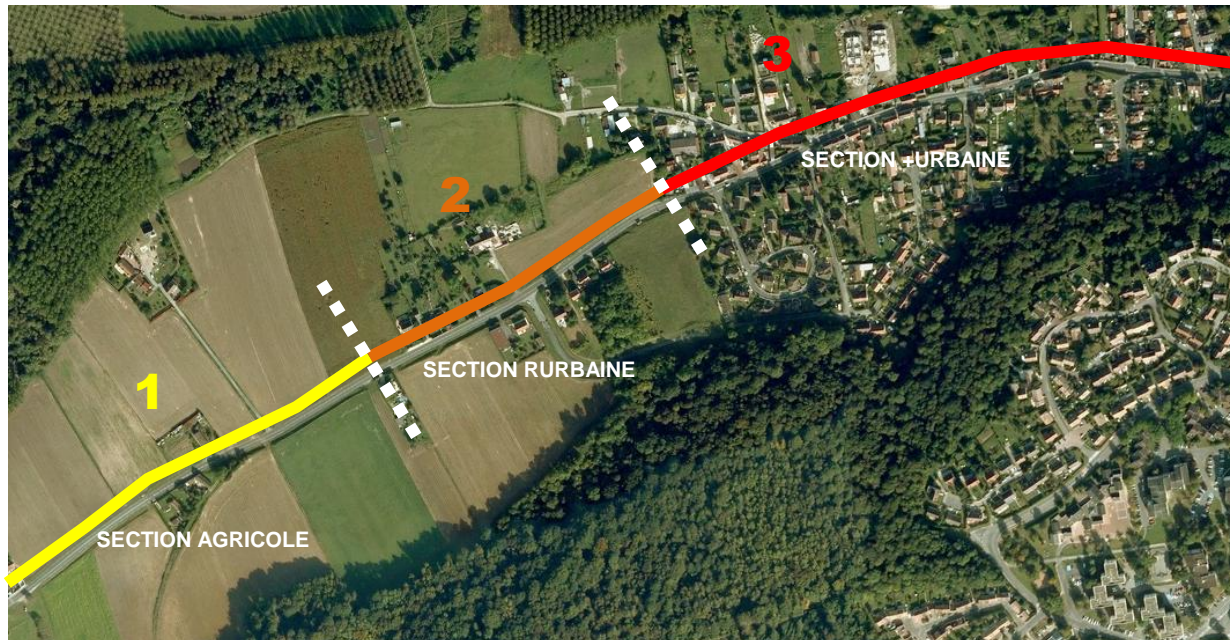
Les terrains classés en 2 AUha affichent un caractère à dominante agricole (terres cultivées, prairies). Il est à noter la présence de parcelles déjà bâties (occupation résidentielle) ; ces dernières ont été associées à l'emprise de la zone 2 AUha pour des motifs évidents de cohérence spatiale. La zone 2 AUha a épargné les secteurs boisés qui animent la vallée de l'Oise.

Les réflexions menées dans le cadre de la planification urbaine de la ville de Pont-Sainte-Maxence ont mis en lumière les enjeux attachés à la zone 2 AUha.

Cette dernière occupe une position stratégique, au niveau de l'entrée Ouest de la ville. Actuellement, la lisière Ouest renvoie une image urbaine inachevée : après avoir parcouru la plaine agricole depuis Beaurepaire (*section jaune sur la vue aérienne ci-après*), on découvre les premières habitations de Pont (*section orange sur la vue aérienne ci-après*), lesquelles se déclinent au travers une trame bâtie lâche et désorganisée (alternance de parcelles accueillant des habitations et de parcelles agricoles). C'est seulement après que l'on pénètre dans le tissu urbain dense de la rue Louis Boilet (*section rouge sur la vue aérienne ci-après*).

Pour un pôle urbain comme Pont-Sainte-Maxence (11 821 habitants), le thème des entrées de ville apparaît capital : ces dernières jouent un rôle de vitrine pour la ville et ont pour avantage de bien délimiter l'espace naturel et l'espace bâti. Actuellement, la transition ville-campagne est difficilement lisible.

L'urbanisation linéaire mais diffuse le long de la RD 120 perturbe la lecture de ce secteur et rend confuse l'entrée de ville (*absence de lisière nette*).

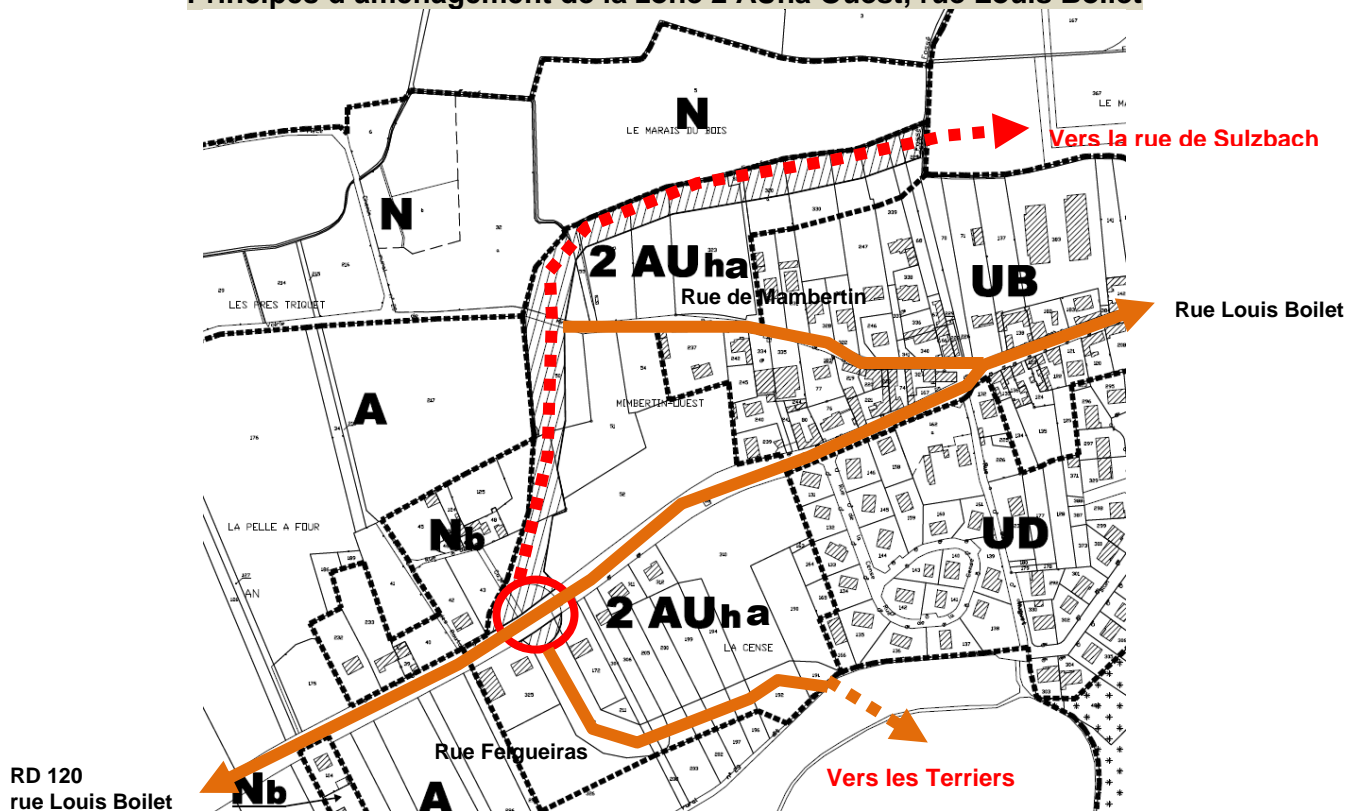


Vue aérienne déclinant les différentes ambiances ressenties au niveau de l'entrée Ouest de la ville







Le PLU, dans ses orientations, s'est attaché à favoriser les projets urbains visant à redonner une cohérence à l'enveloppe agglomérée existante. L'aménagement futur de la zone 2 AUha présentera l'avantage de « terminer » la lisière Ouest de la ville et d'affirmer la notion de porte urbaine.

Principes d'aménagement de la zone 2 AUha Ouest, rue Louis Boilet



LEGENDE

-  Voie existante
-  Voie projetée pour désenclavement du quartier des Terriers
-  Terrains inconstructibles programmés pour un aménagement routier à créer dans le cadre de l'urbanisation de la zone 2 AUha
-  Terrains inconstructibles programmés pour la voie nouvelle à créer dans le cadre de l'aménagement de la zone 2 AUha

Les Orientations d'Aménagement visent à préciser les conditions d'urbanisation de la zone 2 AUha. Aussi, les préoccupations de la municipalité de Pont-Sainte-Maxence se sont concentrées sur les conditions de desserte de la future zone d'extension. Aussi, comme le montre le schéma ci-dessus, l'aménagement de la zone sera l'occasion d'étoffer le réseau viaire de la ville de Pont : le principe d'une voie structurante qui suit la limite Ouest de la zone est clairement repris.

Cette voie nouvelle à créer jouera à la fois un rôle de tuteur pour l'aménagement futur de la zone 2 AUha (voie de référence pour le futur quartier) et un rôle de voie urbaine de contournement pour la ville de Pont. Cette dernière fonction offre l'avantage incontestable de « diffuser » les flux de circulation au niveau de l'entrée Ouest et d'alléger ainsi le trafic sur la rue Louis Boilet.

Par ailleurs, l'objectif poursuivi par la municipalité de Pont-Sainte-Maxence est de pouvoir connecter la nouvelle voie urbaine à l'actuelle rue de Sulzbach qui est en impasse ; cette liaison est un facteur supplémentaire pour la réussite de la greffe urbaine avec le reste de la ville.

Le souci de sécuriser et de fluidifier les flux de circulation à l'échelle de la ville justifie la programmation d'un aménagement routier de type giratoire au niveau du point d'accroche de la future voie urbaine de contournement et l'actuelle rue Louis Boilet (RD 120). Il semble important de rappeler que, compte tenu du passage de la RD 120 à l'intérieur de la zone 1AUh, les différents aménagements réalisés sur le réseau viaire feront l'objet d'un partenariat avec le Conseil Général de l'Oise.

La réalisation de la voie de contournement Ouest est un projet capital à la fois pour l'aménagement de la zone 2 AUha et à une échelle plus grande, pour la ville de Pont-Sainte-Maxence. Aussi, cette orientation d'aménagement forte se traduit réglementairement dans le PLU par l'application d'une trame inconstructible pour les terrains (ou parties de terrains) inclus dans le faisceau de la future voie. Toute construction y est strictement interdite.

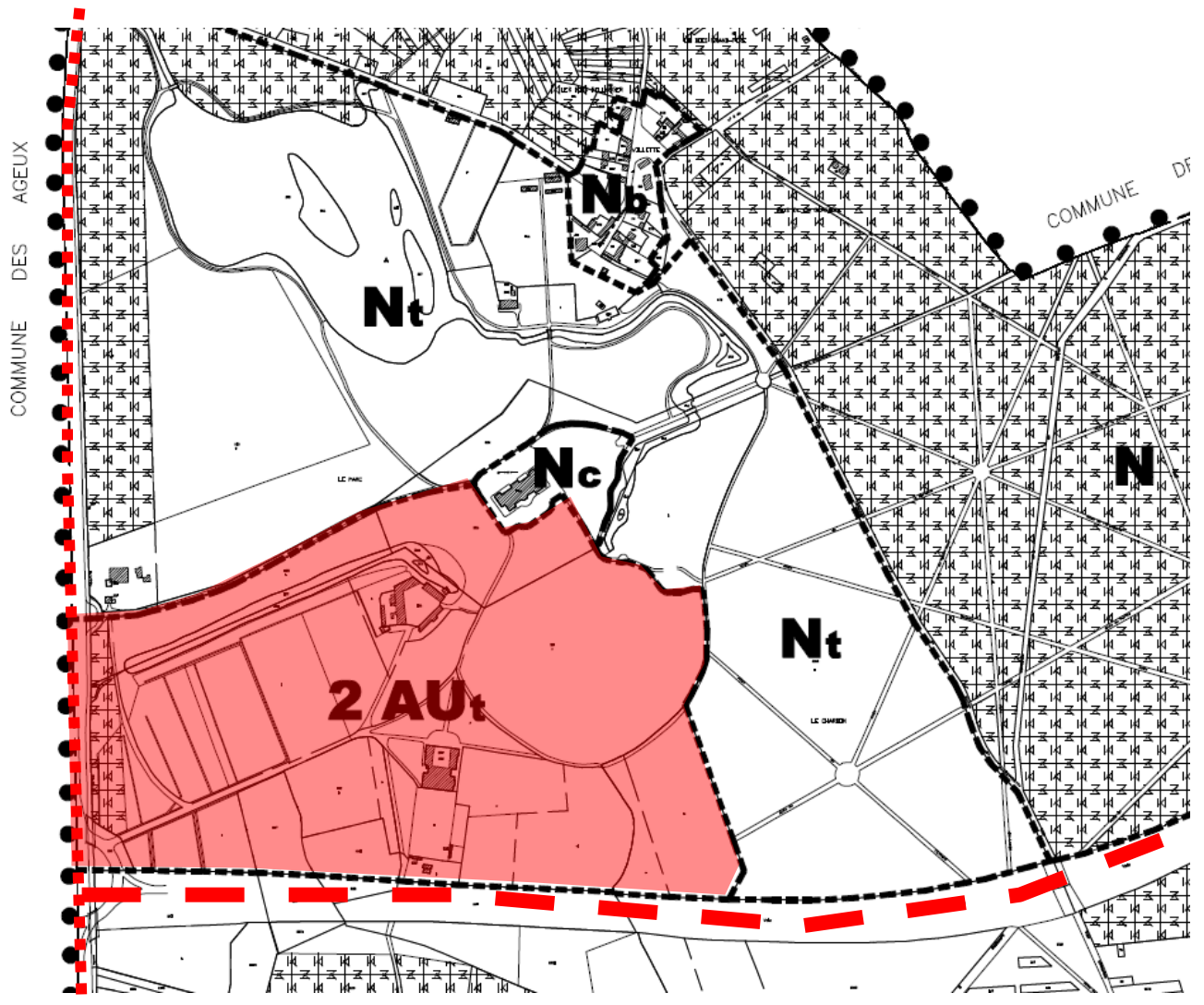
Le futur statut de voie de contournement justifie l'emprise qui a été « réservée » ; la voie aménagée devra présenter une largeur suffisante pour le croisement aisé de deux véhicules ainsi que des accotements aménagés pour sécuriser les déplacements des piétons et des cyclistes (modes de déplacements doux).

Enfin, il semble important de préciser que le plan viaire programmé dans le cadre de la zone 2 AUha s'inscrit dans un schéma de circulation plus élargi : l'actuelle rue de Felgueiras sera, à terme, prolongée par une voie nouvelle qui permettra de désenclaver le quartier des Terriers (*quartier d'habitat isolé sur le plateau et coupé de la ville par les boisements du coteau*).

Le choix d'un classement 2 AU confirme qu'en l'état, les terrains concernés ne peuvent accepter des constructions (COS égal à 0). De plus, l'ouverture à l'urbanisation de la zone (qu'elle soit partielle ou totale) reste conditionnée à la modification du PLU.

CHAPITRE IV

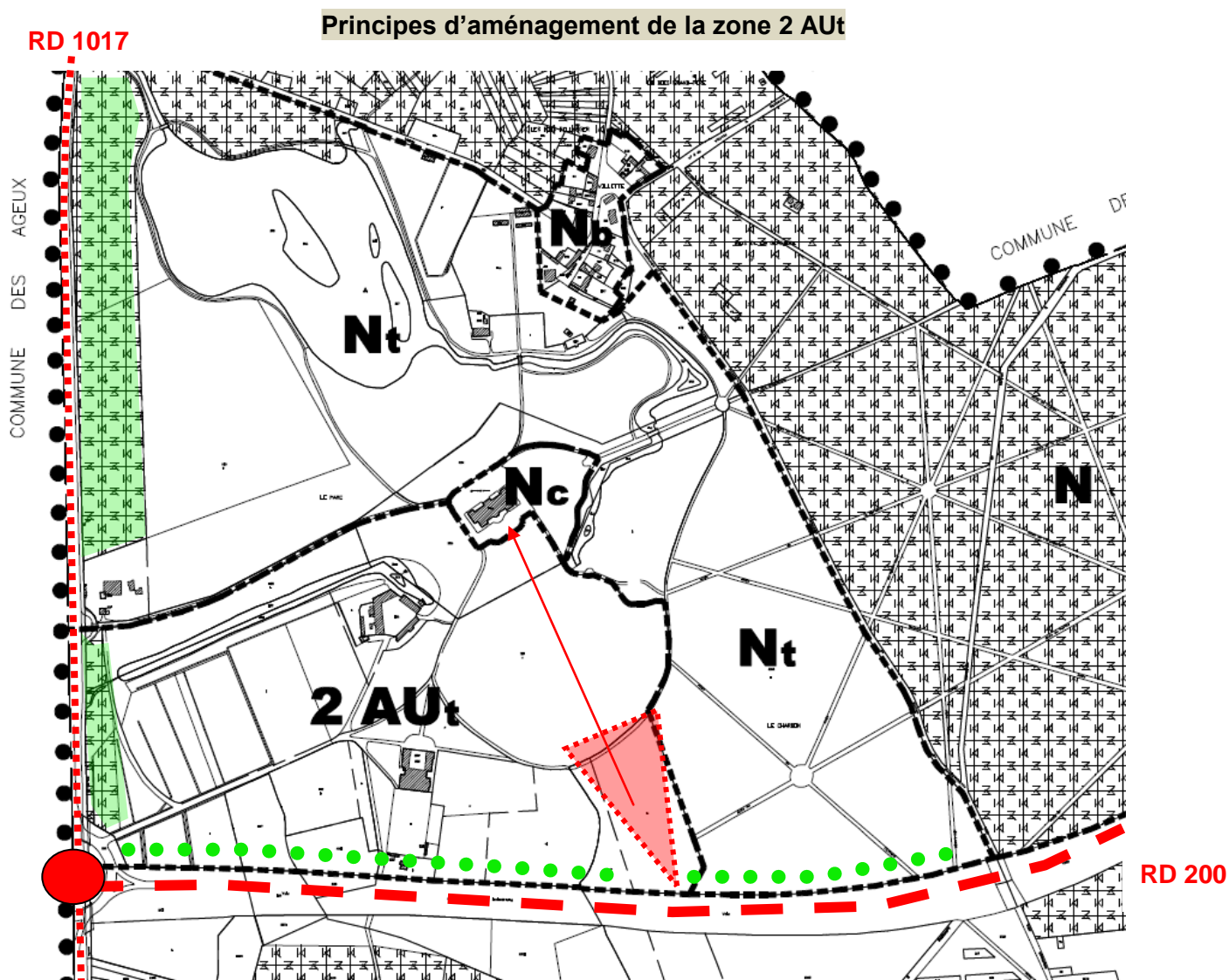
Les orientations d'aménagement de la zone 2 AUt





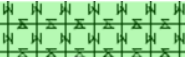

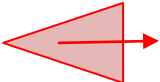
Inscrits dans la partie Nord du territoire communal (entre la RD 200 et le hameau de Villette), les terrains classés en 2 AUt ont pour vocation l'accueil d'une zone d'éducation à l'environnement programmée à l'échelle intercommunale (projet Insectarium). Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) des Pays d'Oise et d'Halatte intègre ce projet dans ses orientations. Le PLU de Pont-Sainte-Maxence programme ce site pour l'accueil de structures liées au tourisme, à la découverte du milieu naturel et à l'éducation environnementale.

Compte tenu de la teneur du projet et de sa localisation, l'aménagement de la zone pourra vraisemblablement se faire dans le cadre d'une ZAC ou d'une autre procédure adaptée. L'aménagement devra impérativement s'imprégner du contexte végétal du site, des sensibilités environnementales connues. C'est d'ailleurs sur la qualité paysagère du site que repose le projet de découverte du milieu naturel ; il apparaîtrait incohérent « d'abîmer » le caractère naturel des lieux.

Le choix d'un classement 2 AU confirme qu'en l'état, les terrains concernés ne peuvent accepter des constructions (COS égal à 0) et que les constructions existantes ne peuvent faire l'objet d'extensions. De plus, l'ouverture à l'urbanisation de la zone (qu'elle soit partielle ou totale) reste conditionnée à la modification du PLU.



LEGENDE

-  Voie existante
-  Aménagement routier existant
-  Espace boisé à conserver
-  Principe de cordon boisé à conserver ou à recréer
-  Perspective visuelle à conserver (vers château de Villette)

Le site retenu pour le développement touristique durable à une échelle intercommunautaire s'insère dans un contexte naturel intéressant et à proximité de sites présentant un intérêt environnemental (Marais de Sacy-le-Grand, ZNIEFF...). Alors que la zone est présentée sous un classement 2 AU, des orientations concernant l'aménagement futur sont d'ores et déjà avancées dans le présent PLU de Pont-Sainte-Maxence ; elles sont détaillées dans le schéma ci-avant.

Enfin, il est à noter que le site de Villette est identifié sous la trame « Grands Domaines » sur le plan de référence du PNR Oise Pays de France. La vocation affichée par le classement 2 AUt apparaît compatible avec les dispositions de la charte du PNR. Les Grands Domaines correspondent à « *de grandes propriétés souvent encloses, d'une valeur patrimoniale et présentant encore une unité et une identité (...). Une attention particulière est portée sur ces grands domaines, tant d'un point de vue architectural et paysager, qu'environnemental (...). Les projets de valorisation économique (de type culturel, sportif, de services, commercial...) des grands domaines peuvent souvent contribuer utilement au financement de leur entretien ou de leur restauration. Les projets envisagés doivent respecter l'écologie du site ainsi que la cohérence et l'unité de sa structure paysagère* ».

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION secteur 1AUe : NOTICE EXPLICATIVE

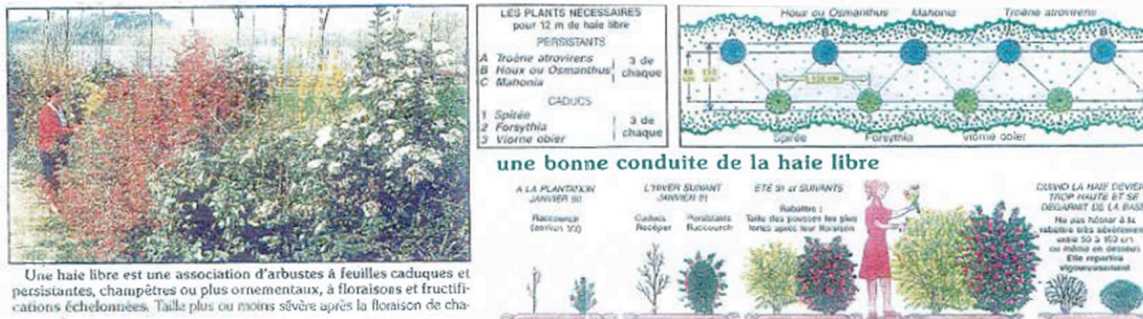
Conformément aux articles L.151-6 et R. 151-6 du code de l'urbanisme et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme révisé comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation le secteur 1AUe aux lieux-dits « Le Champ Lahyre » et « Le Bas Pays » déjà en grande partie aménagée par la zone d'activités commerciales.

1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- La conception de l'aménagement du secteur soumis aux OAP devra veiller à garantir une bonne insertion au site des constructions et des installations, à assurer une desserte adaptée et une organisation fonctionnelle du site.
- Une qualité architecturale homogène sur l'emprise est souhaitée, de manière à intégrer les bâtiments et les installations au site.
- Une frange végétale de type haie libre est à réaliser sur le pourtour sud du secteur soumis aux OAP, en cherchant à conserver les éléments plantés existants, plus particulièrement dès lors que leur état sanitaire le permet et que cela ne nuit pas à l'aménagement global du site. Cette frange végétale aura environ 8 mètres d'épaisseur afin d'intégrer la prise en compte de la zone de non traitement aux abords des espaces cultivés.

Haie libre donnée à titre d'exemple :



Source : Plaquette « Plantons dans l'Oise » - CAUE de l'Oise

- Le long de la RD1017, dans une bande de 75 mètres comptés depuis l'axe de la route, une emprise végétale est à aménager venant en continuité de celle déjà réalisée au nord.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- La construction destinée au logement des personnes est autorisée uniquement à condition qu'elle soit nécessaires à la surveillance, l'entretien ou la direction de l'activité existante ; le logement sera nécessairement intégré au volume du bâtiment d'activité.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- L'accès à l'emprise vouée à recevoir de nouvelles activités se fera depuis la voie aménagée pour desservir la station-service et la partie arrière des surfaces commerciales existantes. Depuis cette voie et au travers de l'emprise restant à aménager, au moins deux voies dirigées vers le sud sont à prévoir (emprise pouvant être mis en attente d'aménagement).
- Depuis la RD1017, il conviendra d'étudier la réalisation d'un cheminement piéton et cycles allant jusqu'à la partie constructible du secteur 1AUe restant à aménager.



LEGENDE :

- Périimètre du secteur soumis aux OAP
- Emprise déjà urbanisée
- ↕ Principe d'accès à rendre possible à terme
- Principe de cheminement à envisager
- Emprise végétale à aménager
- Frange paysagère à réaliser de type bande arborée
- Emprise vouée à recevoir de nouvelles constructions et installations

Voie de desserte existante

Zone 2AUm

0 50 m

Source : IGN Géoportail - Carte ARVAL Urbanisme - Juillet 2023

Commune de

PONT-SAINT-MAXENCE

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

11 MARS 2013

4

AVANT MODIFICATION N°3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

SOMMAIRE

	Page
INTRODUCTION	2
CHAPITRE I : la zone UG, quartier de la Gare	3
CHAPITRE II : la zone 1 AUh Nord-Est, rue Robert Eschel	7
CHAPITRE III : la zone 2 AUha Ouest, rue Louis Boilet	12
CHAPITRE IV : la zone 2 AUt, Vilette	17

INTRODUCTION

Les Orientations d'Aménagement (OA) permettent de traduire certaines politiques et de mettre en œuvre des actions ou opérations d'aménagement déterminées, dans des secteurs précis.

Comme le rappellent les dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, « les PLU comprend un rapport de présentation, un Projet d'Aménagement et de Développement Durable, des Orientations d'Aménagement, un règlement écrit et graphique et des annexes techniques ».

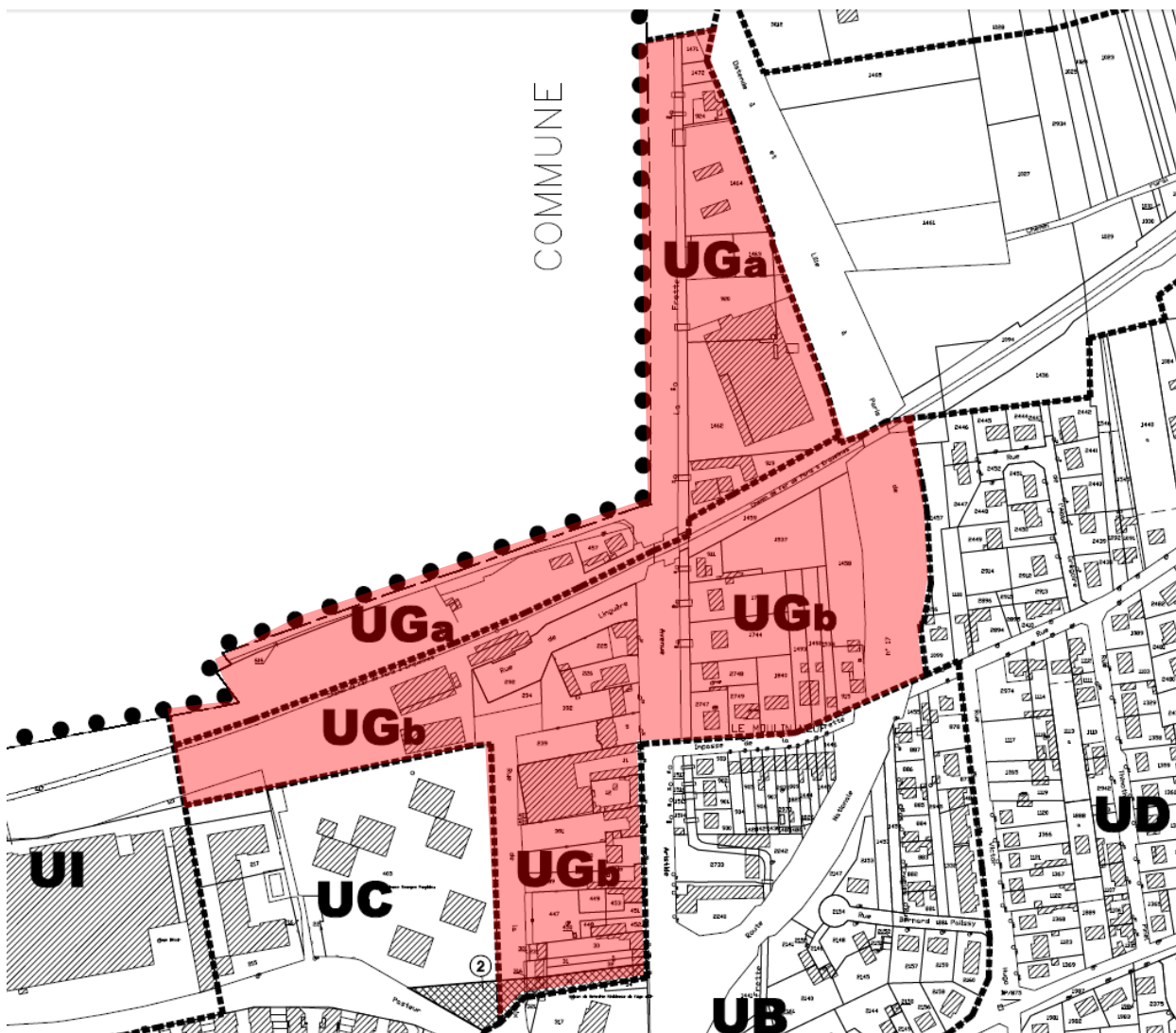
Les Orientations d'Aménagement sont attachées à des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent, en cohérence avec le PADD, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et des espaces publics ».

Sont concernées par ces dispositions particulières :

- **La zone UG** inscrite sur le quartier de la Gare pour un projet de requalification complète du site.
- **La zone 1 AUh** inscrite dans la partie Nord-Est de la ville, rue Robert Eschel.
- **La zone 2 AUha** dans la partie Ouest de la ville, rue Louis Boilet.
- **La zone 2 AUt** dans la partie Nord du territoire, au lieu-dit de Vilette.

CHAPITRE I

Les orientations d'aménagement de la zone UG quartier de la Gare



La zone UG traduit les volontés communale et intercommunale d'entamer une action de requalification du quartier de la Gare. Comme le préconise l'étude urbaine, la zone UG du PLU répond au besoin de renforcer une des centralités secondaires de la ville.

Le périmètre proposé pour la zone UG « dépasse » le quartier de la gare. L'émergence d'une polarité autour de la gare ne peut s'inscrire que dans un périmètre élargi. Aussi, la zone UG englobe la gare, les dégagements ferroviaires de part et d'autres des voies, l'îlot compris entre l'avenue Aristide Briand et la rue de la Paix, le bâti pavillonnaire le long de l'avenue Aristide Briand et enfin l'îlot accueillant les structures du centre commercial implanté sur le territoire des Ageux (magasin de bricolage et station service). Concernant cet îlot, son rattachement au quartier de la gare reste lié au projet de délocalisation de l'actuel centre commercial au niveau du Champ Lahyre. Véritable document de planification, le PLU a anticipé le délaissement de l'actuel centre commercial. Enfin, il est utile de préciser que la réflexion portant sur le quartier de la gare « déborde » sur le territoire voisin des Ageux, sur lequel les enjeux urbains sont également fondamentaux.

L'analyse de la dynamique urbaine a mis en lumière un faible rayonnement du pôle de la gare. En effet, à l'échelle de la ville, la gare ne joue pas véritablement son rôle polarisateur ; l'étude urbaine parle de « centralité secondaire qui ne joue pas son rôle de pôle ». Le quartier de la gare renvoie l'image d'un secteur peu ouvert sur l'extérieur et qui ne « communique » pas avec le reste de la ville.

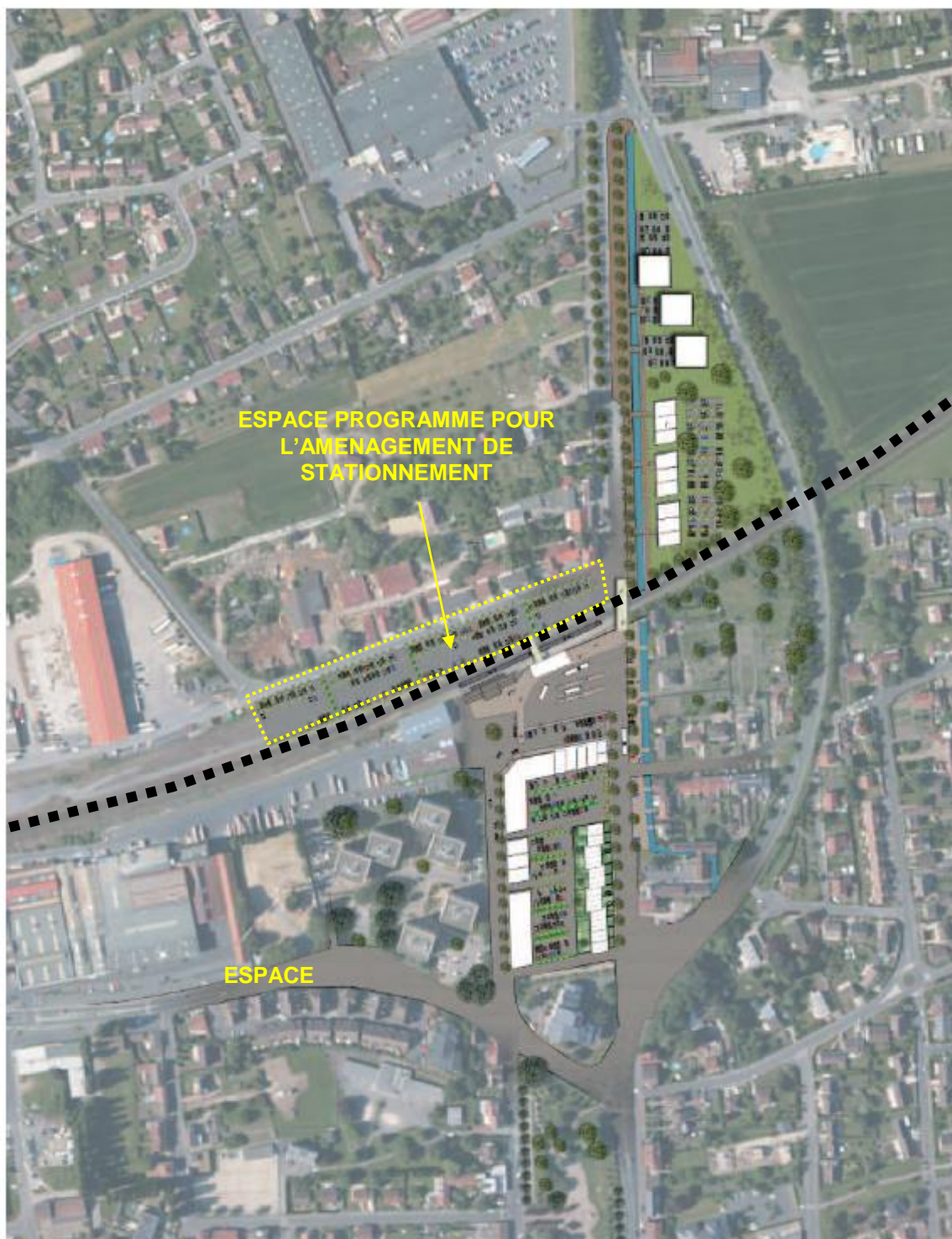
Pour le SCOT des Pays d'Oise et d'Halatte, le quartier de la gare se doit être perçu tel un site de renouvellement et de développement urbain stratégique.

Ce constat est également ressorti de l'étude urbaine engagée dans le cadre de l'adhésion de la commune de Pont-Sainte-Maxence au PNR Oise Pays de France. L'étude indique que « *la gare et ses abords n'a pas su cristalliser des éléments d'animation urbaine. la qualité urbaine du site, sa position dans la ville en font un point de passage et non un point de centralité et d'animation de la ville* ». Après l'état des lieux du site dans le cadre de l'étude urbaine, la mise en lumière des contraintes et des potentialités du site, une deuxième phase d'étude a été menée dans le but d'aboutir à un plan-guide d'aménagement pour le quartier. C'est à partir de cette étude qu'ont été arrêtées les Orientations d'Aménagement.

Principes d'aménagement retenus pour la zone UG



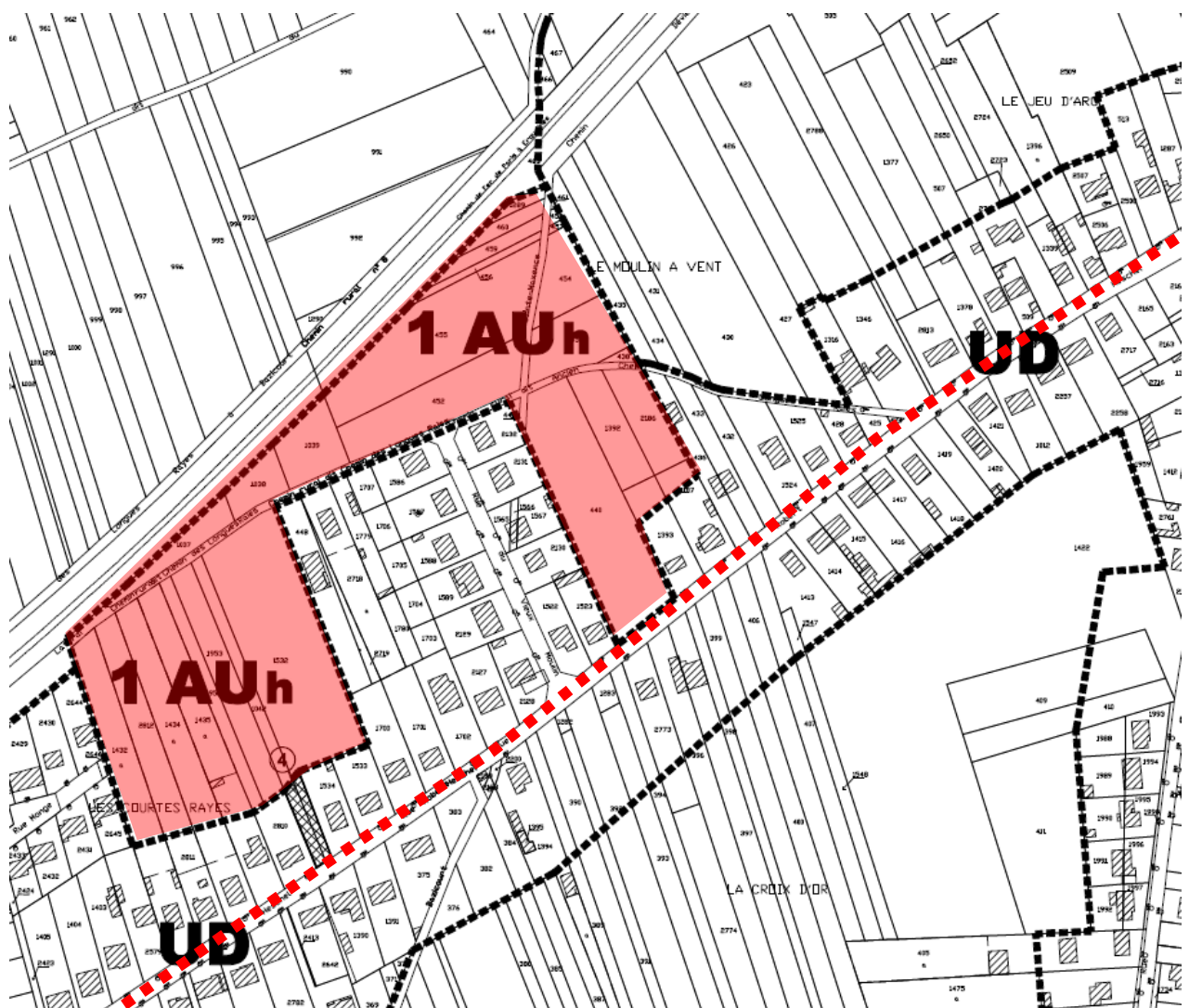
- 1-** Aménager le pôle multimodal sur la place de la gare
- 2-** Commerces et services ouvrant sur le parvis de la gare
- 3-** Retraiter qualitativement les abords de la gare côté Ageux / élargir l'offre de stationnement longue durée. Aménager à terme un parc de stationnement longue durée côté sud sur terrains RFF
- 4-** Donner aux façades de la rue de la Paix et de la rue Aristide Briand un caractère urbain : retraitement / requalification de l'espace public (mise en valeur de l'axe de la gare), assurer et sécuriser les déplacements tous modes
- 5-** Améliorer le franchissement des voies SNCF dans la continuité de l'aménagement réalisé route de Flandre / mettre en valeur le paysage de la Frette / favoriser les continuités écologiques (échelon local)
- 6-** Inscrire le projet de résidentialisation Pompidou dans la dynamique de restructuration du quartier
- 7-** Commune des Ageux : 100 nouveaux logements prévus à moyen / long terme
- 8-** Aménager un nouveau quartier mixte au nord de la rue Pasteur



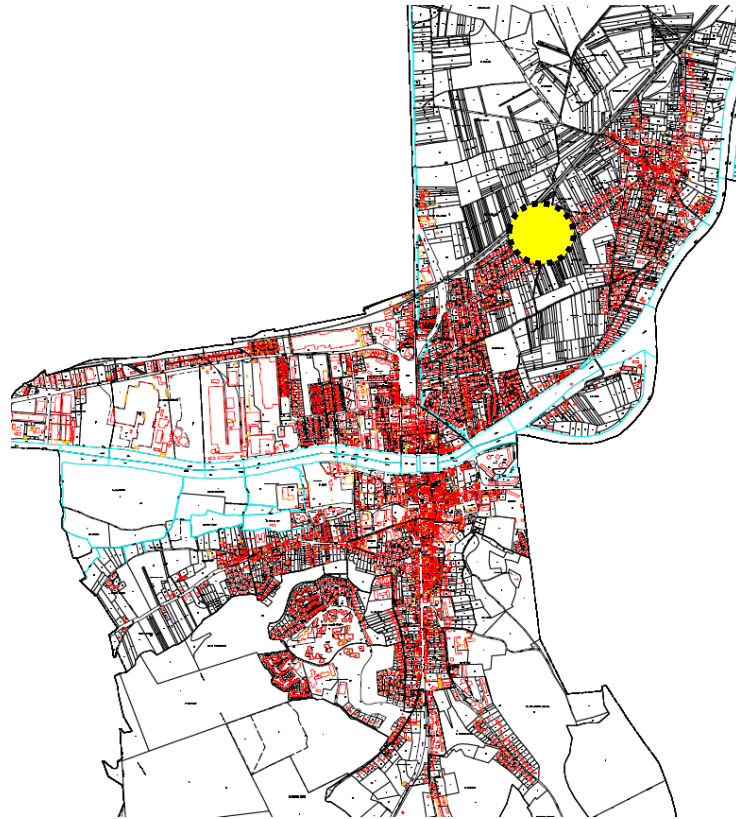
Plan guide du quartier de la Gare

CHAPITRE II

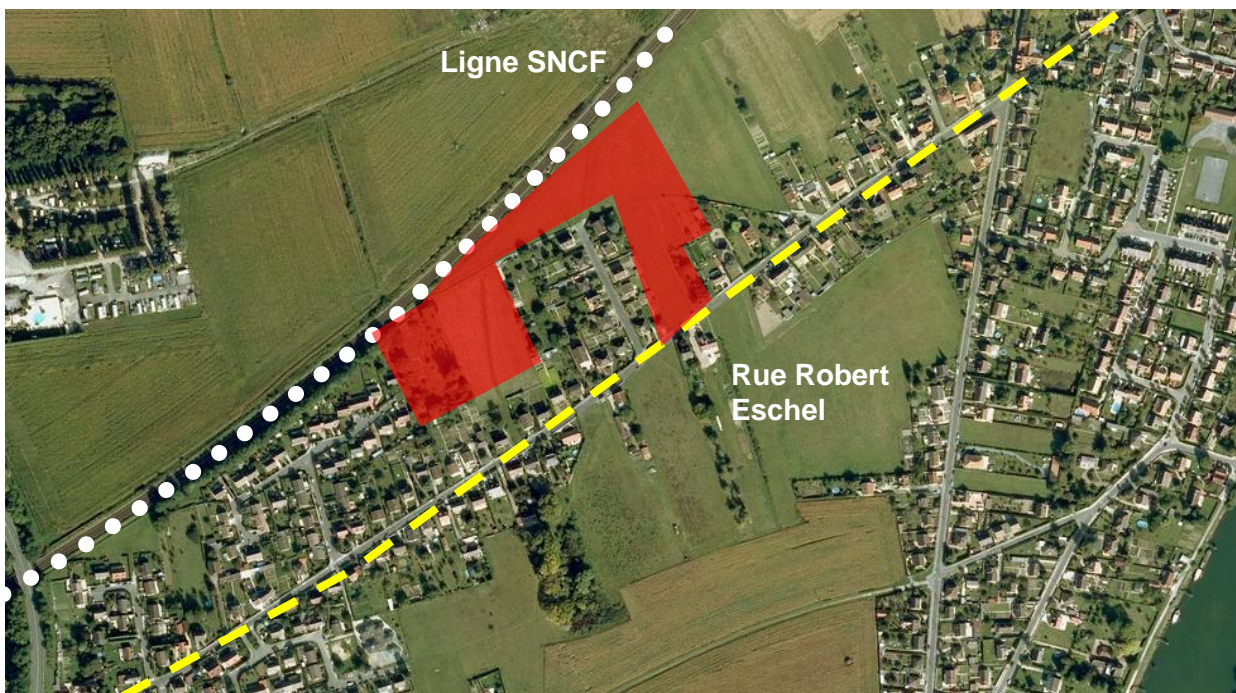
Les orientations d'aménagement de la zone 1 AUh Nord Est rue Robert Eschel



D'une superficie de 3 ha 22, la zone 1 AUh s'inscrit entre la rue Robert Eschel et la ligne SNCF. Pour la ville de Pont-Sainte-Maxence, la rue Robert Eschel constitue un des axes viaires structurants qui permet de relier la ville centre au « village » de Sarron. Progressivement, les différents épisodes urbains (*réalisés principalement sous la forme de lotissements*) ont « rattaché » les deux entités bâties.



Situation de la zone 1 AUh à l'échelle de l'espace aggloméré

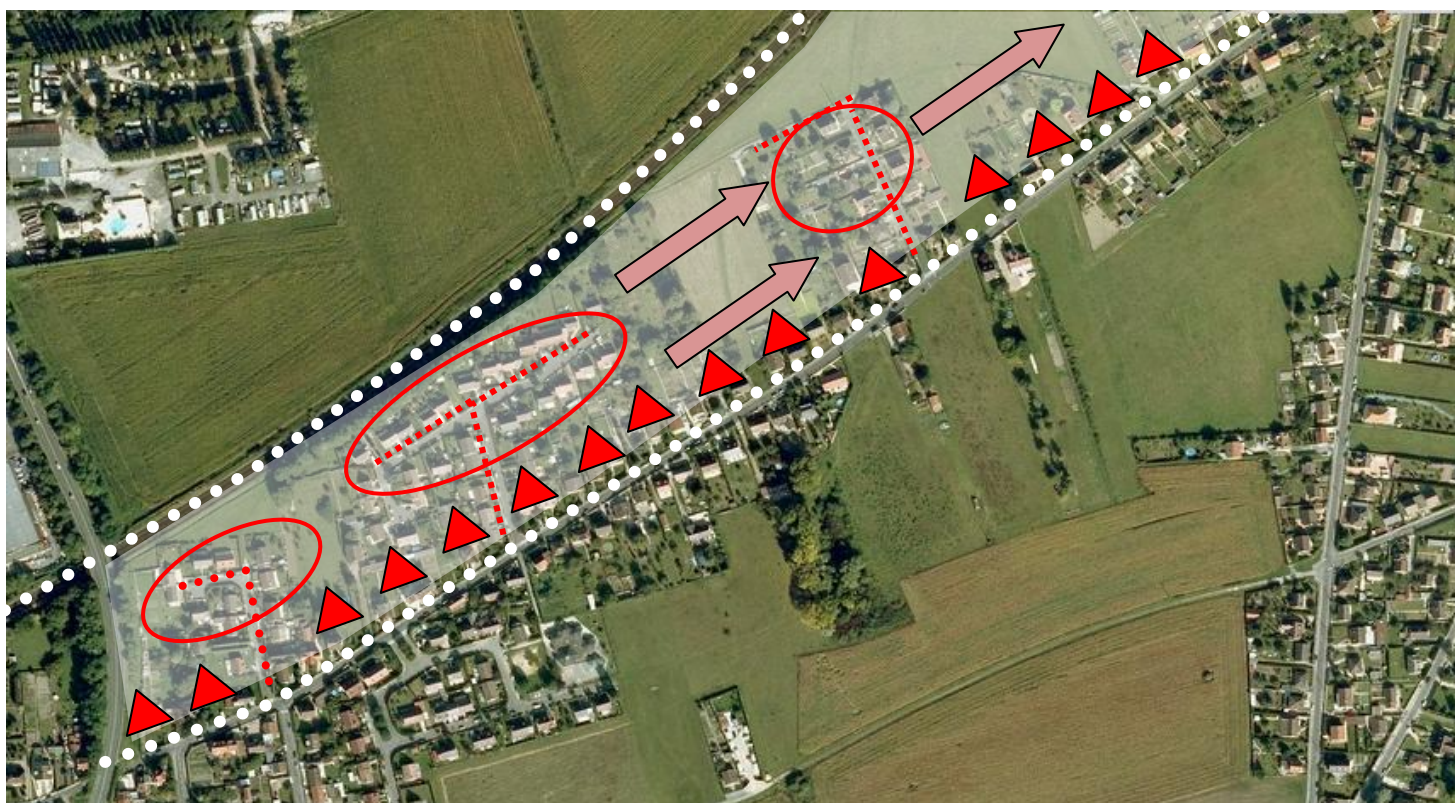


Vue aérienne de la zone 1 AUh, rue Robert Eschel




Les terrains classés en 1 AUh se partagent entre de petites unités agricoles et des fonds de parcelles jardinés (*foncier attaché aux constructions pavillonnaires existantes de la rue Eschel*). Il est à noter l'absence de secteur boisé ou d'une végétation présentant un intérêt certain.

La notion de caractère agricole se doit d'être atténuée : nous ne sommes pas en présence d'une assise agricole mais au contraire d'un reliquat agricole au sein d'un secteur urbanisé constitué et dont l'accessibilité apparaît peu commode. En effet, la zone est directement enveloppée par le bâti pavillonnaire.

Les réflexions menées dans le cadre de la planification urbaine de la ville de Pont-Sainte-Maxence ont mis en lumière les enjeux attachés à la zone 1 AUh. Le développement passé de la ville montre très clairement que le couloir « pincé » entre la rue Eschel et la ligne SNCF constitue un espace propice à l'extension de la ville (*voir vue aérienne ci-après*).



LEGENDE

-  Urbanisation linéaire le long de la rue Eschel
-  Opération urbaine de cœur d'îlot (double rideau)
-  Extension urbaine cohérente

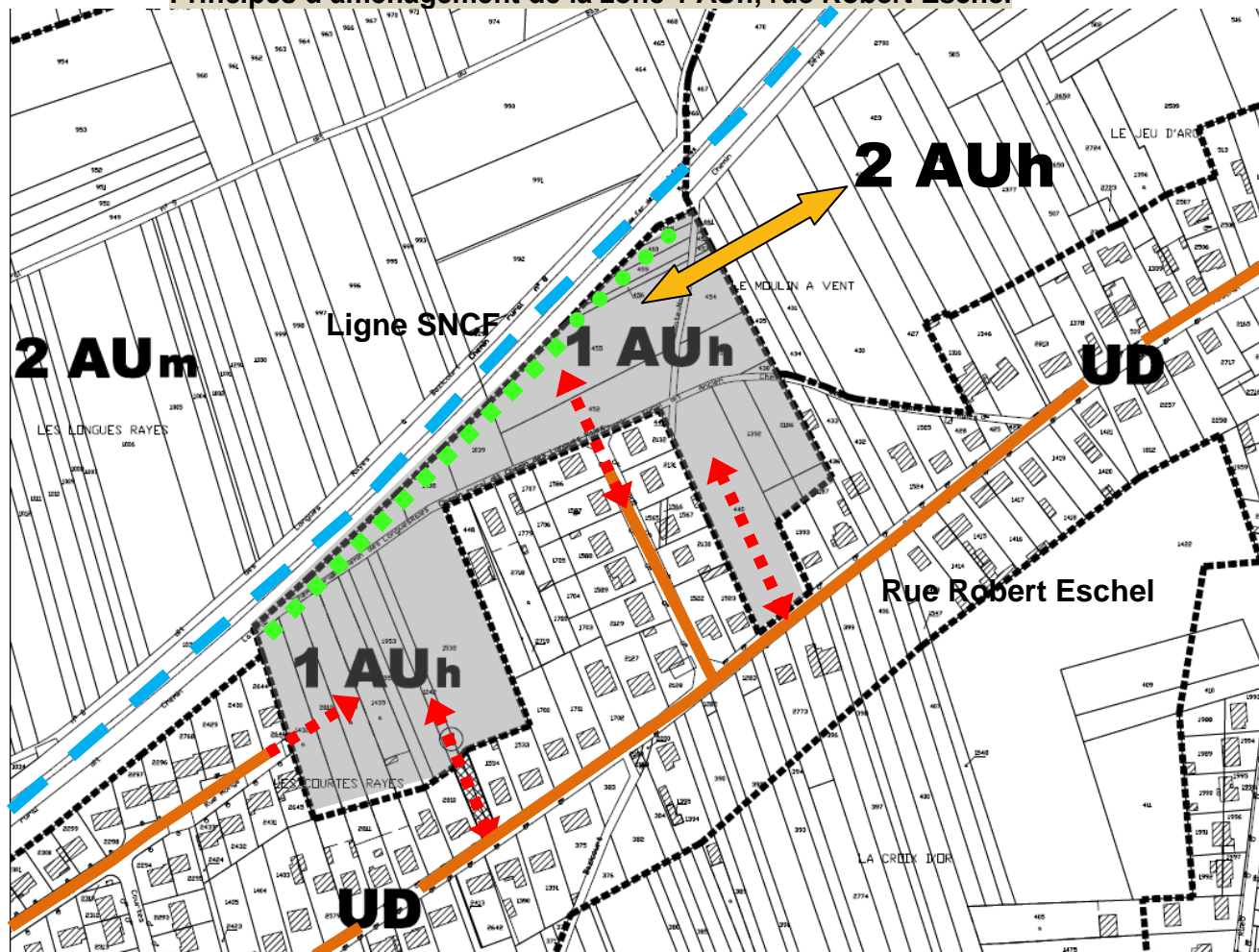
La zone 1 AUh soulève la problématique d'un véritable îlot intra-urbain : cette enclave est directement sous influence urbaine avec la proximité immédiate d'une trame bâtie constituée. Le PLU, dans sa démarche de planification, se devait de considérer l'avenir de cet espace résiduel.

L'urbanisation future permettra de conforter l'armature urbaine et de combler un « vide » sur






cette partie de la ville. Le PLU, dans ses orientations, s'est attaché à favoriser les projets urbains visant à redonner une cohérence à l'enveloppe agglomérée existante.

S'agissant de l'aménagement futur de la zone, de grandes orientations sont annoncées (*voir schéma ci-après*). Elles portent essentiellement sur le principe de desserte de la zone et la nécessité de pouvoir « raccrocher » le futur quartier au reste de la ville.

Principes d'aménagement de la zone 1 AUh, rue Robert Eschel



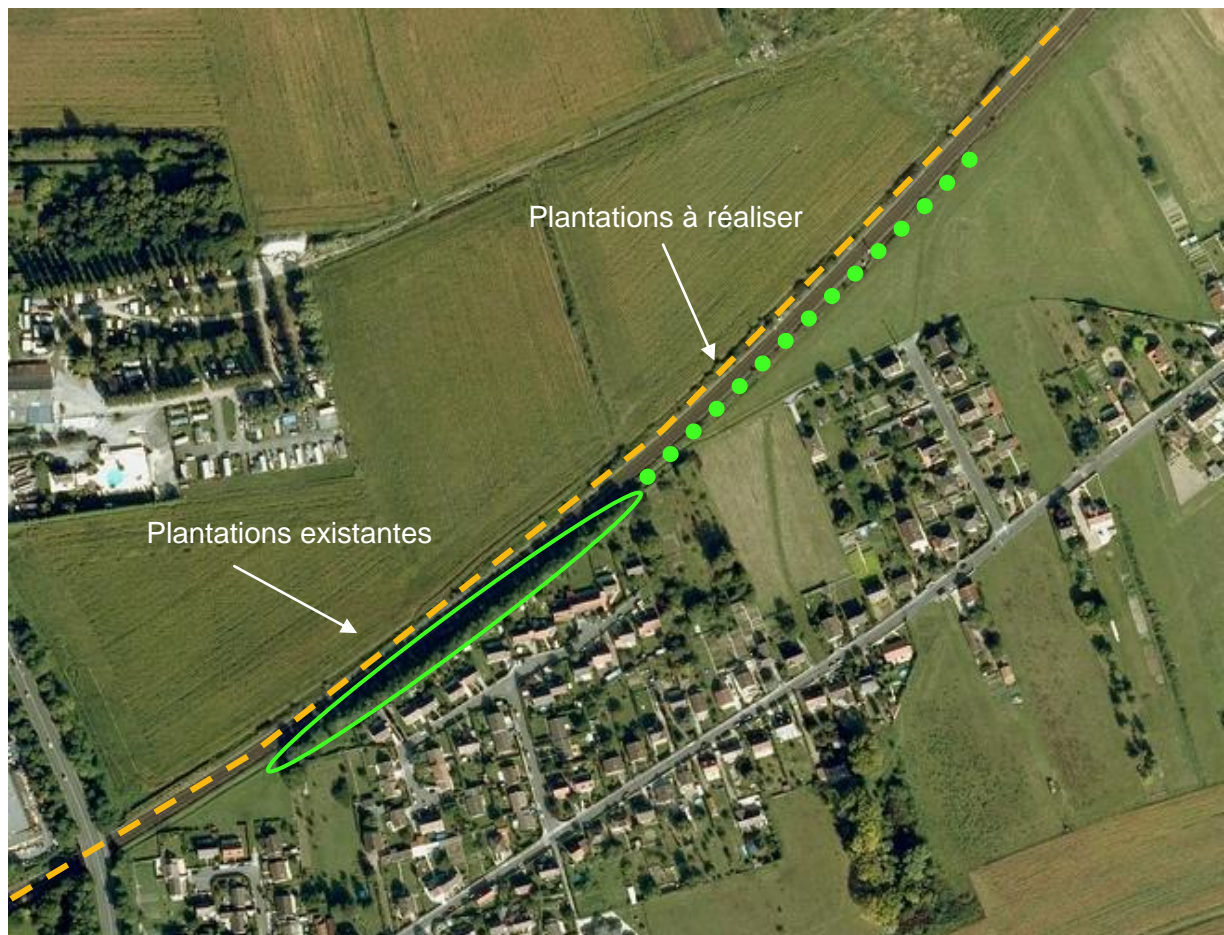
LEGENDE

-  Voie existante
-  Ligne SNCF existante
-  Principe de liaison viaire à réaliser à l'occasion de l'aménagement de la zone 1 AUh
-  Plantations à réaliser
-  Maintien d'une « ouverture viaire » vers la zone 2 AUh (zone d'urbanisation future programmée sur le long terme)

Les préoccupations des élus de Pont-Sainte-Maxence se sont concentrées sur les conditions de desserte de la future zone d'extension. Aussi, comme le montre le schéma ci-avant, l'aménagement de la zone offre l'avantage de désenclaver l'urbanisation qui s'est développée sur la partie arrière de la rue Robert Eschel. En effet, l'ouverture du réseau viaire actuel et la création de voies nouvelles profitent au phénomène de désenclavement.

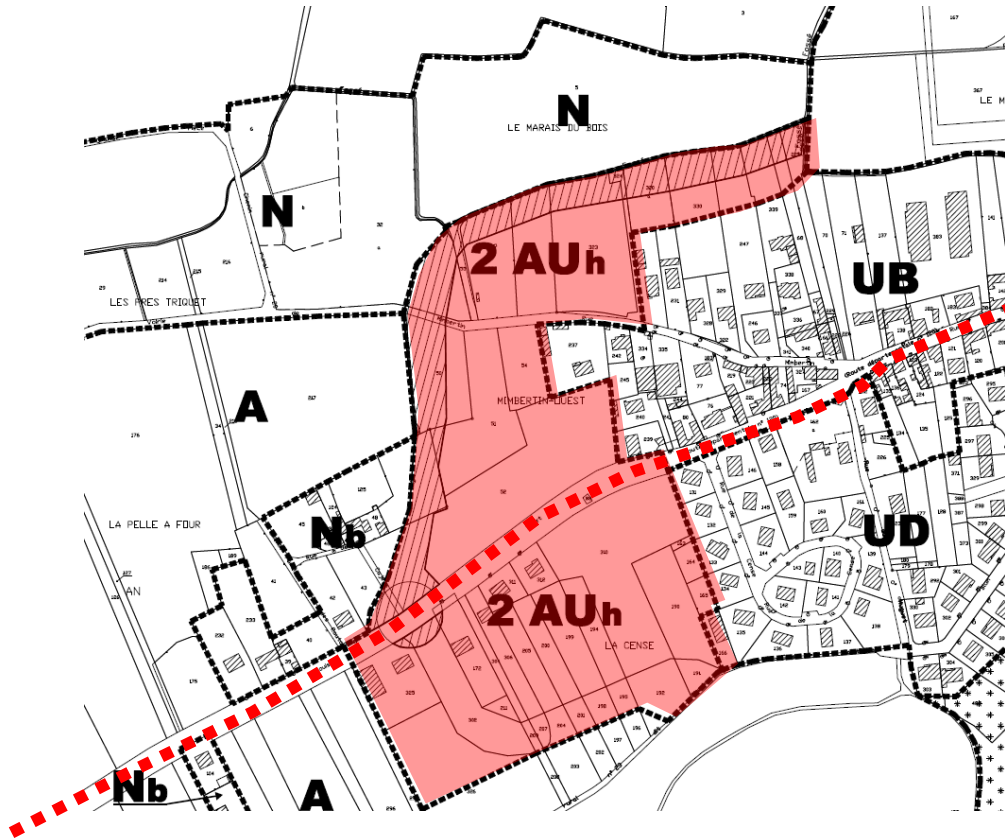
L'aménagement de la zone 1 AUh devra prévoir deux points d'accroche directs avec la rue Robert Eschel et un troisième par l'intermédiaire de la rue du Vieux Moulin. Par ailleurs, un réseau viaire transversal devra être mis en place pour maintenir des liens physiques avec la rue Monge (*axe qui supporte déjà une urbanisation*) et la future zone à urbaniser (2 AUh) inscrite dans le prolongement Est.

Enfin, le passage de la ligne SNCF au niveau de la lisière Nord de la zone 1 AUh a encouragé la municipalité à définir une orientation paysagère particulière : l'aménagement de la zone sera l'occasion de mettre en place un accompagnement paysager (plantations) pour d'une part créer une coupure verte entre l'infrastructure ferroviaire et les futures habitations et d'autre part, contribuer à la qualité d'ensemble du futur quartier. Comme le présente la vue aérienne ci-après, les plantations réalisées à l'occasion de l'urbanisation de la zone 1 AUh viendront prolonger le rideau végétal déjà existant.

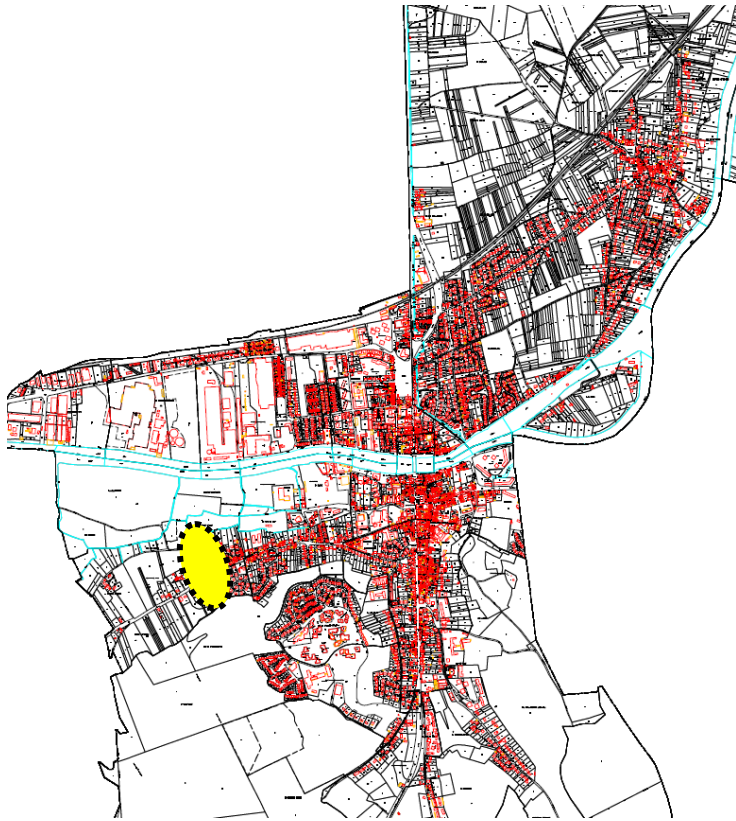


CHAPITRE III

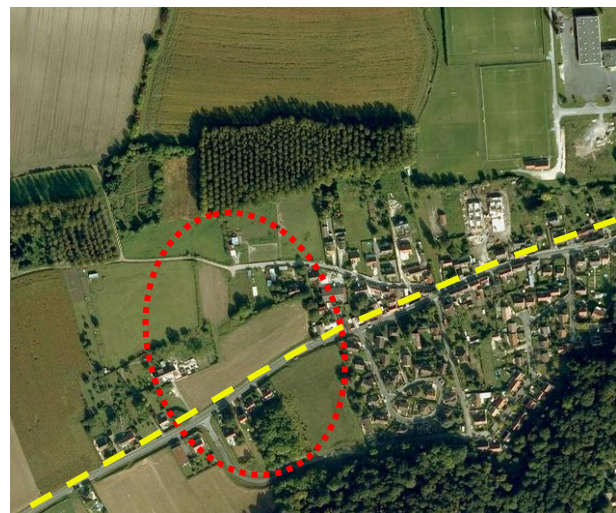
Les orientations d'aménagement de la zone 2 AUha Ouest rue Louis Boilet



La zone 2 AUha, d'une superficie de 6 ha 54 s'inscrit dans la partie Ouest de la ville, au niveau de l'entrée depuis le territoire de Beaurepaire. La RD 120 (rue Louis Boilet), un des axes structurant pour la ville de Pont-Sainte-Maxence, traverse la zone 2 AUha.



Situation de la zone 2 AUha à l'échelle de l'espace aggloméré



RD 120
rue Boilet

Vue aérienne de la zone 2 AUha

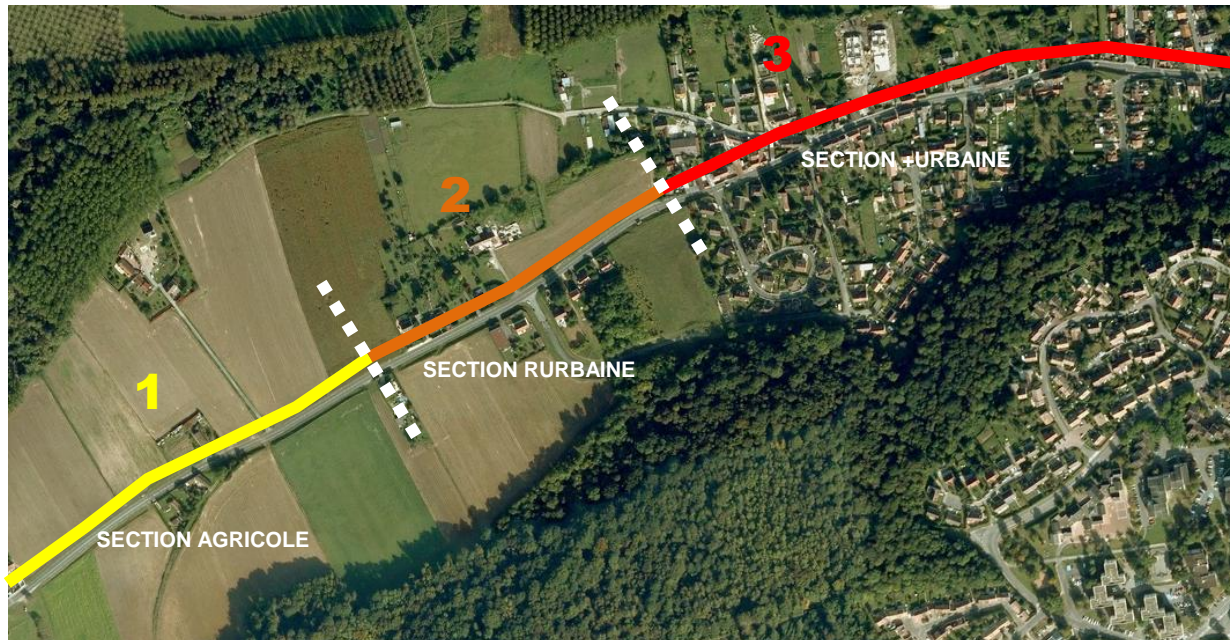
Les terrains classés en 2 AUha affichent un caractère à dominante agricole (terres cultivées, prairies). Il est à noter la présence de parcelles déjà bâties (occupation résidentielle) ; ces dernières ont été associées à l'emprise de la zone 2 AUha pour des motifs évidents de cohérence spatiale. La zone 2 AUha a épargné les secteurs boisés qui animent la vallée de l'Oise.

Les réflexions menées dans le cadre de la planification urbaine de la ville de Pont-Sainte-Maxence ont mis en lumière les enjeux attachés à la zone 2 AUha.

Cette dernière occupe une position stratégique, au niveau de l'entrée Ouest de la ville. Actuellement, la lisière Ouest renvoie une image urbaine inachevée : après avoir parcouru la plaine agricole depuis Beaurepaire (*section jaune sur la vue aérienne ci-après*), on découvre les premières habitations de Pont (*section orange sur la vue aérienne ci-après*), lesquelles se déclinent au travers une trame bâtie lâche et désorganisée (alternance de parcelles accueillant des habitations et de parcelles agricoles). C'est seulement après que l'on pénètre dans le tissu urbain dense de la rue Louis Boilet (*section rouge sur la vue aérienne ci-après*).

Pour un pôle urbain comme Pont-Sainte-Maxence (11 821 habitants), le thème des entrées de ville apparaît capital : ces dernières jouent un rôle de vitrine pour la ville et ont pour avantage de bien délimiter l'espace naturel et l'espace bâti. Actuellement, la transition ville-campagne est difficilement lisible.

L'urbanisation linéaire mais diffuse le long de la RD 120 perturbe la lecture de ce secteur et rend confuse l'entrée de ville (*absence de lisière nette*).

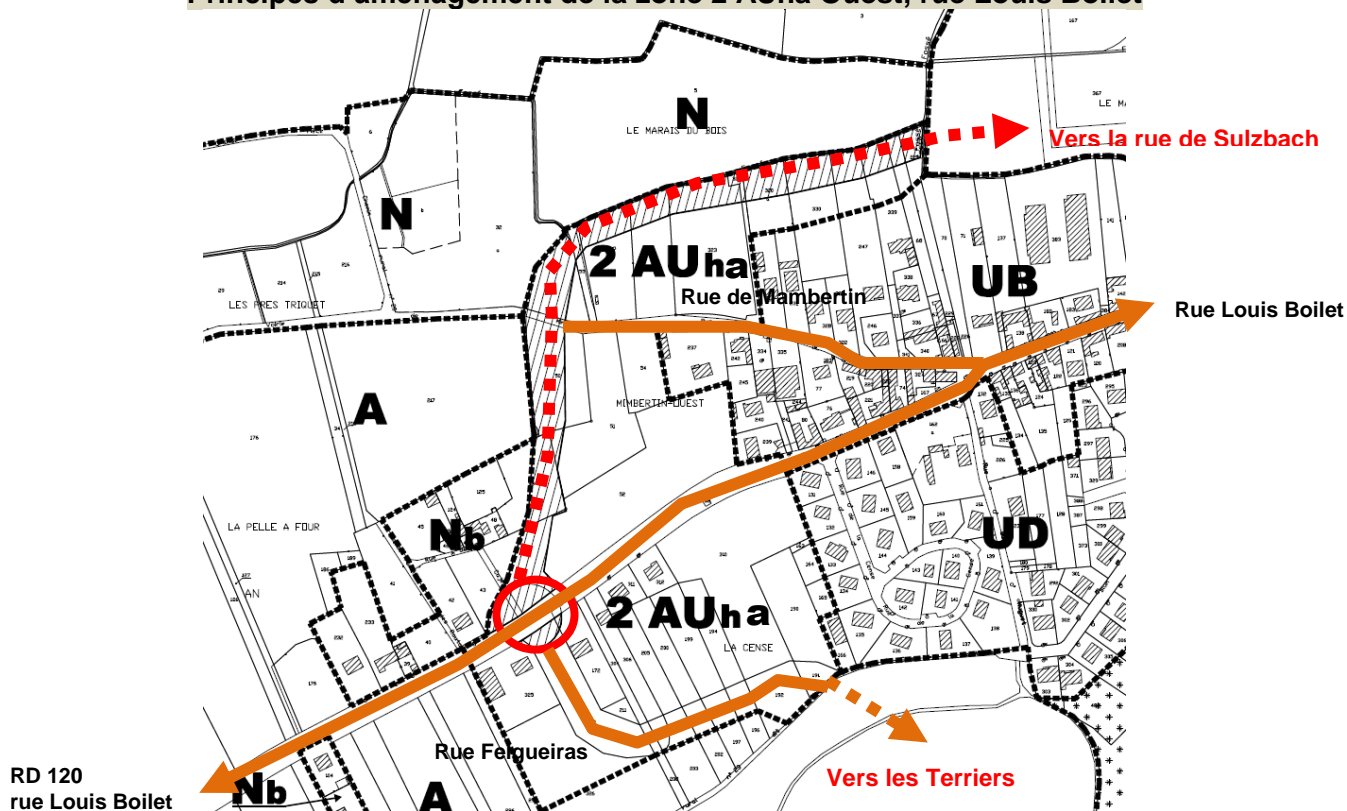


Vue aérienne déclinant les différentes ambiances ressenties au niveau de l'entrée Ouest de la ville







Le PLU, dans ses orientations, s'est attaché à favoriser les projets urbains visant à redonner une cohérence à l'enveloppe agglomérée existante. L'aménagement futur de la zone 2 AUha présentera l'avantage de « terminer » la lisière Ouest de la ville et d'affirmer la notion de porte urbaine.

Principes d'aménagement de la zone 2 AUha Ouest, rue Louis Boilet



LEGENDE

-  Voie existante
-  Voie projetée pour désenclavement du quartier des Terriers
-  Terrains inconstructibles programmés pour un aménagement routier à créer dans le cadre de l'urbanisation de la zone 2 AUha
-  Terrains inconstructibles programmés pour la voie nouvelle à créer dans le cadre de l'aménagement de la zone 2 AUha

Les Orientations d'Aménagement visent à préciser les conditions d'urbanisation de la zone 2 AUha. Aussi, les préoccupations de la municipalité de Pont-Sainte-Maxence se sont concentrées sur les conditions de desserte de la future zone d'extension. Aussi, comme le montre le schéma ci-dessus, l'aménagement de la zone sera l'occasion d'étoffer le réseau viaire de la ville de Pont : le principe d'une voie structurante qui suit la limite Ouest de la zone est clairement repris.

Cette voie nouvelle à créer jouera à la fois un rôle de tuteur pour l'aménagement futur de la zone 2 AUha (voie de référence pour le futur quartier) et un rôle de voie urbaine de contournement pour la ville de Pont. Cette dernière fonction offre l'avantage incontestable de « diffuser » les flux de circulation au niveau de l'entrée Ouest et d'alléger ainsi le trafic sur la rue Louis Boilet.

Par ailleurs, l'objectif poursuivi par la municipalité de Pont-Sainte-Maxence est de pouvoir connecter la nouvelle voie urbaine à l'actuelle rue de Sulzbach qui est en impasse ; cette liaison est un facteur supplémentaire pour la réussite de la greffe urbaine avec le reste de la ville.

Le souci de sécuriser et de fluidifier les flux de circulation à l'échelle de la ville justifie la programmation d'un aménagement routier de type giratoire au niveau du point d'accroche de la future voie urbaine de contournement et l'actuelle rue Louis Boilet (RD 120). Il semble important de rappeler que, compte tenu du passage de la RD 120 à l'intérieur de la zone 1AUh, les différents aménagements réalisés sur le réseau viaire feront l'objet d'un partenariat avec le Conseil Général de l'Oise.

La réalisation de la voie de contournement Ouest est un projet capital à la fois pour l'aménagement de la zone 2 AUha et à une échelle plus grande, pour la ville de Pont-Sainte-Maxence. Aussi, cette orientation d'aménagement forte se traduit réglementairement dans le PLU par l'application d'une trame inconstructible pour les terrains (ou parties de terrains) inclus dans le faisceau de la future voie. Toute construction y est strictement interdite.

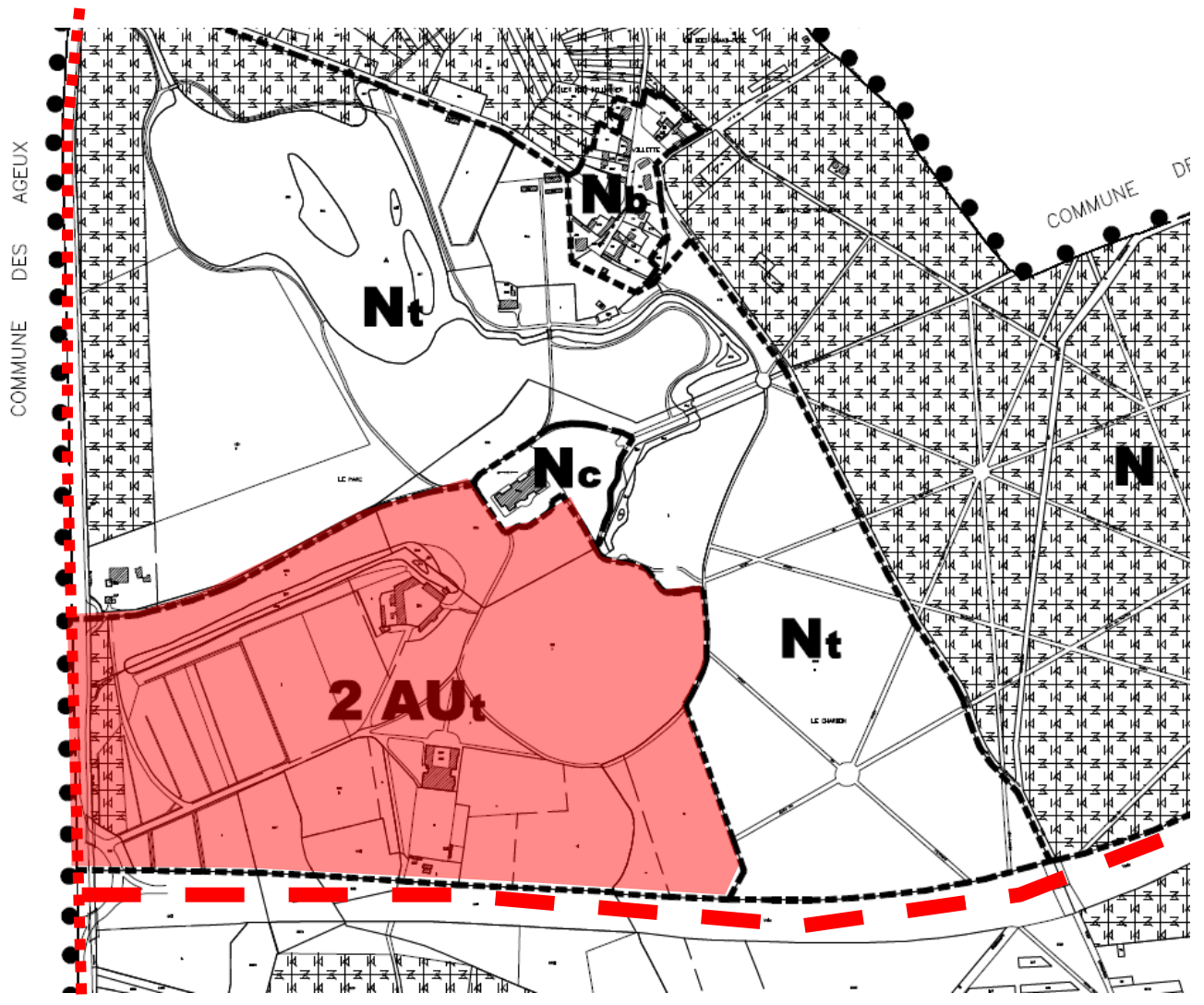
Le futur statut de voie de contournement justifie l'emprise qui a été « réservée » ; la voie aménagée devra présenter une largeur suffisante pour le croisement aisé de deux véhicules ainsi que des accotements aménagés pour sécuriser les déplacements des piétons et des cyclistes (modes de déplacements doux).

Enfin, il semble important de préciser que le plan viaire programmé dans le cadre de la zone 2 AUha s'inscrit dans un schéma de circulation plus élargi : l'actuelle rue de Felgueiras sera, à terme, prolongée par une voie nouvelle qui permettra de désenclaver le quartier des Terriers (*quartier d'habitat isolé sur le plateau et coupé de la ville par les boisements du coteau*).

Le choix d'un classement 2 AU confirme qu'en l'état, les terrains concernés ne peuvent accepter des constructions (COS égal à 0). De plus, l'ouverture à l'urbanisation de la zone (qu'elle soit partielle ou totale) reste conditionnée à la modification du PLU.

CHAPITRE IV

Les orientations d'aménagement de la zone 2 AUt

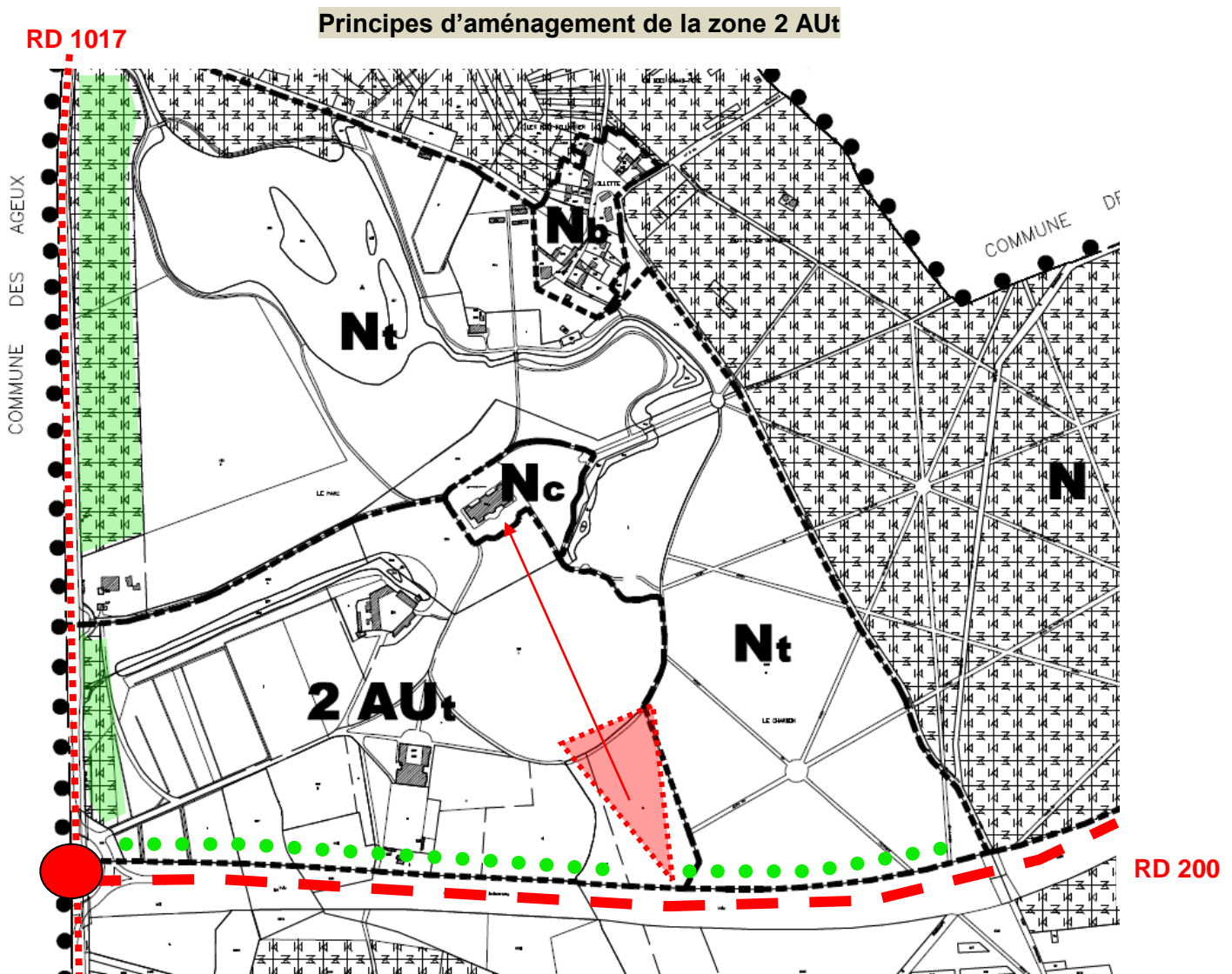


Inscrits dans la partie Nord du territoire communal (entre la RD 200 et le hameau de Villette), les terrains classés en 2 AUt ont pour vocation l'accueil d'une zone d'éducation à l'environnement programmée à l'échelle intercommunale (projet Insectarium).



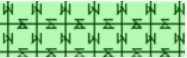

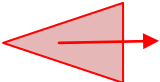
Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) des Pays d'Oise et d'Halatte intègre ce projet dans ses orientations. Le PLU de Pont-Sainte-Maxence programme ce site pour l'accueil de structures liées au tourisme, à la découverte du milieu naturel et à l'éducation environnementale.

Compte tenu de la teneur du projet et de sa localisation, l'aménagement de la zone pourra vraisemblablement se faire dans le cadre d'une ZAC ou d'une autre procédure adaptée. L'aménagement devra impérativement s'imprégner du contexte végétal du site, des sensibilités environnementales connues. C'est d'ailleurs sur la qualité paysagère du site que repose le projet de découverte du milieu naturel ; il apparaîtrait incohérent « d'abîmer » le caractère naturel des lieux.

Le choix d'un classement 2 AU confirme qu'en l'état, les terrains concernés ne peuvent accepter des constructions (COS égal à 0) et que les constructions existantes ne peuvent faire l'objet d'extensions. De plus, l'ouverture à l'urbanisation de la zone (qu'elle soit partielle ou totale) reste conditionnée à la modification du PLU.



LEGENDE

-  Voie existante
-  Aménagement routier existant
-  Espace boisé à conserver
-  Principe de cordon boisé à conserver ou à recréer
-  Perspective visuelle à conserver (vers château de Villette)

Le site retenu pour le développement touristique durable à une échelle intercommunautaire s'insère dans un contexte naturel intéressant et à proximité de sites présentant un intérêt environnemental (Marais de Sacy-le-Grand, ZNIEFF...). Alors que la zone est présentée sous un classement 2 AU, des orientations concernant l'aménagement futur sont d'ores et déjà avancées dans le présent PLU de Pont-Sainte-Maxence ; elles sont détaillées dans le schéma ci-avant.

Enfin, il est à noter que le site de Villette est identifié sous la trame « Grands Domaines » sur le plan de référence du PNR Oise Pays de France. La vocation affichée par le classement 2 AUt apparaît compatible avec les dispositions de la charte du PNR. Les Grands Domaines correspondent à « *de grandes propriétés souvent encloses, d'une valeur patrimoniale et présentant encore une unité et une identité (...). Une attention particulière est portée sur ces grands domaines, tant d'un point de vue architectural et paysager, qu'environnemental (...). Les projets de valorisation économique (de type culturel, sportif, de services, commercial...) des grands domaines peuvent souvent contribuer utilement au financement de leur entretien ou de leur restauration. Les projets envisagés doivent respecter l'écologie du site ainsi que la cohérence et l'unité de sa structure paysagère* ».



PLAN LOCAL D'URBANISME

14U21

Rendu exécutoire le

APRÈS MODIFICATION N°3

Le texte modifié est surligné en jaune

Modification simplifiée n°1

RÈGLEMENT (EXTRAIT)

Date d'origine :

Août 2022

5a

PLU approuvé le 11 Mars 2013 puis modifié le 24 février 2014 et le 30 septembre 2020 - Etude réalisée par Urba-services et ARVAL

Modification simplifiée n°1 - APPROBATION - Dossier annexé
à la délibération municipale du 29 Septembre 2022

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 : arval.archi@wanadoo.fr

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone : zone urbaine correspondant au centre ancien qui s'appuie sur les axes historiques de la ville (RD 1017 et rue Lescot), de part et d'autre du pont qui franchit la rivière de l'Oise.

La zone UA comprend les principaux éléments qui participent à la dynamique d'un cœur de ville (l'Hôtel de Ville, l'église, les commerces, les services à la population, les nombreuses places urbaines,...). La vocation prédominante de l'habitat est à souligner également : la zone UA est un véritable foyer de vie confirmé. A l'échelle de l'enveloppe agglomérée, la zone UA présente les densités les plus importantes : le bâti y est implanté à l'alignement des voies formant ainsi des continuités minérales remarquables. Le patrimoine bâti qui compose la zone UA mérite une attention particulière : le cœur de ville a su conserver un profil architectural traditionnel qui fonde l'identité historique de Pont-Sainte-Maxence.

Un secteur UAs couvre le centre ancien du quartier de Sarron et appuie le caractère de tissu rural traditionnel. **Un secteur UAa couvre le périmètre dans lequel s'appliquent les dispositions de l'article L151-16 du code de l'urbanisme.**

Il est rappelé sur certaines parties de la zone UA l'application des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la rivière de l'Oise.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone UA

Sont interdits :

- les constructions à usage industriel et d'entrepôt.
- les installations classées pour la protection de l'environnement.
- les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.
- 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 bâtiments à usage agricole (élevage compris).
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les dépôts de véhicules soumis à déclaration ou à autorisation.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Dans la zone UA, sauf le secteur UAa

- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

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

I - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1

II - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

Dans le secteur UAa :

- Suivant les dispositions de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, un local situé en rez-de-chaussée d'un immeuble accueillant une activité commerciale, artisanale ou de services de proximité, qui existe au moment de l'entrée en vigueur du P.L.U., ne peut pas faire l'objet d'un changement de destination autre que pour une activité commerciale, artisanale, de services, ou encore pour un équipement public ou un équipement présentant un intérêt général.

Dans l'ensemble de la zone :

- les constructions et installations à usage artisanal dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- les installations classées ou non, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- les 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 reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.

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 « nuisances acoustiques » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Généralités

La législation en vigueur concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite doit être respectée.

CLOTURES

Lorsqu'une construction nouvelle à usage d'habitation n'est pas implantée à l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade sur rue d'une clôture minérale sur les 2/3 au moins de la façade.

Les clôtures sur rue seront minérales ; elles seront constituées soit de murs pleins, soit de murets d'une hauteur minimale comprise entre 1,00 m et 1,20 m surmontés d'une grille métallique.

Les murs ou murets seront en pierre calcaire, en brique rouge en terre cuite (pleine ou de parement) ou en matériaux destinés à être recouverts.

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne peut excéder 2,00 m. Toutefois, lorsque la clôture du ou des terrains contigu(s) au terrain objet de la demande présente une hauteur supérieure à celle fixée ci-avant, alors la hauteur de la clôture ne pourra excéder cette dernière.

Les murs et murets seront traités en harmonie d'aspect avec les façades des constructions. Les clôtures réalisées en plaques de béton entre poteaux sont interdites.

Sur les limites séparatives, les clôtures pourront être comme sur rue. Elles pourront également correspondre à un simple grillage de couleur foncé, posé sur poteaux à profilés fins doublé ou non d'une haie taillée composée d'essences de pays. La clôture pourra aussi être pleine sachant que si elle est composée d'éléments maçonnés (mur de soubassement ou mur plein) alors les plaques de béton sont interdites tandis que le recours à des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.) se traduira nécessairement par la réalisation d'un enduit de ton pierre naturelle de pays, de teinte gris clair à gris moyen, ou de teinte brique rouge vieillie. Dans tous les cas, l'aspect de la clôture sera en harmonie avec l'environnement du secteur et sa hauteur ne dépassera pas 2 mètres.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- pour les constructions à usage d'habitation :

. 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction avec au minimum la réalisation de 2 places **par logement.**

Exemple :

- 1 construction de 50 m² = 2 places ; 1 construction de 125 m² = 3 places ; 1 construction de 200 m² = 4 places

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 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.

- **pour les constructions à usage de bureaux** :

. au moins 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction.

- **pour les constructions à usage d'activités autorisées** :

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

Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les constructions à usage de commerce de moins de 100 m² de surface de vente.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence (**pas de places en enfilade, c'est-à-dire l'une derrière l'autre**) et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, soit au total 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

Dans le cadre d'une opération à usage d'habitation d'au moins 2 logements, il sera exigé la réalisation d'au moins 1 stationnement vélo sécurisé par logement.

Dans le cadre d'une opération à usage de bureaux, il sera exigé la réalisation d'au moins 1 stationnement vélo sécurisé par tranche de 100 m² de surface de plancher.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Caractère de la zone : zone urbaine d'appui du centre-ville (notion de faubourgs urbains) qui se caractérise par une mixité du bâti (ancien, récent). La fonction habitat domine ; toutefois, la zone UB accueille quelques équipements publics et activités.

Un secteur UBa couvre le périmètre dans lequel s'appliquent les dispositions de l'article L151-16 du code de l'urbanisme.

Il est rappelé sur certaines parties de la zone UB l'application des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la rivière de l'Oise.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage industriel et d'entrepôt.
- les installations classées pour la protection de l'environnement.
- les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.
- 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 bâtiments à usage agricole (élevage compris).
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les dépôts de véhicules soumis à déclaration ou à autorisation.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- le stationnement d'une durée supérieure à 3 mois des caravanes et mobil-homes à usage d'habitation.

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

I - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1

II - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

Dans le secteur UBa :

- Suivant les dispositions de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, un local situé en rez-de-chaussée d'un immeuble accueillant une activité commerciale, artisanale ou de services de proximité, qui existe au moment de l'entrée en vigueur du P.L.U., ne peut pas faire l'objet d'un changement de destination autre que pour une activité commerciale, artisanale, de services, ou encore pour un équipement public ou un équipement présentant un intérêt général.

Dans l'ensemble de la zone :

- les constructions et installations à usage artisanal dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- les installations classées ou non, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- les 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 reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.

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 « nuisances acoustiques » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Généralités

La législation en vigueur concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite doit être respectée.

II - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique. Une voie est une infrastructure équipée (chaussée carrossable en tous temps, disposant éventuellement de trottoirs) qui peut être utilisée par tous les usagers, sans restrictions particulières, la voie permet notamment aux riverains d'accéder à leur habitation.

Sur les limites séparatives, les clôtures pourront être comme sur rue. Elles pourront également correspondre à un simple grillage de couleur foncé, posé sur poteaux à profilés fins doublé ou non d'une haie taillée composée d'essences de pays. La clôture pourra aussi être pleine sachant que si elle est composée d'éléments maçonnés (mur de soubassement ou mur plein) alors les plaques de béton sont interdites tandis que le recours à des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc) devra se traduire nécessairement par la réalisation d'un enduit de ton pierre naturelle de pays, de teinte gris clair à gris moyen, ou de teinte brique rouge vieillie. Dans tous les cas, l'aspect de la clôture sera en harmonie avec l'environnement du secteur et sa hauteur ne dépassera pas 2 mètres.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- pour les constructions à usage d'habitation (y compris les logements issus de la réhabilitation ou de la division d'un bâtiment existant):

. 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction avec au minimum la réalisation de 2 places par logement.

Exemple :

- 1 construction de 50 m² = 2 places ; 1 construction de 125 m² = 3 places ; 1 construction de 200 m² = 4 places

- pour les constructions à usage de bureaux :

. au moins 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction.

- pour les constructions à usage d'activités autorisées :

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

Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les constructions à usage de commerce de moins de 100 m² de surface de vente.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 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.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence (pas de places en enfilade, c'est-à-dire l'une derrière l'autre) et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, soit au total 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

Dans le cadre d'une opération à usage d'habitation d'au moins 2 logements, il sera exigé la réalisation d'au moins 1 stationnement vélo sécurisé par logement.

Dans le cadre d'une opération à usage de bureaux, il sera exigé la réalisation d'au moins 1 stationnement vélo sécurisé par tranche de 100 m² de surface de plancher.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager et non à acheter sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ESPACES BOISES CLASSES

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

OBLIGATION DE PLANTER

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

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation (hors extension des habitations existantes) :

- au moins 25% de l'emprise totale des terrains de moins 500 m² de superficie fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement et circulation, emprise restant non imperméabilisée ;
- au moins 35% de l'emprise totale d'un terrain compris entre 500 m² et 1 000 m² fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement et circulation, emprise restant non imperméabilisée ;
- au moins 45% de l'emprise totale d'un terrain de plus de 1 000 m² fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement et circulation, emprise restant non imperméabilisée.

L'utilisation des essences invasives dont la liste figure en annexe du présent règlement est interdite.

L'utilisation du thuya et autres conifères de la même famille est interdite.

L'utilisation des essences végétales champêtres est recommandée. Une liste indicative est annexée au présent règlement.

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour toute construction, le COS est fixé à 1,5.

Le COS n'est pas applicable aux constructions publiques ou aux aménagements, ouvrages, constructions et 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.

ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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 est interdite.

VERANDAS

Les vérandas sont interdites en façade sur rue.

CLOTURES

Lorsqu'une construction nouvelle à usage d'habitation n'est pas implantée à l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale sur les 2/3 au moins de la façade.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit de murs pleins,
- soit de murets d'une hauteur minimale comprise entre 1,00 m et 1,20 m surmontés soit d'une grille métallique, soit d'une palissade (bois ou PVC d'aspect similaire bois),
- soit d'une haie reprenant la liste des essences dont la liste est annexée au présent règlement écrit. La haie peut être doublée d'un grillage.

Les murs ou murets seront en pierre calcaire, en brique rouge en terre cuite (pleine ou de parement) ou en matériaux destinés à être recouverts.

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne peut excéder 2,00 m. Toutefois, lorsque la clôture du ou des terrains contigu(s) au terrain objet de la demande présente une hauteur supérieure à celle fixée ci-avant, alors la hauteur de la clôture ne pourra excéder cette dernière.

Les murs et murets seront traités en harmonie d'aspect avec les façades des constructions.

Les clôtures réalisées en plaques de béton entre poteaux sont interdites.

Sur les limites séparatives, les clôtures pourront être comme sur rue Elles pourront également correspondre à un simple grillage de couleur foncé, posé sur poteaux à profilés fins doublé ou non d'une haie taillée composée d'essences de pays La clôture pourra aussi être pleine sachant que si elle composée d'éléments maçonnés (mur de soubassement ou mur plein) alors les plaques de béton sont interdites tandis que le recours à des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc) se traduira nécessairement par la réalisation d'un enduit de ton pierre naturelle de pays, de teinte gris clair à gris moyen, ou de teinte brique rouge vieillie Dans tous les cas, l'aspect de la clôture sera en harmonie avec l'environnement du secteur et sa hauteur ne dépassera pas 2 mètres

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- pour les constructions à usage d'habitation :

- . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction avec au minimum la réalisation de 2 places **par logement**.

Exemple :

- 1 construction de 50 m² = 2 places
- 1 construction de 125 m² = 3 places
- 1 construction de 200 m² = 4 places

- pour les logements foyers ou apparentés :

- . 1 place de stationnement pour 3 logements.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 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.

- pour les constructions à usage de bureaux :

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

- pour les établissements à usage d'activités autorisées :

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

Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les constructions à usage de commerce de moins de 100 m² de surface de vente.

- pour les hôtels et les restaurants :

. 1 place de stationnement par chambre,
. 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant.

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence (pas de places en enfilade, c'est-à-dire l'une derrière l'autre) et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, soit au total 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

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

Dans le cadre d'une opération à usage d'habitation d'au moins 2 logements, il sera exigé la réalisation d'au moins 1 stationnement vélo sécurisé par logement.

Dans le cadre d'une opération à usage de bureaux, il sera exigé la réalisation d'au moins 1 stationnement vélo sécurisé par tranche de 100 m² de surface de plancher.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager (et non à acheter) sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ESPACES BOISES CLASSES

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

OBLIGATION DE PLANTER

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

Les relevés de toiture dits « chiens assis » sont interdits.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

ANNEXES

Les annexes, à l'exception des abris de jardin, doivent être construites en harmonie d'aspect avec le bâtiment principal.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

CLOTURES

Les clôtures sur rue n'excéderont pas une hauteur de 1,50 m ; elles seront soit minérales, soit végétales.

Les clôtures sur rue seront constituées soit de murs pleins, soit de murets surmontés d'une grille métallique ou d'une palissade, soit d'un grillage nécessairement doublé d'une haie composée d'essences champêtres dont la liste est annexée au présent règlement écrit. Les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

Les murs ou murets seront en pierre calcaire, en brique rouge en terre cuite (pleine ou de parement) ou en matériaux destinés à être recouverts.

Les murs et murets seront traités en harmonie d'aspect avec les façades des constructions. Les clôtures réalisées en plaques de béton entre poteaux sont interdites.

Sur les limites séparatives, les clôtures pourront être comme sur rue Elles pourront également correspondre à un simple grillage de couleur foncé, posé sur poteaux à profilés fins doublé ou non d'une haie taillée composée d'essences de pays La clôture pourra aussi être pleine sachant que si elle composée d'éléments maçonnés (mur de soubassement ou mur plein) alors les plaques de béton sont interdites tandis que le recours à des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.) se traduira nécessairement par la réalisation d'un enduit de ton pierre naturelle de pays, de teinte gris clair à gris moyen, ou de teinte brique rouge vieillie Dans tous les cas, l'aspect de la clôture sera en harmonie avec l'environnement du secteur et sa hauteur ne dépassera pas 2 mètres

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- pour les constructions à usage d'habitation :

. 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction avec au minimum la réalisation de 2 places **par logement.**

Exemple :

- 1 construction de 50 m² = 2 places ; 1 construction de 125 m² = 3 places ; 1 construction de 200 m² = 4 places

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 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.

- **pour les constructions à usage de bureaux** :

. au moins 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction.

- **pour les constructions à usage d'activités autorisées** :

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

Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les constructions à usage de commerce de moins de 100 m² de surface de vente.

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

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 (pas de places en enfilade, c'est-à-dire l'une derrière l'autre) et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, soit au total 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

Dans le cadre d'une opération à usage d'habitation d'au moins 2 logements, il sera exigé la réalisation d'au moins 1 stationnement vélo sécurisé par logement.

Dans le cadre d'une opération à usage de bureaux, il sera exigé la réalisation d'au moins 1 stationnement vélo sécurisé par tranche de 100 m² de surface de plancher.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

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

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation (hors extension des habitations existantes) :

- au moins 25% de l'emprise totale des terrains de moins 500 m² de superficie fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement et circulation, emprise restant non imperméabilisée ;
- au moins 35% de l'emprise totale d'un terrain compris entre 500 m² et 1 000 m² fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement et circulation, emprise restant non imperméabilisée ;
- au moins 45% de l'emprise totale d'un terrain de plus de 1 000 m² fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement et circulation, emprise restant non imperméabilisée.

L'utilisation des essences invasives dont la liste figure en annexe du présent règlement est interdite.

L'utilisation du thuya et autres conifères de la même famille est interdite.

L'utilisation des essences végétales champêtres est recommandée. Une liste indicative est annexée au présent règlement.

OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES COMMUNS

Tout lotissement ou opération groupée à usage d'habitation doit comporter un ou des espaces communs (*plantés ou de récréation*) d'une surface au moins égale à 10 % de la surface aménagée (*comprendre terrain d'assiette de l'opération*).

ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

En cas d'impossibilité technique d'aménager un système de collecte des eaux pluviales performant, ces dernières peuvent être dirigées vers le réseau public collecteur.

III - Réseaux divers

Dans le cas de réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux divers seront aménagés en souterrain.

IV – Défense incendie

Les normes en vigueur en matière de défense contre l'incendie doivent être respectées.

V – Ordures ménagères

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 4 logements un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

ARTICLE UG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.
- pour les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire, notamment pour les installations techniques.
- pour les bâtiments annexes par rapport à la construction principale.

ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION 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 3 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, 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.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 6 m des berges de la Frette.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.
- pour les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire, notamment pour les installations techniques.

CLOTURES

Les clôtures sur rue seront minérales ; elles seront constituées soit de murs pleins, soit de murets d'une hauteur minimale comprise entre 1,00 m et 1,20 m surmontés d'une grille métallique.

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne peut excéder 2,00 m. Toutefois, lorsque la clôture du ou des terrains contigu(s) au terrain objet de la demande présente une hauteur supérieure à celle fixée ci-avant, alors la hauteur de la clôture ne pourra excéder cette dernière.

Les murs ou murets seront en pierre calcaire, en brique rouge en terre cuite (pleine ou de parement) ou en matériaux destinés à être recouverts.

Les murs et murets seront traités en harmonie d'aspect avec les façades des constructions.

Les clôtures réalisées en plaques de béton entre poteaux sont interdites.

Sur les limites séparatives, les clôtures pourront être comme sur rue Elles pourront également correspondre à un simple grillage de couleur foncé, posé sur poteaux à profilés fins doublé ou non d'une haie taillée composée d'essences de pays La clôture pourra aussi être pleine sachant que si elle composée d'éléments maçonnés (mur de soubassement ou mur plein) alors les plaques de béton sont interdites tandis que le recours à des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.) se traduira nécessairement par la réalisation d'un enduit de ton pierre naturelle de pays, de teinte gris clair à gris moyen, ou de teinte brique rouge vieillie Dans tous les cas, l'aspect de la clôture sera en harmonie avec l'environnement du secteur et sa hauteur ne dépassera pas 2 mètres

ARTICLE UG 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- pour les constructions à usage d'habitation :

- . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction avec au minimum la réalisation de 2 places **par logement**.

Exemple :

- 1 construction de 50 m² = 2 places ; 1 construction de 125 m² = 3 places ; 1 construction de 200 m² = 4 places

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 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.

- pour les constructions à usage de bureaux :

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

- pour les établissements à usage d'activités autorisées :

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

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

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 (**pas de place en enfilade, c'est-à-dire l'une derrière l'autre**) et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, soit au total 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1 AUe

Caractère de la zone : secteur à caractère naturel destiné à une urbanisation future orientée vers l'accueil d'activités commerciales (notion de pôle à mettre en évidence). L'urbanisation de la zone 1 AUe doit se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Dans la zone AU, les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux énumérés à l'article 1.

ARTICLE 1AU e 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises, dans le cadre d'une opération d'ensemble, les occupations suivantes :

- Les constructions à usage commercial et de services.
- Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour le milieu naturel et pour les populations.
- Par unité foncière, les constructions à usage industriel dans la limite de 10 000 m² d'emprise au sol et à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour le milieu naturel et pour les populations.
- Les constructions à usage hôtelier.
- Les constructions à usage de restaurant.
- Les constructions et installations nécessaires au stockage des activités autorisées.
- Les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement de la zone commerciale, à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées.
- Les postes de distribution de carburants et les ateliers de réparation de véhicules à condition que toutes les dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et limiter les risques d'incendie.
- Les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique ou commercial des établissements autorisés.
- Les aires de stationnement.
- Les installations classées ou non au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

- La modification du nivellement du sol par affouillements ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

- 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.

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 « nuisances acoustiques » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

ARTICLE 1AUe 3 - ACCES ET VOIRIE

Généralités

La législation en vigueur concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite doit être respectée.

Concernant la desserte de la zone 1 AUe

I – Accès

La desserte de la zone 1 AUe se fera à partir d'un unique point de raccordement sur la RD 1017 (giratoire ou autre aménagement routier...).

L'accès sur la RD 1017 doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Il doit également être adapté à l'opération future et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie

La desserte de la zone 1 AUe doit se faire à partir de voies dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et la destination de la zone 1 AUe,
- d'autre part, aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Le principe de piste cyclable existant le long de la RD 1017 doit être préservé.

Dans le cadre de la réalisation de la zone 1 AUe, le chemin rural reliant la RD 1017 à Sarron sera réaménagé plus au Sud de son tracé actuel et dans ses dimensions actuelles.

Concernant la desserte des terrains situés à l'intérieur de la zone 1 AUe

I – Accès

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

Aucun accès direct n'est autorisé sur la RD 1017.

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

II - Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à édifier,
- d'autre part, aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les impasses doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Toute voie créée devra s'accompagner de circulations douces (mail piétonnier).

Conformément aux orientations d'aménagement et de programmations définies, l'aménagement de la zone 1 AUe doit intégrer le maintien du principe de piste cyclable le long de la RD 1017.

ARTICLE 1AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées :

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 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.

2. Eaux pluviales :

Le dispositif de traitement doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction et répondre aux normes en vigueur.

Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'un prétraitement avant d'être évacuées sans inconvénient en milieu naturel.

III - Réseaux divers

L'alimentation électrique des constructions autorisées doit être assurée soit par un branchement sur le réseau public et/ou soit par les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, éolien...).

Dans le cas d'un branchement sur le réseau public, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

IV – Défense incendie

Les normes en vigueur en matière de défense contre l'incendie doivent être respectées.

ARTICLE 1AUe 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUe 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 75 m par rapport à l'axe de la RD 1017.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...),
- les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.
- pour les bâtiments techniques liés aux activités admises dans la zone.

ARTICLE 1AUe 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions ou installations à usage d'activité non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment.

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

ARTICLE 1AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doivent être implantées avec un retrait d'au moins 4 m quand il existe des ouvertures sur les façades concernées.

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

ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m au faîtage en tous points de la construction. La base de référence pour le calcul de la hauteur maximale est le sol naturel avant travaux.

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

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

ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR

RAPPEL

Il est rappelé que les constructions situées dans une bande de 200 m de la RD 1017 et de la voie ferrée Paris/Erquelines sont soumises à des normes d'isolement acoustique.

ASPECT

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

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

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Les citernes, ainsi que les installations similaires, seront non visibles ou masquées par un écran végétal persistant composé d'essences acclimatées.

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

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, ...)

MATERIAUX

L'utilisation du bois est autorisée.

Les profilés divers utilisés devront présenter des tonalités assurant une insertion optimale des constructions dans le cadre environnant.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits ton pierre.

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge, à l'exclusion de teinte flammée, et les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle (à l'exclusion du ton blanc).

TOITURES

Les toits seront plats ou à 2 pentes.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

L'emploi des panneaux solaires et/ou photovoltaïques est autorisé.

ENSEIGNES ET PUBLICITE

Les enseignes sont autorisées sur la façade principale à condition de respecter les règles suivantes :

- installation sur le bandeau supérieur des vitrines,
- couverture de la façade n'excédant pas 5 %,
- les systèmes lumineux sont autorisés,
- les enseignes ne dépasseront pas le niveau de l'acrotère ou de l'égout du bâtiment.

L'installation d'une seconde enseigne à l'arrière des bâtiments est autorisée. Celle-ci respectera les règles suivantes :

- la surface totale des lettres n'excèdera pas 5 m² par façade,
- les enseignes ne dépasseront pas le niveau de l'acrotère ou de l'égout du bâtiment,
- les systèmes lumineux sont interdits.

CLÔTURES

Rappel

Les clôtures ci-après réglementées correspondent aux clôtures édifiées sur les limites du terrain d'assiette de la ou des constructions.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,50 m.

Les clôtures sur rue

Les clôtures seront constituées d'un grillage composé de panneaux soudés galvanisés à maille carrée ou rectangulaires de couleur verte, montés sur des potelets en fer de même couleur. Elles seront doublées par une haie reprenant les essences végétales acclimatées.

Les clôtures en limites séparatives

Les clôtures seront constituées d'un grillage composé de panneaux soudés galvanisés à maille carrée ou rectangulaires de couleur verte, montés sur des potelets en fer de même couleur. Elles seront doublées ou non par une haie reprenant les essences végétales acclimatées, soit :

- d'une plaque de soubassement en béton d'une hauteur maximale de 0,50 m rehaussée d'un grillage à maille carrée ou rectangulaire de couleur verte.
- de panneaux de bois à condition qu'ils ne soient pas pleins.

Les plaques de béton pleines dont la hauteur excède 0,50 m sont interdites.

Les clôtures en limite avec le périmètre du Parc Naturel Régional Oise Pays de France

Les clôtures seront végétales. Elles feront appel aux essences ci-après :

- Pour les arbres : Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*), Bouleau verruqueux (*Betula pendula*), Frêne commun (*Fraxinus excelsior*), Tremble (*Populus tremula*), Chêne pédonculé (*Quercus robur*), Saule blanc (*Salix alba*), Saule cendré (*Salix cinerea*).
- Pour les arbustes (à mettre dans la haie panachée) : Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*), Prunellier (*Prunus spinosa*), Groseillier à maquereau (*Ribes uva-crispa*), Sureau noir (*Sambucus nigra*), Viorne obier (*Viburnum opulus*).

ARTICLE 1AUe 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage de bureaux,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction.
- pour les constructions à usage de commerce,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- pour les hôtels et les restaurants,
 - . 1 place de stationnement par chambre,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant ouverte au public.
- pour les établissements à usage d'activités autorisées,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction.

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

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

ARTICLE 1AUe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétal). Au moins 15% de l'emprise d'un terrain nouvellement aménagé doivent faire l'objet d'un traitement paysager comportant engazonnement et plantations, emprise restant non imperméabilisée (le stationnement reste possible).

Conformément aux orientations d'aménagement et de programmation, un aménagement de type coulée verte (plan paysager détaillé de la localisation des plantations, des types d'essences utilisées...) sera réalisé sur la limite de la zone 1 AUe qui longe la RD 1017.

Les espaces de stockage et les locaux techniques liés aux activités autorisées visibles depuis la RD 1017 et les autres voies doivent être masqués par un rideau végétal utilisant des essences végétales ci-après : Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*), Prunellier (*Prunus spinosa*), Groseillier à maquereau (*Ribes uva-crispa*), Sureau noir (*Sambucus nigra*), Viorne obier (*Viburnum opulus*).

Les espaces de stationnement doivent être paysagés (plantations, espaces engazonnés, noues paysagées...). Ces aménagements végétalisés doivent couvrir une surface au moins égale à 10 % de la surface consacrée au stationnement.

Les plantations réalisées devront reprendre les essences végétales ci-après : Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*), Prunellier (*Prunus spinosa*), Groseillier à maquereau (*Ribes uva-crispa*), Sureau noir (*Sambucus nigra*), Viorne obier (*Viburnum opulus*).

Le thuya est interdit.

ARTICLE 1AUe 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TOITURES

Les toitures végétalisées sont autorisées. L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas pour les toitures végétalisées.

A l'exception des vérandas et des toits terrasse, la pente des toitures des habitations doit être comprise entre 40° et 45° sur l'horizontale. Cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions élevées sur plusieurs niveaux (R + 2) ; dans ce cas, la pente est de 30° minimum sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas et des toits terrasse, les couvertures des constructions seront constituées soit de petites tuiles plates en terre cuite, soit d'ardoise naturelle, soit de matériaux de substitution présentant le même aspect et le même gabarit que les matériaux de couverture traditionnels (tuile plate en terre cuite ou ardoise naturelle).

La pose de panneaux solaires est autorisée à condition que ces derniers soient posés au nu du plan de couverture et respectent les tonalités des matériaux de couverture traditionnels (couleur sombre).

Les relevés de toiture dits « chiens assis » sont interdits.

ANNEXES

Les annexes, à l'exception des abris de jardin, doivent être construites en harmonie d'aspect avec le bâtiment principal.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

CLOTURES

Les clôtures sur rue n'excéderont pas une hauteur de 1,50 m ; elles seront soit minérales, soit végétales.

Les clôtures sur rue seront constituées soit de murs pleins, soit de murets surmontés d'une grille métallique ou d'une palissade, soit d'un grillage nécessairement doublé d'une haie composée d'essences champêtres dont la liste est annexée au présent règlement écrit. Les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

Les murs ou murets seront en pierre calcaire, en brique rouge en terre cuite (pleine ou de parement) ou en matériaux destinés à être recouverts.

Les murs et murets seront traités en harmonie d'aspect avec les façades des constructions.

Les clôtures réalisées en plaques de béton entre poteaux sont interdites.

Sur les limites séparatives, les clôtures pourront être comme sur rue. Elles pourront également correspondre à un simple grillage de couleur foncé, posé sur poteaux à profilés fins doublé ou non d'une haie taillée composée d'essences de pays. La clôture pourra aussi être pleine sachant que si elle est composée d'éléments maçonnés (mur de soubassement ou mur plein) alors les plaques de béton sont interdites tandis que le recours à des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc) se traduira nécessairement par la réalisation d'un enduit de ton pierre naturelle de pays, de gris clair à gris moyen, ou de teinte brique rouge vieillie. Dans tous les cas, l'aspect de la clôture sera en harmonie avec l'environnement du secteur et sa hauteur ne dépassera pas 2 mètres.

ARTICLE 1 AUh 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :

. 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction avec au minimum la réalisation de 2 places **par logement**.

Exemple :

- 1 construction de 50 m² = 2 places
- 1 construction de 125 m² = 3 places
- 1 construction de 200 m² = 4 places

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 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.

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

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 **(pas de places en enfilade, c'est-à-dire l'une derrière l'autre)** et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, soit au total 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

Dans le cadre d'une opération à usage d'habitation d'au moins 2 logements, il sera exigé la réalisation d'au moins 1 stationnement vélo sécurisé par logement.

Dans le cadre d'une opération à usage de bureaux, il sera exigé la réalisation d'au moins 1 stationnement vélo sécurisé par tranche de 100 m² de surface de plancher.

ARTICLE 1 AUh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

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

Les aménagements paysagers réalisés dans le cadre de l'aménagement de la zone devront respecter les orientations particulières définies pour ce même secteur (voir orientations d'aménagement et de programmation).

L'utilisation des essences invasives dont la liste figure en annexe du présent règlement est interdite.

L'utilisation du thuya et autres conifères de la même famille est interdite.

L'utilisation des essences végétales champêtres est recommandée. Une liste indicative est annexée au présent règlement.

OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES COMMUNS

Tout lotissement ou opération groupée à usage d'habitation doit comporter un ou des espaces communs (*plantés ou de récréation*) d'une surface au moins égale à 10 % de la surface aménagée (*comprendre terrain d'assiette de l'opération*).

Les châssis de toit basculants sont autorisés à condition qu'ils soient :

- posés au nu du plan de couverture,
- plus hauts que larges.

MENUISERIES

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre ne soit pas saillant.

ANNEXES

Les annexes accolées à l'habitation (garage) doivent utiliser les mêmes matériaux que ceux utilisés pour l'habitation.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées soit par un rideau de verdure, soit par un mur, soit par une palissade (...).

VERANDAS

Les vérandas sont interdites en façade sur rue.

CLOTURES

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne peut excéder 2,00 m.

Conformément aux Orientations d'Aménagement (pièce n°4bis du dossier PLU), les clôtures le long de la rue Pasteur seront végétales.

Les autres clôtures sur rue seront constituées :

- soit de murets d'une hauteur comprise entre 1,00 m et 1,20 m surmontés soit d'une grille métallique, soit d'une palissade (bois ou PVC d'aspect similaire bois),
- soit d'une haie reprenant la liste des essences champêtres dont la liste est annexée au présent règlement écrit. La haie peut être doublée d'un grillage vert constitué de panneaux soudés à maille carrée ou rectangulaire monté sur des potelets en fer de même couleur.

Les murs ou murets seront réalisés soit en pierre calcaire, soit en brique rouge en terre cuite (pleine ou de parement) ou soit en matériaux destinés à être recouverts.

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites. En limite séparative, elles sont limitées à une plaque en soubassement dont la hauteur n'excède pas 0,50 m.

ARTICLE 1 AUm 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction avec au minimum la réalisation de 2 places **par logement**.

Exemple :

- 1 construction de 50 m² = 2 places
- 1 construction de 125 m² = 3 places
- 1 construction de 200 m² = 4 places

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 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.

- pour les établissements à usage commercial :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 21 m² de surface de plancher de construction.

- pour les établissements à usage de bureaux ou de services :

- . 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher de construction.

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

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 (pas de places en enfilade, c'est-à-dire l'une derrière l'autre) et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, soit au total 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

Dans le cadre d'une opération à usage d'habitation d'au moins 2 logements, il sera exigé la réalisation d'au moins 1 stationnement vélo sécurisé par logement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager (et non à acheter) sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.

ARTICLE 1 AUm 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

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

Conformément aux Orientations d'Aménagement (pièce n°4bis du dossier PLU), des plantations d'accompagnement doivent être réalisées.



Exemple de traitement

Les aires de stationnement des surfaces commerciales doivent être plantées à raison d'1 arbre pour 5 places aménagées.

L'utilisation des essences invasives dont la liste figure en annexe du présent règlement est interdite. L'utilisation du thuya et autres conifères de la même famille est interdite.

L'utilisation des essences végétales champêtres est recommandée. Une liste indicative est annexée au présent règlement.

OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES COMMUNS

Conformément aux Orientations d'Aménagement (pièce n°4bis du dossier PLU), un espace paysagé commun doit être aménagé.

ARTICLE 1 AUm 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ANNEXES

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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 est interdite.

VERANDAS

Les vérandas sont interdites en façade sur rue.

CLOTURES

Lorsqu'une construction nouvelle à usage d'habitation n'est pas implantée à l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale sur les 2/3 au moins de la façade.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit de murs pleins,
- soit de murets d'une hauteur minimale comprise entre 1,00 m et 1,20 m surmontés soit d'une grille métallique, soit d'une palissade (bois ou PVC d'aspect similaire bois),
- soit d'une haie reprenant la liste des essences champêtres dont la liste est annexée au présent règlement écrit. La haie peut être doublée d'un grillage.

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne peut excéder 2,00 m. Toutefois, lorsque la clôture du ou des terrains contigu(s) au terrain objet de la demande présente une hauteur supérieure à celle fixée ci-avant, alors la hauteur de la clôture ne pourra excéder cette dernière.

Les murs ou murets seront en pierre calcaire, en brique rouge en terre cuite (pleine ou de parement) ou en matériaux destinés à être recouverts.

Les murs et murets seront traités en harmonie d'aspect avec les façades des constructions.

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

ARTICLE 1 AUr 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction avec au minimum la réalisation de 2 places **par logement.**

Exemple :

- 1 construction de 50 m² = 2 places
- 1 construction de 125 m² = 3 places
- 1 construction de 200 m² = 4 places

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 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.

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

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 (pas de places en enfilade, c'est-à-dire l'une derrière l'autre) et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, soit au total 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

Dans le cadre d'une opération à usage d'habitation d'au moins 2 logements, il sera exigé la réalisation d'au moins 1 stationnement vélo sécurisé par logement.

Dans le cadre d'une opération à usage de bureaux, il sera exigé la réalisation d'au moins 1 stationnement vélo sécurisé par tranche de 100 m² de surface de plancher.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager (et non à acheter) sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.

ARTICLE 1AUr 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

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

L'utilisation des essences invasives dont la liste figure en annexe du présent règlement est interdite.

L'utilisation du thuya et autres conifères de la même famille est interdite.

L'utilisation des essences végétales champêtres est recommandée. Une liste indicative est annexée au présent règlement.

OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES COMMUNS

Tout lotissement ou opération groupée à usage d'habitation doit comporter un ou des espaces communs (plantés ou de récréation) d'une surface au moins égale à 10 % de la surface aménagée (*comprendre terrain d'assiette de l'opération*).

ARTICLE 1 AUr 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



PLAN LOCAL D'URBANISME

14U21

Rendu exécutoire le

AVANT MODIFICATION N°3

Modification simplifiée n°1

RÈGLEMENT (EXTRAIT)

Date d'origine :

Août 2022

5a

PLU approuvé le 11 Mars 2013 puis modifié le 24 février 2014 et le 30 septembre 2020 - Etude réalisée par Urba-services et ARVAL

Modification simplifiée n°1 - APPROBATION - Dossier annexé
à la délibération municipale du 29 Septembre 2022

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 : arval.archi@wanadoo.fr

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone : zone urbaine correspondant au centre ancien qui s'appuie sur les axes historiques de la ville (RD 1017 et rue Lescot), de part et d'autre du pont qui franchit la rivière de l'Oise.

La zone UA comprend les principaux éléments qui participent à la dynamique d'un cœur de ville (l'Hôtel de Ville, l'église, les commerces, les services à la population, les nombreuses places urbaines,...). La vocation prédominante de l'habitat est à souligner également : la zone UA est un véritable foyer de vie confirmé. A l'échelle de l'enveloppe agglomérée, la zone UA présente les densités les plus importantes : le bâti y est implanté à l'alignement des voies formant ainsi des continuités minérales remarquables. Le patrimoine bâti qui compose la zone UA mérite une attention particulière : le cœur de ville a su conserver un profil architectural traditionnel qui fonde l'identité historique de Pont-Sainte-Maxence.

Un secteur UAs couvre le centre ancien du quartier de Sarron et appuie le caractère de tissu rural traditionnel.

Il est rappelé sur certaines parties de la zone UA l'application des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la rivière de l'Oise.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone UA

Sont interdits :

- les constructions à usage industriel et d'entrepôt.
- les installations classées pour la protection de l'environnement.
- les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.
- 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 bâtiments à usage agricole (élevage compris).
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les dépôts de véhicules soumis à déclaration ou à autorisation.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Dans la zone UA, sauf le secteur UAs

- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

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

I - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1

II - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions et installations à usage artisanal dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- les installations classées ou non, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- les 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 reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.

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 « nuisances acoustiques » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Généralités

La législation en vigueur concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite doit être respectée.

CLOTURES

Lorsqu'une construction nouvelle à usage d'habitation n'est pas implantée à l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade sur rue d'une clôture minérale sur les 2/3 au moins de la façade.

Les clôtures sur rue seront minérales ; elles seront constituées soit de murs pleins, soit de murets d'une hauteur minimale comprise entre 1,00 m et 1,20 m surmontés d'une grille métallique.

Les murs ou murets seront en pierre calcaire, en brique rouge en terre cuite (pleine ou de parement) ou en matériaux destinés à être recouverts.

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne peut excéder 2,00 m. Toutefois, lorsque la clôture du ou des terrains contigu(s) au terrain objet de la demande présente une hauteur supérieure à celle fixée ci-avant, alors la hauteur de la clôture ne pourra excéder cette dernière.

Les murs et murets seront traités en harmonie d'aspect avec les façades des constructions.

Les clôtures réalisées en plaques de béton entre poteaux sont interdites.

Sur les limites séparatives, les clôtures pourront être comme sur rue. Elles pourront également correspondre à un simple grillage de couleur foncé, posé sur poteaux à profilés fins doublé ou non d'une haie taillée composée d'essences de pays. La clôture pourra aussi être pleine sachant que si elle composée d'éléments maçonnés (mur de soubassement ou mur plein) alors les plaques de béton sont interdites tandis que le recours à des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc) se traduira nécessairement par la réalisation d'un enduit de ton pierre naturelle de pays, de teinte gris clair à gris moyen, ou de teinte brique rouge vieillie. Dans tous les cas, l'aspect de la clôture sera en harmonie avec l'environnement du secteur et sa hauteur ne dépassera pas 2 mètres.

ARTICLE UA 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation (y compris les logements issus de la réhabilitation ou de la division d'un bâtiment existant) :

. 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction avec au minimum la réalisation de 2 places.

Exemple :

- 1 construction de 50 m² = 2 places
- 1 construction de 125 m² = 3 places
- 1 construction de 200 m² = 4 places

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 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.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, soit au total 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

Dans le cadre d'une opération à usage d'habitation d'au moins 2 logements, il sera exigé la réalisation d'au moins 1 stationnement vélo sécurisé par logement.

Dans le cadre d'une opération à usage de bureaux, il sera exigé la réalisation d'au moins 1 stationnement vélo sécurisé par tranche de 100 m² de surface de plancher.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Caractère de la zone : zone urbaine d'appui du centre-ville (notion de faubourgs urbains) qui se caractérise par une mixité du bâti (ancien, récent). La fonction habitat domine ; toutefois, la zone UB accueille quelques équipements publics et activités.

Il est rappelé sur certaines parties de la zone UB l'application des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la rivière de l'Oise.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage industriel et d'entrepôt.
- les installations classées pour la protection de l'environnement.
- les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.
- 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 bâtiments à usage agricole (élevage compris).
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les dépôts de véhicules soumis à déclaration ou à autorisation.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- le stationnement d'une durée supérieure à 3 mois des caravanes et mobil-homes à usage d'habitation.

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

I - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1

II - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions et installations à usage artisanal dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- les installations classées ou non, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- les 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 reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.

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 « nuisances acoustiques » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Généralités

La législation en vigueur concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite doit être respectée.

II - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique. Une voie est une infrastructure équipée (chaussée carrossable en tous temps, disposant éventuellement de trottoirs) qui peut être utilisée par tous les usagers, sans restrictions particulières, la voie permet notamment aux riverains d'accéder à leur habitation.

Commune de Pont-Sainte-Maxence / Plan Local d'Urbanisme Cabinet Urba-Service
Sur les limites séparatives, les clôtures pourront être comme sur rue Elles pourront également correspondre à un simple grillage de couleur foncé, posé sur poteaux à profilés fins doublé ou non d'une haie taillée composée d'essences de pays La clôture pourra aussi être pleine sachant que si elle composée d'éléments maçonnés (mur de soubassement ou mur plein) alors les plaques de béton sont interdites tandis que le recours à des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc) se traduira nécessairement par la réalisation d'un enduit de ton pierre naturelle de pays, de teinte gris clair à gris moyen, ou de teinte brique rouge vieillie Dans tous les cas, l'aspect de la clôture sera en harmonie avec l'environnement du secteur et sa hauteur ne dépassera pas 2 mètres

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation (y compris les logements issus de la réhabilitation ou de la division d'un bâtiment existant) :

- . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction avec au minimum la réalisation de 2 places.

Exemple :

- 1 construction de 50 m² = 2 places
- 1 construction de 125 m² = 3 places
- 1 construction de 200 m² = 4 places

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 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.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, soit au total 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

Dans le cadre d'une opération à usage d'habitation d'au moins 2 logements, il sera exigé la réalisation d'au moins 1 stationnement vélo sécurisé par logement.

Dans le cadre d'une opération à usage de bureaux, il sera exigé la réalisation d'au moins 1 stationnement vélo sécurisé par tranche de 100 m² de surface de plancher.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager et non à acheter sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ESPACES BOISES CLASSES

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

OBLIGATION DE PLANTER

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

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation (hors extension des habitations existantes) :

- au moins 25% de l'emprise totale des terrains de moins 500 m² de superficie fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement et circulation, emprise restant non imperméabilisée ;
- au moins 35% de l'emprise totale d'un terrain compris entre 500 m² et 1 000 m² fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement et circulation, emprise restant non imperméabilisée ;
- au moins 45% de l'emprise totale d'un terrain de plus de 1 000 m² fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement et circulation, emprise restant non imperméabilisée.

L'utilisation des essences invasives dont la liste figure en annexe du présent règlement est interdite.

L'utilisation du thuya et autres conifères de la même famille est interdite.

L'utilisation des essences végétales champêtres est recommandée. Une liste indicative est annexée au présent règlement.

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour toute construction, le COS est fixé à 1,5.

Le COS n'est pas applicable aux constructions publiques ou aux aménagements, ouvrages, constructions et 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.

ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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 est interdite.

VERANDAS

Les vérandas sont interdites en façade sur rue.

CLOTURES

Lorsqu'une construction nouvelle à usage d'habitation n'est pas implantée à l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale sur les 2/3 au moins de la façade.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit de murs pleins,
- soit de murets d'une hauteur minimale comprise entre 1,00 m et 1,20 m surmontés soit d'une grille métallique, soit d'une palissade (bois ou PVC d'aspect similaire bois),
- soit d'une haie reprenant la liste des essences dont la liste est annexée au présent règlement écrit. La haie peut être doublée d'un grillage.

Les murs ou murets seront en pierre calcaire, en brique rouge en terre cuite (pleine ou de parement) ou en matériaux destinés à être recouverts.

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne peut excéder 2,00 m. Toutefois, lorsque la clôture du ou des terrains contigu(s) au terrain objet de la demande présente une hauteur supérieure à celle fixée ci-avant, alors la hauteur de la clôture ne pourra excéder cette dernière.

Les murs et murets seront traités en harmonie d'aspect avec les façades des constructions.

Les clôtures réalisées en plaques de béton entre poteaux sont interdites.

Sur les limites séparatives, les clôtures pourront être comme sur rue. Elles pourront également correspondre à un simple grillage de couleur foncé, posé sur poteaux à profilés fins doublé ou non d'une haie taillée composée d'essences de pays. La clôture pourra aussi être pleine sachant que si elle est composée d'éléments maçonnés (mur de soubassement ou mur plein) alors les plaques de béton sont interdites tandis que le recours à des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc) se traduira nécessairement par la réalisation d'un enduit de ton pierre naturelle de pays, de teinte gris clair à gris moyen, ou de teinte brique rouge vieillie. Dans tous les cas, l'aspect de la clôture sera en harmonie avec l'environnement du secteur et sa hauteur ne dépassera pas 2 mètres.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation (y compris les logements issus de la réhabilitation ou de la division d'un bâtiment existant) :

- . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction avec au minimum la réalisation de 2 places.

Exemple :

- 1 construction de 50 m² = 2 places
- 1 construction de 125 m² = 3 places
- 1 construction de 200 m² = 4 places

- pour les logements foyers ou apparentés :

- . 1 place de stationnement pour 3 logements.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 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.

- pour les constructions à usage de bureaux :

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

- pour les établissements à usage d'activités autorisées :

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

Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les constructions à usage de commerce de moins de 100 m² de surface de vente.

- pour les hôtels et les restaurants :

- . 1 place de stationnement par chambre,
- . 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant.

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, soit au total 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

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

Dans le cadre d'une opération à usage d'habitation d'au moins 2 logements, il sera exigé la réalisation d'au moins 1 stationnement vélo sécurisé par logement.

Dans le cadre d'une opération à usage de bureaux, il sera exigé la réalisation d'au moins 1 stationnement vélo sécurisé par tranche de 100 m² de surface de plancher.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager (et non à acheter) sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ESPACES BOISES CLASSES

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

OBLIGATION DE PLANTER

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

Les relevés de toiture dits « chiens assis » sont interdits.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

ANNEXES

Les annexes, à l'exception des abris de jardin, doivent être construites en harmonie d'aspect avec le bâtiment principal.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

CLOTURES

Les clôtures sur rue n'excéderont pas une hauteur de 1,50 m ; elles seront soit minérales, soit végétales.

Les clôtures sur rue seront constituées soit de murs pleins, soit de murets surmontés d'une grille métallique ou d'une palissade, soit d'un grillage nécessairement doublé d'une haie composée d'essences champêtres dont la liste est annexée au présent règlement écrit. Les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

Les murs ou murets seront en pierre calcaire, en brique rouge en terre cuite (pleine ou de parement) ou en matériaux destinés à être recouverts.

Les murs et murets seront traités en harmonie d'aspect avec les façades des constructions.

Les clôtures réalisées en plaques de béton entre poteaux sont interdites.

Sur les limites séparatives, les clôtures pourront être comme sur rue. Elles pourront également correspondre à un simple grillage de couleur foncé, posé sur poteaux à profilés fins doublé ou non d'une haie taillée composée d'essences de pays. La clôture pourra aussi être pleine sachant que si elle composée d'éléments maçonnés (mur de soubassement ou mur plein) alors les plaques de béton sont interdites tandis que le recours à des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc) se traduira nécessairement par la réalisation d'un enduit de ton pierre naturelle de pays, de teinte gris clair à gris moyen, ou de teinte brique rouge vieillie. Dans tous les cas, l'aspect de la clôture sera en harmonie avec l'environnement du secteur et sa hauteur ne dépassera pas 2 mètres.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation (y compris les logements issus de la réhabilitation ou de la division d'un bâtiment existant) :

. 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction avec au minimum la réalisation de 2 places.

Exemple :

- 1 construction de 50 m² = 2 places
- 1 construction de 125 m² = 3 places
- 1 construction de 200 m² = 4 places

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 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.

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

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, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, soit au total 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

Dans le cadre d'une opération à usage d'habitation d'au moins 2 logements, il sera exigé la réalisation d'au moins 1 stationnement vélo sécurisé par logement.

Dans le cadre d'une opération à usage de bureaux, il sera exigé la réalisation d'au moins 1 stationnement vélo sécurisé par tranche de 100 m² de surface de plancher.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

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

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation (hors extension des habitations existantes) :

- au moins 25% de l'emprise totale des terrains de moins 500 m² de superficie fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement et circulation, emprise restant non imperméabilisée ;
- au moins 35% de l'emprise totale d'un terrain compris entre 500 m² et 1 000 m² fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement et circulation, emprise restant non imperméabilisée ;
- au moins 45% de l'emprise totale d'un terrain de plus de 1 000 m² fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement et circulation, emprise restant non imperméabilisée.

L'utilisation des essences invasives dont la liste figure en annexe du présent règlement est interdite.

L'utilisation du thuya et autres conifères de la même famille est interdite.

L'utilisation des essences végétales champêtres est recommandée. Une liste indicative est annexée au présent règlement.

OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES COMMUNS

Tout lotissement ou opération groupée à usage d'habitation doit comporter un ou des espaces communs (*plantés ou de récréation*) d'une surface au moins égale à 10 % de la surface aménagée (*comprendre terrain d'assiette de l'opération*).

ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

En cas d'impossibilité technique d'aménager un système de collecte des eaux pluviales performant, ces dernières peuvent être dirigées vers le réseau public collecteur.

III - Réseaux divers

Dans le cas de réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux divers seront aménagés en souterrain.

IV – Défense incendie

Les normes en vigueur en matière de défense contre l'incendie doivent être respectées.

V – Ordures ménagères

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 4 logements un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

ARTICLE UG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.
- pour les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire, notamment pour les installations techniques.

ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION 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 3 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, 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.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 6 m des berges de la Frette.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.
- pour les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire, notamment pour les installations techniques.

CLOTURES

Les clôtures sur rue seront minérales ; elles seront constituées soit de murs pleins, soit de murets d'une hauteur minimale comprise entre 1,00 m et 1,20 m surmontés d'une grille métallique.

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne peut excéder 2,00 m. Toutefois, lorsque la clôture du ou des terrains contigu(s) au terrain objet de la demande présente une hauteur supérieure à celle fixée ci-avant, alors la hauteur de la clôture ne pourra excéder cette dernière.

Les murs ou murets seront en pierre calcaire, en brique rouge en terre cuite (pleine ou de parement) ou en matériaux destinés à être recouverts.

Les murs et murets seront traités en harmonie d'aspect avec les façades des constructions.

Sur les limites séparatives, les clôtures pourront être comme sur rue. Elles pourront également correspondre à un simple grillage de couleur foncé, posé sur poteaux à profilés fins doublé ou non d'une haie taillée composée d'essences de pays. La clôture pourra aussi être pleine sachant que si elle est composée d'éléments maçonnés (mur de soubassement ou mur plein) alors les plaques de béton sont interdites tandis que le recours à des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc) se traduira nécessairement par la réalisation d'un enduit de ton pierre naturelle de pays, de teinte gris clair à gris moyen, ou de teinte brique rouge vieillie. Dans tous les cas, l'aspect de la clôture sera en harmonie avec l'environnement du secteur et sa hauteur ne dépassera pas 2 mètres.

ARTICLE UG 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation (y compris les logements issus de la réhabilitation ou de la division d'un bâtiment existants) :

. 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction avec au minimum la réalisation de 2 places.

Exemple :

- 1 construction de 50 m² = 2 places
- 1 construction de 125 m² = 3 places
- 1 construction de 200 m² = 4 places

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 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.

- pour les constructions à usage de bureaux :

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

- pour les établissements à usage d'activités autorisées :

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

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

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, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, soit au total 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1 AUe

Caractère de la zone : secteur à caractère naturel destiné à une urbanisation future orientée vers l'accueil d'activités commerciales (notion de pôle à mettre en évidence). L'urbanisation de la zone 1 AUe doit se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Dans la zone AU, les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux énumérés à l'article 1.

ARTICLE 1AU e 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises, dans le cadre d'une opération d'ensemble, les occupations suivantes :

- Les constructions à usage commercial et de services.
- Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour le milieu naturel et pour les populations.
- Les constructions à usage hôtelier.
- Les constructions à usage de restaurant.
- Les constructions et installations nécessaires au stockage des activités autorisées.
- Les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement de la zone commerciale, à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées.
- Les postes de distribution de carburants et les ateliers de réparation de véhicules à condition que toutes les dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et limiter les risques d'incendie.
- Les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique ou commercial des établissements autorisés.
- Les aires de stationnement.
- Les installations classées ou non au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

- La modification du nivellement du sol par affouillements ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

- 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.

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 « nuisances acoustiques » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

ARTICLE 1AUe 3 - ACCES ET VOIRIE

Généralités

La législation en vigueur concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite doit être respectée.

Concernant la desserte de la zone 1 AUe

I – Accès

La desserte de la zone 1 AUe se fera à partir d'un unique point de raccordement sur la RD 1017 (giratoire ou autre aménagement routier...).

L'accès sur la RD 1017 doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Il doit également être adapté à l'opération future et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie

La desserte de la zone 1 AUe doit se faire à partir de voies dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et la destination de la zone 1 AUe,
- d'autre part, aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Le principe de piste cyclable existant le long de la RD 1017 doit être préservé.

Dans le cadre de la réalisation de la zone 1 AUe, le chemin rural reliant la RD 1017 à Sarron sera réaménagé plus au Sud de son tracé actuel et dans ses dimensions actuelles.

Concernant la desserte des terrains situés à l'intérieur de la zone 1 AUe

I – Accès

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

Aucun accès direct n'est autorisé sur la RD 1017.

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

II - Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à édifier,
- d'autre part, aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les impasses doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Toute voie créée devra s'accompagner de circulations douces (mail piétonnier).

Conformément aux orientations d'aménagement et de programmations définies, l'aménagement de la zone 1 AUe doit intégrer le maintien du principe de piste cyclable le long de la RD 1017.

ARTICLE 1AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées :

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 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.

2. Eaux pluviales :

Le dispositif de traitement doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction et répondre aux normes en vigueur.

Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'un prétraitement avant d'être évacuées sans inconvénient en milieu naturel.

III - Réseaux divers

L'alimentation électrique des constructions autorisées doit être assurée soit par un branchement sur le réseau public et/ou soit par les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, éolien...).

Dans le cas d'un branchement sur le réseau public, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

IV – Défense incendie

Les normes en vigueur en matière de défense contre l'incendie doivent être respectées.

ARTICLE 1AUe 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUe 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 75 m par rapport à l'axe de la RD 1017.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...),
- les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.
- pour les bâtiments techniques liés aux activités admises dans la zone.

ARTICLE 1AUe 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions ou installations à usage d'activité non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment.

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

ARTICLE 1AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doivent être implantées avec un retrait d'au moins 4 m quand il existe des ouvertures sur les façades concernées.

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

ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 15 m au faîtage en tous points de la construction. La base de référence pour le calcul de la hauteur maximale est le sol naturel avant travaux.

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

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

ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR

RAPPEL

Il est rappelé que les constructions situées dans une bande de 200 m de la RD 1017 et de la voie ferrée Paris/Erquelines sont soumises à des normes d'isolement acoustique.

ASPECT

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

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

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

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

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, ...)

MATERIAUX

L'utilisation du bois est autorisée.

Les profilés divers utilisés devront présenter des tonalités assurant une insertion optimale des constructions dans le cadre environnant.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits ton pierre.

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge, à l'exclusion de teinte flammée, et les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle (à l'exclusion du ton blanc).

TOITURES

Les toits seront plats ou à 2 pentes.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

L'emploi des panneaux solaires et/ou photovoltaïques est autorisé.

ENSEIGNES ET PUBLICITE

Les enseignes sont autorisées sur la façade principale à condition de respecter les règles suivantes :

- installation sur le bandeau supérieur des vitrines,
- couverture de la façade n'excédant pas 5 %,
- les systèmes lumineux sont autorisés,
- les enseignes ne dépasseront pas le niveau de l'acrotère ou de l'égout du bâtiment.

L'installation d'une seconde enseigne à l'arrière des bâtiments est autorisée. Celle-ci respectera les règles suivantes :

- la surface totale des lettres n'excèdera pas 5 m² par façade,
- les enseignes ne dépasseront pas le niveau de l'acrotère ou de l'égout du bâtiment,
- les systèmes lumineux sont interdits.

CLÔTURES

Rappel

Les clôtures ci-après réglementées correspondent aux clôtures édifiées sur les limites du terrain d'assiette de la ou des constructions.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,50 m.

Les clôtures sur rue

Les clôtures seront constituées d'un grillage composé de panneaux soudés galvanisés à maille carrée ou rectangulaires de couleur verte, montés sur des potelets en fer de même couleur. Elles seront doublées par une haie reprenant les essences végétales acclimatées.

Les clôtures en limites séparatives

Les clôtures seront constituées soit :

- d'une plaque de soubassement en béton d'une hauteur maximale de 0,50 m rehaussée d'un grillage à maille carrée ou rectangulaire de couleur verte.
- de panneaux de bois à condition qu'ils ne soient pas pleins.

Les plaques de béton pleines dont la hauteur excède 0,50 m sont interdites.

Les clôtures en limite avec le périmètre du Parc Naturel Régional Oise Pays de France

Les clôtures seront végétales. Elles feront appel aux essences ci-après :

- Pour les arbres : Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*), Bouleau verruqueux (*Betula pendula*), Frêne commun (*Fraxinus excelsior*), Tremble (*Populus tremula*), Chêne pédonculé (*Quercus robur*), Saule blanc (*Salix alba*), Saule cendré (*Salix cinerea*).
- Pour les arbustes (à mettre dans la haie panachée) : Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), Fusain d'Europe (*Euonymus europeus*), Prunellier (*Prunus spinosa*), Groseillier à maquereau (*Ribes uva-crispa*), Sureau noir (*Sambucus nigra*), Viorne obier (*Viburnum opulus*).

ARTICLE 1AUe 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage de bureaux,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction.
- pour les constructions à usage de commerce,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- pour les hôtels et les restaurants,
 - . 1 place de stationnement par chambre,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant ouverte au public.
- pour les établissements à usage d'activités autorisées,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction.

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

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

ARTICLE 1AUe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

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

Conformément aux orientations d'aménagement et de programmation, un aménagement de type coulée verte (plan paysager détaillé de la localisation des plantations, des types d'essences utilisées...) sera réalisé sur la limite de la zone 1 AUe qui longe la RD 1017.

Les espaces de stockage et les locaux techniques liés aux activités autorisées visibles depuis la RD 1017 et les autres voies doivent être masqués par un rideau végétal utilisant des essences végétales ci-après : Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*), Prunellier (*Prunus spinosa*), Groseillier à maquereau (*Ribes uva-crispa*), Sureau noir (*Sambucus nigra*), Viorne obier (*Viburnum opulus*).

Les espaces de stationnement doivent être paysagés (plantations, espaces engazonnés, noues paysagées...). Ces aménagements végétalisés doivent couvrir une surface au moins égale à 10 % de la surface consacrée au stationnement.

Les plantations réalisées devront reprendre les essences végétales ci-après : Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*), Prunellier (*Prunus spinosa*), Groseillier à maquereau (*Ribes uva-crispa*), Sureau noir (*Sambucus nigra*), Viorne obier (*Viburnum opulus*).

Le thuya est interdit.

ARTICLE 1AUe 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TOITURES

Les toitures végétalisées sont autorisées. L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas pour les toitures végétalisées.

A l'exception des vérandas et des toits terrasse, la pente des toitures des habitations doit être comprise entre 40° et 45° sur l'horizontale. Cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions élevées sur plusieurs niveaux (R + 2) ; dans ce cas, la pente est de 30° minimum sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas et des toits terrasse, les couvertures des constructions seront constituées soit de petites tuiles plates en terre cuite, soit d'ardoise naturelle, soit de matériaux de substitution présentant le même aspect et le même gabarit que les matériaux de couverture traditionnels (tuile plate en terre cuite ou ardoise naturelle).

La pose de panneaux solaires est autorisée à condition que ces derniers soient posés au nu du plan de couverture et respectent les tonalités des matériaux de couverture traditionnels (couleur sombre).

Les relevés de toiture dits « chiens assis » sont interdits.

ANNEXES

Les annexes, à l'exception des abris de jardin, doivent être construites en harmonie d'aspect avec le bâtiment principal.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

CLOTURES

Les clôtures sur rue n'excéderont pas une hauteur de 1,50 m ; elles seront soit minérales, soit végétales.

Les clôtures sur rue seront constituées soit de murs pleins, soit de murets surmontés d'une grille métallique ou d'une palissade, soit d'un grillage nécessairement doublé d'une haie composée d'essences champêtres dont la liste est annexée au présent règlement écrit. Les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

Les murs ou murets seront en pierre calcaire, en brique rouge en terre cuite (pleine ou de parement) ou en matériaux destinés à être recouverts.

Les murs et murets seront traités en harmonie d'aspect avec les façades des constructions.

Les clôtures réalisées en plaques de béton entre poteaux sont interdites.

Sur les limites séparatives, les clôtures pourront être comme sur rue. Elles pourront également correspondre à un simple grillage de couleur foncé, posé sur poteaux à profilés fins doublé ou non d'une haie taillée composée d'essences de pays. La clôture pourra aussi être pleine sachant que si elle est composée d'éléments maçonnés (mur de soubassement ou mur plein) alors les plaques de béton sont interdites tandis que le recours à des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc) se traduira nécessairement par la réalisation d'un enduit de ton pierre naturelle de pays, de gris clair à gris moyen, ou de teinte brique rouge vieillie. Dans tous les cas, l'aspect de la clôture sera en harmonie avec l'environnement du secteur et sa hauteur ne dépassera pas 2 mètres.

ARTICLE 1 AUh 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation (y compris les logements issus de la réhabilitation ou de la division d'un bâtiment existant) :

- . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction avec au minimum la réalisation de 2 places.

Exemple :

- 1 construction de 50 m² = 2 places
- 1 construction de 125 m² = 3 places
- 1 construction de 200 m² = 4 places

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 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.

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

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, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, soit au total 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

Dans le cadre d'une opération à usage d'habitation d'au moins 2 logements, il sera exigé la réalisation d'au moins 1 stationnement vélo sécurisé par logement.

Dans le cadre d'une opération à usage de bureaux, il sera exigé la réalisation d'au moins 1 stationnement vélo sécurisé par tranche de 100 m² de surface de plancher.

ARTICLE 1 AUh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

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

Les aménagements paysagers réalisés dans le cadre de l'aménagement de la zone devront respecter les orientations particulières définies pour ce même secteur (voir orientations d'aménagement et de programmation).

L'utilisation des essences invasives dont la liste figure en annexe du présent règlement est interdite.

L'utilisation du thuya et autres conifères de la même famille est interdite.

L'utilisation des essences végétales champêtres est recommandée. Une liste indicative est annexée au présent règlement.

OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES COMMUNS

Tout lotissement ou opération groupée à usage d'habitation doit comporter un ou des espaces communs (*plantés ou de récréation*) d'une surface au moins égale à 10 % de la surface aménagée (*comprendre terrain d'assiette de l'opération*).

Les châssis de toit basculants sont autorisés à condition qu'ils soient :

- posés au nu du plan de couverture,
- plus hauts que larges.

MENUISERIES

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre ne soit pas saillant.

ANNEXES

Les annexes accolées à l'habitation (garage) doivent utiliser les mêmes matériaux que ceux utilisés pour l'habitation.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées soit par un rideau de verdure, soit par un mur, soit par une palissade (...).

VERANDAS

Les vérandas sont interdites en façade sur rue.

CLOTURES

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne peut excéder 2,00 m.

Conformément aux Orientations d'Aménagement (pièce n°4bis du dossier PLU), les clôtures le long de la rue Pasteur seront végétales.

Les autres clôtures sur rue seront constituées :

- soit de murets d'une hauteur comprise entre 1,00 m et 1,20 m surmontés soit d'une grille métallique, soit d'une palissade (bois ou PVC d'aspect similaire bois),
- soit d'une haie reprenant la liste des essences champêtres dont la liste est annexée au présent règlement écrit. La haie peut être doublée d'un grillage vert constitué de panneaux soudés à maille carrée ou rectangulaire monté sur des potelets en fer de même couleur.

Les murs ou murets seront réalisés soit en pierre calcaire, soit en brique rouge en terre cuite (pleine ou de parement) ou soit en matériaux destinés à être recouverts.

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites. En limite séparative, elles sont limitées à une plaque en soubassement dont la hauteur n'excède pas 0,50 m.

ARTICLE 1 AUm 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction avec au minimum la réalisation de 2 places.

Exemple :

- 1 construction de 50 m² = 2 places
- 1 construction de 125 m² = 3 places
- 1 construction de 200 m² = 4 places

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 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.

- pour les établissements à usage commercial :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 21 m² de surface de plancher de construction.

- pour les établissements à usage de bureaux ou de services :

. 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher de construction.

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

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, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, soit au total 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

Dans le cadre d'une opération à usage d'habitation d'au moins 2 logements, il sera exigé la réalisation d'au moins 1 stationnement vélo sécurisé par logement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager (et non à acheter) sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.

ARTICLE 1 AUm 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

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

Conformément aux Orientations d'Aménagement (pièce n°4bis du dossier PLU), des plantations d'accompagnement doivent être réalisées.



Exemple de traitement

Les aires de stationnement des surfaces commerciales doivent être plantées à raison d'1 arbre pour 5 places aménagées.

L'utilisation des essences invasives dont la liste figure en annexe du présent règlement est interdite. L'utilisation du thuya et autres conifères de la même famille est interdite.

L'utilisation des essences végétales champêtres est recommandée. Une liste indicative est annexée au présent règlement.

OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES COMMUNS

Conformément aux Orientations d'Aménagement (pièce n°4bis du dossier PLU), un espace paysagé commun doit être aménagé.

ARTICLE 1 AUm 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ANNEXES

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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 est interdite.

VERANDAS

Les vérandas sont interdites en façade sur rue.

CLOTURES

Lorsqu'une construction nouvelle à usage d'habitation n'est pas implantée à l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale sur les 2/3 au moins de la façade.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit de murs pleins,
- soit de murets d'une hauteur minimale comprise entre 1,00 m et 1,20 m surmontés soit d'une grille métallique, soit d'une palissade (bois ou PVC d'aspect similaire bois),
- soit d'une haie reprenant la liste des essences champêtres dont la liste est annexée au présent règlement écrit. La haie peut être doublée d'un grillage.

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne peut excéder 2,00 m. Toutefois, lorsque la clôture du ou des terrains contigu(s) au terrain objet de la demande présente une hauteur supérieure à celle fixée ci-avant, alors la hauteur de la clôture ne pourra excéder cette dernière.

Les murs ou murets seront en pierre calcaire, en brique rouge en terre cuite (pleine ou de parement) ou en matériaux destinés à être recouverts.

Les murs et murets seront traités en harmonie d'aspect avec les façades des constructions.

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

ARTICLE 1 AUr 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :

- . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction avec au minimum la réalisation de 2 places.

Exemple :

- 1 construction de 50 m² = 2 places
- 1 construction de 125 m² = 3 places
- 1 construction de 200 m² = 4 places

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 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.

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

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, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, soit au total 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

Dans le cadre d'une opération à usage d'habitation d'au moins 2 logements, il sera exigé la réalisation d'au moins 1 stationnement vélo sécurisé par logement.

Dans le cadre d'une opération à usage de bureaux, il sera exigé la réalisation d'au moins 1 stationnement vélo sécurisé par tranche de 100 m² de surface de plancher.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager (et non à acheter) sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.

ARTICLE 1 AUr 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

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

L'utilisation des essences invasives dont la liste figure en annexe du présent règlement est interdite.

L'utilisation du thuya et autres conifères de la même famille est interdite.

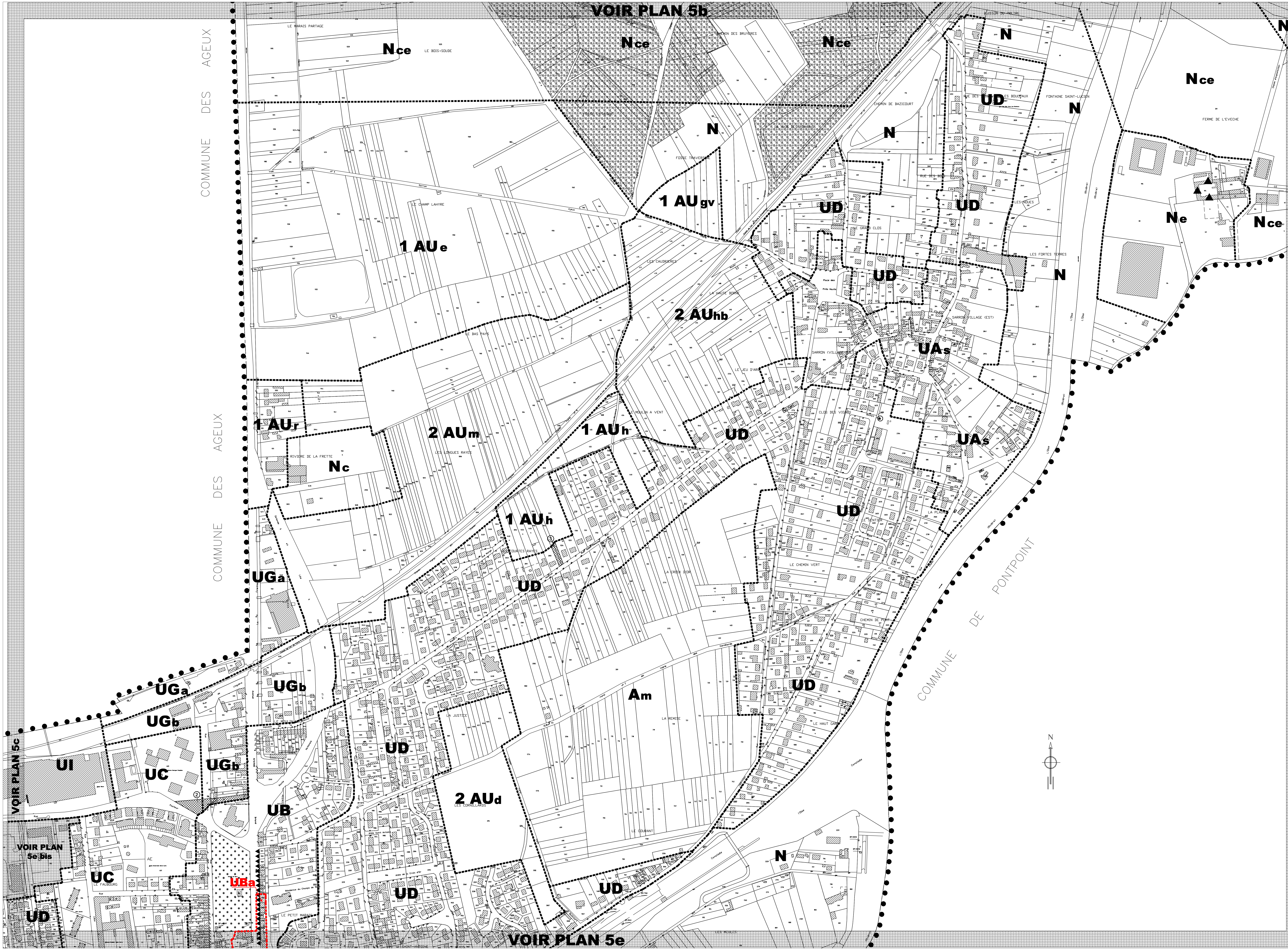
L'utilisation des essences végétales champêtres est recommandée. Une liste indicative est annexée au présent règlement.

OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES COMMUNS

Tout lotissement ou opération groupée à usage d'habitation doit comporter un ou des espaces communs (plantés ou de récréation) d'une surface au moins égale à 10 % de la surface aménagée (*comprendre terrain d'assiette de l'opération*).

ARTICLE 1 AUr 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



LEGENDE

- Limite communale
- Limite de zone
- [Hatched Box] Espace boisé classé à protéger au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme
- [Cross-hatched Box] Emplacement réservé au titre de l'article L.123-1-5(8°) du Code de l'Urbanisme
- [Dotted Box] Parc urbain à protéger au titre de l'article L.123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme
- ▲ Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination (conditions précisées dans le règlement écrit)
- ⊙ Arbre remarquable protégé au titre de l'article L.123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme
- ▲▲▲▲▲ Dispositions réglementaires particulières (cf. règlement écrit)
- [Hatched Box] Partie visible sur un autre plan

- UA_s** Zone urbaine du village de Sarron
- UB_a** Secteur visant à la préservation des commerces de proximité (article L.151-16 du CU)
- UC** Zone urbaine d'habitat collectif et d'équipements
- UD** Zone urbaine pavillonnaire
- UG_a** Secteur urbain de requalification du quartier de la gare (hauteur 13 m), faisant l'objet d'orientations d'aménagement
- UG_b** Secteur urbain de requalification du quartier de la gare (hauteur 16 m), faisant l'objet d'orientations d'aménagement
- UI** Zone urbaine à vocation industrielle
- 1 AU_e** Zone naturelle à vocation économique, urbanisable de suite et faisant l'objet d'orientations d'aménagement
- 1 AU_h** Zone à urbaniser à vocation d'habitat, urbanisable de suite et faisant l'objet d'orientations d'aménagement
- 1 AU_{gv}** Zone pour l'aménagement d'un terrain d'accueil des gens du voyage, urbanisable de suite
- 1 AU_r** Zone à requalifier (notion d'entrée de ville)
- 2 AU_d** Zone naturelle à urbaniser après modification du PLU, vocation éco-quartier
- 2 AU_{hb}** Zone naturelle à urbaniser après modification du PLU, vocation habitat
- 2 AU_m** Zone à urbaniser à vocation mixte
- Am** Zone agricole à vocation maraîchère
- N** Zone naturelle et forestière
- N_c** Secteur naturel à vocation de camping
- N_{ce}** Secteur naturel identifiant un corridor écologique
- N_e** Secteur naturel accueillant une activité économique

ARVAL-URBANISME

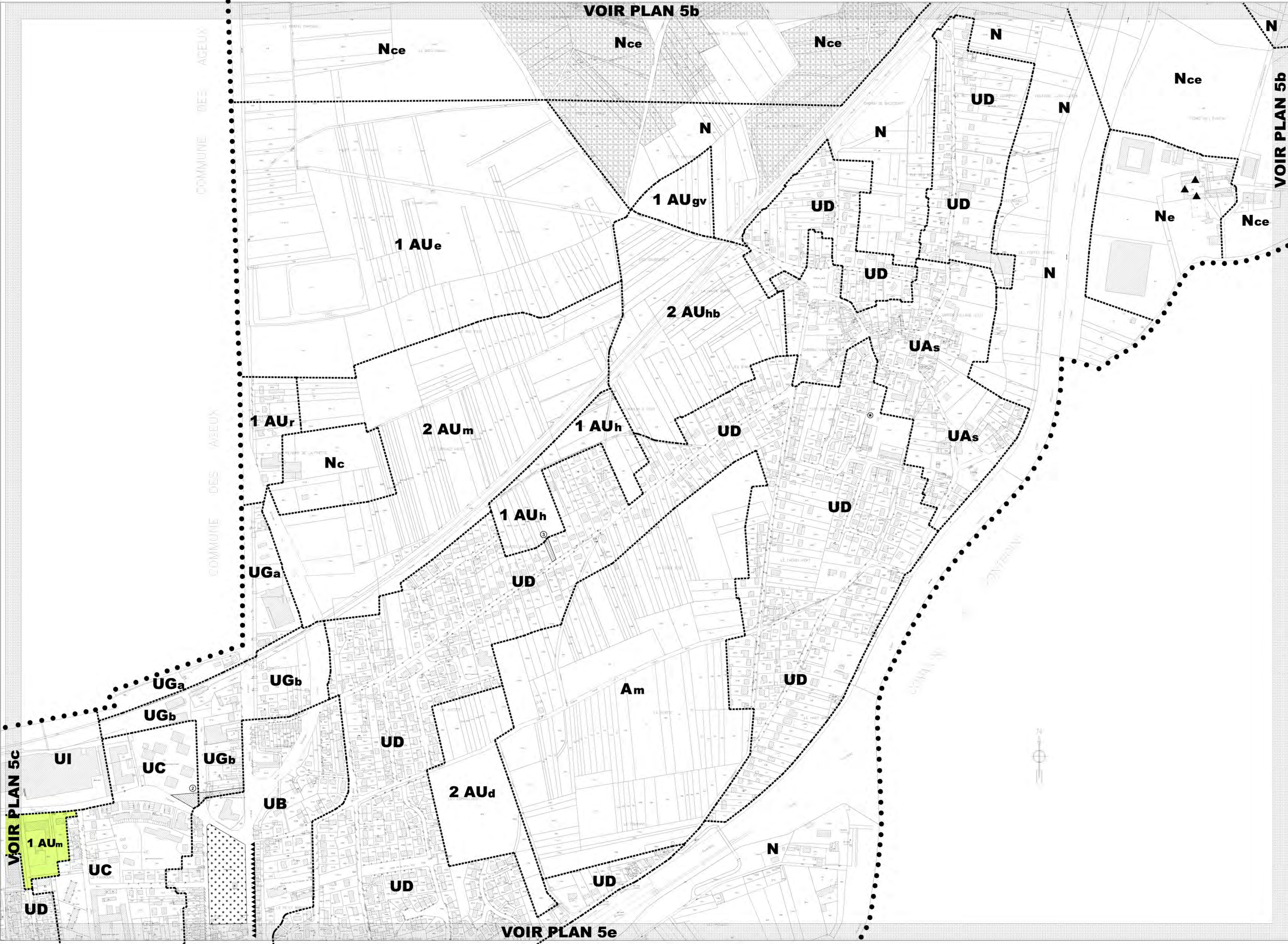
**Commune de
PONT-SAINTE-
MAXENCE**

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

Modification n°3
APRES MODIFICATION N°3

5d

REGLEMENT GRAPHIQUE
PLAN DE DECOUPAGE EN ZONES "Hameau de Sarron"
Echelle : 1/2000e



- LEGENDE**
- Limite communale
 - Limite de zone
 - [Hatched Box] Espace boisé classé à protéger au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme
 - [Dotted Box] Emplacement réservé au titre de l'article L.123-1-5(8°) du Code de l'Urbanisme
 - [Stippled Box] Parc urbain à protéger au titre de l'article L.123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme
 - [Triangle] Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (conditions précisées dans le règlement écrit)
 - [Circle with dot] Arbre remarquable protégé au titre de l'article L.123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme
 - [Dashed Line] Dispositions réglementaires particulières (cf. règlement écrit)
 - [Yellow Box] Périmètre soumis aux dispositions de l'article L.123-2a du Code de l'Urbanisme et soumis à des Orientations d'Aménagement
 - [Grey Box] Partie visible sur un autre plan
 - UA_s** Zone urbaine du village de Sarron
 - UC** Zone urbaine d'habitat collectif et d'équipements
 - UD** Zone urbaine pavillonnaire
 - UG_a** Secteur urbain de requalification du quartier de la gare (hauteur 13 m), faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement
 - UG_b** Secteur urbain de requalification du quartier de la gare (hauteur 16 m), faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement
 - UI** Zone urbaine à vocation industrielle
 - 1 AU_e** Zone naturelle à vocation économique, urbanisable de suite
 - 1 AU_h** Zone à urbaniser à vocation d'habitat, urbanisable de suite et faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement
 - 1 AU_{gv}** Zone pour l'aménagement d'un terrain d'accueil des gens du voyage, urbanisable de suite
 - 1 AU_m** Zone à urbaniser à vocation mixte (logement, commerce)
 - 1 AU_r** Zone à requalifier (notion d'entrée de ville)
 - 2 AU_d** Zone naturelle à urbaniser après modification du PLU, vocation éco-quartier
 - 2 AU_{hb}** Zone naturelle à urbaniser après modification du PLU, vocation habitat
 - 2 AU_m** Zone à urbaniser à vocation mixte
 - A_m** Zone agricole à vocation maraîchère
 - N** Zone naturelle et forestière
 - N_c** Secteur naturel à vocation de camping
 - N_{ce}** Secteur naturel identifiant un corridor écologique
 - N_e** Secteur naturel accueillant une activité économique

URBA-SERVICES 83, rue de Tilloy - BP 401 - 60004 BEAUVAIS CEDEX
 CABINET DE CONSEILS EN URBANISME Téléphone : 03.44.45.17.57
 Fax : 03.44.45.04.25
 contact@urba-services.fr

**Commune de
PONT-SAINTE-
MAXENCE**

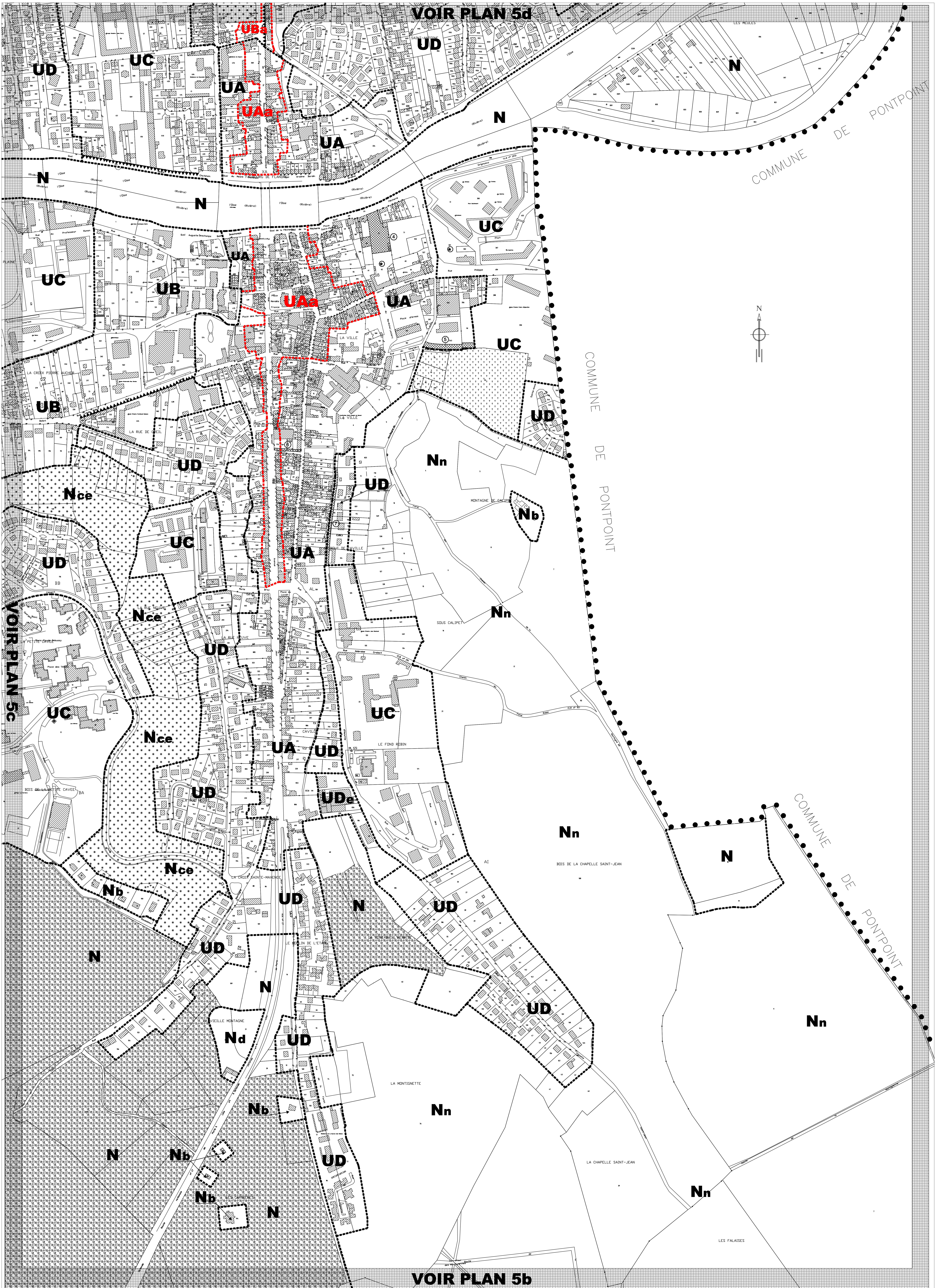
**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

AVANT MODIFICATION N°3

APPROBATION
Vu pour être annexé à la
délibération en date du :
11 MARS 2013

5d

REGLEMENT GRAPHIQUE
 PLAN DE DECOUPAGE EN ZONES "Hameau de Sarron"
 Echelle : 1/2000e



VOIR PLAN 5b

LEGENDE

- Limite communale
- Limite de zone
- ▨ Espace boisé classé à protéger au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme
- ▧ Emplacement réservé au titre de l'article L.123-1-5(8°) du Code de l'Urbanisme
- ▲▲▲▲ Dispositions réglementaires particulières (cf. règlement écrit)
- Arbre remarquable protégé au titre de l'article L.123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme
- ▤ Partie visible sur un autre plan
- ▧ Boisements protégés au titre de l'article L.123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme (trame paysagère)
- UA Zone urbaine ancienne
- UA_a Secteur visant à la préservation des commerces de proximité (article L.151-16 du CU)
- UB Zone urbaine de faubourg
- UB_a Secteur visant à la préservation des commerces de proximité (article L.151-16 du CU)
- UC Zone urbaine d'habitat collectif et d'équipements
- UD Zone urbaine pavillonnaire
- UD_e Secteur urbain accueillant une activité économique
- N Zone naturelle et forestière
- N_b Secteur naturel bâti peu dense
- N_{ce} Secteur naturel identifiant un corridor écologique
- N_d Secteur naturel programmé pour l'accueil d'une unité de chauffage au bois
- N_n Secteur naturel identifiant le site Natura 2000

REGLEMENT GRAPHIQUE
PLAN DE DECOUPAGE EN ZONES "Villes Stud"

Echelle : 1/2000e

5e

Modification n°3

PLAN LOCAL
D'URBANISME

PONT-SAINTE-
MAXENCE

Commune de



VOIR PLAN 5b

LEGENDE

- Limite communale
- Limite de zone
- ▨ Espace boisé classé à protéger au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme
- ▩ Emplacement réservé au titre de l'article L.123-1-5(8°) du Code de l'Urbanisme
- ▲▲▲▲ Dispositions réglementaires particulières (cf. règlement écrit)
- ⊕ Arbre remarquable protégé au titre de l'article L.123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme
- ▨ Partie visible sur un autre plan
- ⊙ Boisements protégés au titre de l'article L.123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme (trame paysagère)
- UA Zone urbaine ancienne
- UB Zone urbaine de faubourg
- UC Zone urbaine d'habitat collectif et d'équipements
- UD Zone urbaine pavillonnaire
- UDe Secteur urbain accueillant une activité économique
- N Zone naturelle et forestière
- Nb Secteur naturel bâti peu dense
- Nce Secteur naturel identifiant un corridor écologique
- Nd Secteur naturel programmé pour l'accueil d'une unité de chauffage au bois
- Nn Secteur naturel identifiant le site Natura 2000

REGLEMENT GRAPHIQUE
PLAN DE DECOUPAGE EN ZONES "Ville Sud"
 Echelle : 1:2000e

5e

APPROBATION
 en date du
 11 MARS 2013

**PLAN LOCAL
 D'URBANISME**

**Commune de
 PONT-SAINTE-
 MAXENCE**

AVANT MODIFICATION N°3



VILLE DE PONT-S

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL

DÉPARTEMENT DE
L'OISE

Arrondissement de Senlis

CANTON DE
PONT-SAINTE-MAXENCE

N° 2023-026

OBJET : LANCEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°3 DU PLU

L'an deux mil vingt-trois, le 12 avril à dix-neuf heures, le conseil municipal, dûment convoqué, s'est réuni en salle d'honneur à l'hôtel de ville, sous la présidence de monsieur Arnaud DUMONTIER, maire.

Arnaud DUMONTIER,
Maire,

Eddy SCHWARZ, Marie-Christine MAGNIER, Philippe FIAULT, Monique MARTIN, Bruno VERMEULEN,
Françoise DEMAISON, Jean-Pierre REVIERE, Caroline BARRUCAND, François DROUIN,
Adjoints au maire,

Valérie POULAIN, Catherine SCHOCKAERT, Alexis DERACHE, Maryse MARCOLLA, Alain BAUGEE,
Marie-Christine RIVIERE, Jean-Luc FLOURY, Cyril BATTNER, Laëtitia GOURDON, Aline CATOIRE,
Mohamed YACOUBI, Sonia DEFLANDRE, Christophe MIQUEL, Carine ANDERSON,
Marie-Rosi TAYAMOUTOU, Michel OUDIN, Armand RENALDIN, Elise ZAMBEAUX,
Reynald ROSSIGNOL
Conseillers municipaux.

Étaient représentés :

Sindy DA SILVA par Maryse MARCOLLA, Romain HECQUET par Cyril BATTNER
Didier GASTON par Elise ZAMBEAUX, Caroline CARON par Reynald ROSSIGNOL

Était absent : /

Secrétaire de séance : Elise ZAMBEAUX

Date de convocation : 06/04/2023
Date de l'affichage : 06/04/2023
Nombre de conseillers en exercice : 33
Nombre de présents : 29
Nombre de procurations : 4
Nombre de votants : 31

Le conseil municipal,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu l'article L.318-3 du code de l'urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal du 11 mars 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU), la délibération du 24 février 2014 approuvant la modification n°1 du PLU, la délibération du 30 septembre 2020 approuvant la modification n°2 du PLU, la délibération du 29 septembre 2022 approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU,

Considérant les raisons qui conduisent la commune à engager une procédure de modification n°3 du plan local d'urbanisme pour :

- adapter les règles d'urbanisme applicables dans la zone UA en ce qui concerne les commerces du centre-ville visant à interdire la transformation de commerces en habitation dans le centre bourg,
- adapter les règles d'urbanisme applicables dans le secteur 1AUe (Champ Lahyre) voué à accueillir de nouvelles activités économiques et des équipements, et étudier l'intérêt de mettre en place des Orientations d'Aménagement,

D'autres points de modification pourront être intégrés en cours d'étude,

Considérant en conséquence la nécessité d'apporter les ajustements au dossier PLU qui permettront de répondre aux objectifs visés en ce qui concerne les besoins économiques sur la ville,

Vu l'avis de la commission « travaux, urbanisme, voirie, valorisation du patrimoine » réunie le 30 mars 2023,

Entendu l'exposé de monsieur le maire,

Après en avoir délibéré,

Adopte la décision suivante : **à la majorité (2 abstentions Elise ZAMBEAUX et Didier GASTON)**

Article 1 : Donne un avis favorable au lancement de la procédure de modification n°3 du PLU,

Article 2 : Autorise monsieur le maire à signer tout document se rapportant à cette décision.

La secrétaire de séance,

Elise ZAMBEAUX



Fait, délibéré, le jour, mois et an susdits.

Pour extrait certifié conforme,

Le maire de Pont-Sainte-Maxence,

Arnaud DUMONTIER

Certifié exécutoire

Compte tenu de la transmission en sous-préfecture
Et de la publication le 18 avril 2023



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Hauts-de-France

**Avis conforme de la mission régionale d'autorité
environnementale Hauts-de-France,
sur l'examen au cas par cas « ad hoc » réalisé par
Pont-Sainte-Maxence,
sur la modification n°3
du plan local d'urbanisme
de Pont-Sainte-Maxence (60)**

n°GARANCE 2023-7631

Avis conforme
rendu en application
du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Hauts-de-France, qui en a délibéré collégalement, le 6 février 2024, en présence de Philippe Ducrocq, Philippe Gratadour, Pierre Noualhaguet et Jean-Philippe Torterotot,

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-38 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 30 août 2022 portant organisation et règlement intérieur de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 18 avril 2023 portant désignation d'un président de mission régionale d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 2 mai 2023 portant cessation de fonction et nomination de membres de la mission régionale d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 19 juillet 2023 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe adopté le 8 septembre 2020, et notamment son article 6 ;

Vu le dossier d'examen au cas par cas (y compris ses annexes) réalisé pour avis conforme et déposé par la commune de Pont-Sainte-Maxence, le 11 décembre 2023 relatif à la modification n°3 du plan local d'urbanisme de Pont-Sainte-Maxence (60) ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé Hauts-de-France du 19 décembre 2023 ;

Considérant ce qui suit :

1. la modification concerne :

- la création d'une orientation d'aménagement programmée (OAP) sur la zone 1AUe ;
- la modification du règlement écrit sur cette zone, concernant les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, la hauteur des constructions, l'aspect extérieur des constructions et le traitement des espaces libres ;
- la délimitation d'un secteur UAa et d'un secteur Uba afin de préserver les commerces de détail et de proximité ;
- la modification de l'article 6 de la zone UG concernant l'implantation des bâtiments annexes ;
- la modification des règles concernant le stationnement pour les constructions neuves des zones UA, UB, UD, UG, 1AUh, 1AUm et 1AUr ;

2. il appartient à la personne publique responsable de s'assurer que la procédure mise en œuvre pour l'évolution de son document d'urbanisme est conforme aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme et en particulier, que son projet ne relève pas d'une révision soumise à évaluation environnementale systématique ;

Rend l'avis qui suit :

La modification n°3 du plan local d'urbanisme de Pont-Sainte-Maxence n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la personne publique responsable rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Un nouveau dossier d'examen au cas par cas du projet est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis conforme, fait l'objet de modifications.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Lille, le 6 février 2024

Pour la Mission régionale d'autorité
environnementale Hauts-de-France
Son Président



Philippe GRATADOUR



***Modification n°3 du
Plan Local d'Urbanisme***

Ville de
PONT-SAINTE-MAXENCE
- Oise -

PROJET DE

***NOTICE DE PRÉSENTATION
ET DE JUSTIFICATION TENANT LIEU
DE RAPPORT DE PRESENTATION***

Février 2024

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Pont-Sainte-Maxence a été approuvé le 11 mars 2013. Il a fait l'objet d'une première modification approuvée le 24 février 2014 et d'une seconde modification approuvée le 30 septembre 2020, ainsi que d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 29 septembre 2022. Le PLU approuvé en mars 2013 a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

La ville de Pont-Sainte-Maxence est soumise aux dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la Communauté de Communes des Pays d'Oise et d'Halatte approuvé le 28 juin 2011, actuellement en cours de révision. Les ajustements apportés dans le cadre de cette modification n°3 du PLU ne portent que sur le volet réglementaire et le contenu des Orientations d'Aménagement ; elles ne posent pas de problème de compatibilité avec le SCOT.

L'entrée en vigueur du PLU a mis en évidence quelques rectifications nécessaires à la mise en œuvre des orientations d'aménagement prévues au projet communal et à l'application du volet réglementaire du document d'urbanisme :

- Ajout d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la zone 1AUe et ajustements réglementaires aux articles 2, 10, 11 et 13 de la zone.
- Délimitation d'un secteur particulier en zones UA et UB au sein duquel s'appliquent les dispositions de l'article L151-16 du code de l'urbanisme visant à la préservation des commerces de détail et de proximité.
- Ajustement à l'article 6 du règlement de la zone UG en ce qui concerne l'implantation des bâtiments annexes.
- Ajustement à l'article 12 du règlement des zones UA, UB et UD en ce qui concerne le stationnement des véhicules liés aux constructions destinées aux activités et au logement.

Ces rectifications impliquent la réalisation d'une troisième modification du PLU.

La présente notice a pour objet de présenter cette modification du PLU de Pont-Sainte-Maxence approuvé le 11 mars 2013 et ayant fait l'objet d'une première modification approuvée le 24 février 2014 et d'une seconde modification approuvée le 30 septembre 2020, ainsi que d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 29 septembre 2022.

CONTENU DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU

Quatre types de modification sont apportés :

- 1 - Ajout d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la zone 1AUe et ajustements réglementaires aux articles 2 (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières), 10 (hauteur des constructions), 11 (aspect extérieur des constructions) et 13 (traitement des espaces restés libres de construction) de la zone.
- 2 - Délimitation d'un secteur UAa et d'un secteur UBa dans lesquels s'appliquent les dispositions de l'article L151-16 du code de l'urbanisme visant à la préservation des commerces de détail et de proximité ; modification en conséquence de l'article 2 des zones UA et UB.
- 3 - Ajustement réglementaire à l'article 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) de la zone UG en ce qui concerne l'implantation des bâtiments annexes.
- 4 - Ajustement réglementaire à l'article 12 (stationnement) des zones UA, UB et UD, en ce qui concerne le stationnement des véhicules liés aux constructions destinées aux activités et des zones UA, UB, UD, UG, 1AUh, 1AUm et 1AUm en ce qui concerne le stationnement des véhicules liés aux constructions destinées au logement.

L'ensemble de ces modifications ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU ou du PADD, ne concerne pas les espaces boisés et ne comporte pas de graves risques de nuisances. Elles ne réduisent pas l'emprise de la zone agricole ou de la zone naturelle délimitée au plan. Elles n'engendrent pas d'ouverture à l'urbanisation de zone naturelle délimitée au plan.

Il convient de rappeler que le territoire communal est directement concerné par un site Natura 2000, tout en ajoutant que les rectifications proposées ne portent que sur des points réglementaires sans incidences sur l'environnement (voir partie 2 de la présente notice explicative). Par décision en date du 6 février 2024, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale, la procédure de modification n°3 du PLU.

CHAPITRE 1

CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER PLU ET JUSTIFICATION

1 – AJOUT D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SUR LA ZONE 1AUe ET AJUSTEMENTS RÉGLEMENTAIRES AUX ARTICLES 2, 10, 11 ET 13 DE LA ZONE 1AUe

Le PLU délimite une zone 1AUe destinée à l'accueil d'activités commerciales, artisanales, de services et de bureaux. Elle se situe au nord du périmètre aggloméré de la ville, aux lieux-dits « Le Champ Lahyre » et « Le Bas Pays ».



Localisation de la zone 1AUe à l'échelle de la Ville.

Depuis l'entrée en vigueur du PLU en 2013, une très grande partie de cette zone a été urbanisée avec l'implantation d'un centre commercial. Il reste une emprise de 6,8 ha au lieu-dit « Le Bas Pays », libre de construction, sur laquelle il est souhaité préciser les conditions d'aménagement par la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Il est en effet constaté une forte demande d'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire (plus de 80 demandes d'implantations identifiées sur la CCPOH en 2022, non satisfaites, *source service Développement Economique de la CCPOH*) alors que les emprises disponibles sont aujourd'hui très limitées. La zone d'activités développée dans cette partie de la commune, offre l'avantage d'une accessibilité directe aux grands axes routiers (A1, RD200, RD1017). La collectivité publique maîtrise déjà une bonne partie du foncier concerné.

Dans le même temps, quelques ajustements réglementaires sont proposés afin de veiller à une bonne insertion des nouvelles constructions et installations possibles dans cette zone.

Les conditions de l'aménagement proposé de la partie encore urbanisable de la zone 1AUe reposent sur les principes suivants repris dans les OAP nouvellement définies.

La desserte des terrains constructibles se fera directement depuis la voie nouvellement aménagée qui arrive du giratoire sur la RD1017. Du fait de la possibilité (à confirmer à plus long terme) d'un développement vers la zone 2AUm délimitée au sud (foncier déjà en partie maîtrisé par la collectivité publique), depuis cette voie de desserte existante, il convient de prévoir un principe de voie traversant la zone 1AUe vers la zone 2AUm.



Vue sur la voie existante qui dessert l'emprise concernée par les OAP.

Un accès piétons/vélos depuis la RD1017 pourra être envisagé au niveau de la parcelle cadastrée section C n°946, ayant l'avantage d'encourager les modes de déplacements actifs vers la zone en raison d'un trajet plus direct que celui par la route.

Il est attendu un traitement paysager adapté sur le pourtour de l'emprise restant à aménager. Dans la bande de 75 mètres depuis l'axe de la RD1017 classée route à grande circulation, le caractère non bâti sera conservé comme c'est déjà le cas, au nord, sur la partie aménagée de la zone d'activités. Un traitement végétal est donc prévu, il sera adapté à la nature des sols.

Côté sud, il est demandé la réalisation d'une bande végétale d'au moins 8 mètres de large, intégrant la Zone de Non Traitement (ZNT) au contact des espaces agricoles cultivés actuellement observés sur les terrains inscrits en zone 2AUm.

Le règlement de la zone 1AUe autorise actuellement les constructions à usage commercial et de services, les constructions artisanales sans nuisances pour le milieu naturel et pour les populations, les hôtels et les restaurants, les bureaux, les postes de distribution de carburants et les ateliers de réparation de véhicules, les aires de stationnement.

Il est proposé d'ajouter la possibilité d'accueillir des petites et moyennes industries dans la limite d'une construction de 10 000 m² d'emprise au sol maximale, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour le milieu naturel et pour les populations. En effet, ce type d'activités est compatible avec l'offre d'emploi locale, mais aussi avec le type constaté de demandes d'implantation d'entreprises. Cela répond également aux orientations nationales de redéploiement d'activités industrielles dans le pays. La zone industrielle de Pont-Brenouille existante, rue Pasteur, offre la possibilité d'accueillir des entreprises plus importantes en termes de superficies des bâtiments et des installations.

Compte tenu du type d'activités admises sur la zone 1AUe, il est proposé de réduire la hauteur maximale des bâtiments (article 10 du règlement) afin de contribuer à leur bonne insertion au site. Il est d'ailleurs, constaté que les bâtiments et installations réalisés sur la partie de la zone déjà aménagée n'atteignent pas la hauteur maximale de 15 mètres admises. Il est donc proposé de réduire à 12 mètres la hauteur maximale admise dans la zone, en précisant qu'en cas d'extension des bâtiments existants, la hauteur maximale autorisée reste celle du bâti existant.

L'article 11 du règlement définit l'aspect extérieur des constructions autorisées dans la zone. Il est notamment précisé dans la rubrique « Aspect » que les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au cadre paysager environnant. Pour les bâtiments à usage d'activités, il n'est pas toujours évident de trouver une unité d'aspect et de volume entre un bâtiment et une installation de stockage de type cuve par exemple. Il est donc proposé d'alléger la rédaction en demandant aux constructions de s'intégrer au cadre paysager environnant.

Dans le même temps, il est proposé d'ajouter une règle demandant à ce que les citernes et installations similaires soient accompagnées d'un traitement végétal afin de faciliter leur insertion au site.

Il est, par ailleurs, rappelé que les constructions situées dans une bande de 200 mètres de la RD1017 et de la voie ferrée Paris/Erquelines sont soumises à des normes d'isolement acoustique. Il s'avère que ce rappel est inutile à cet endroit du règlement puisque cette information figure déjà à la fin de l'article 2 du règlement de la zone 1AUe, avec un renvoi à l'annexe du dossier PLU qui détaille le contenu de cette disposition. Il est donc proposé de supprimer ce rappel à l'article 11.

La rubrique « Clôtures » définit l'aspect des clôtures en limites séparatives en demandant qu'elles soient constituées soit d'une plaque de soubassement en béton limitée à 0,50 mètre de hauteur rehaussée d'un grillage à maille carrée ou rectangulaire de couleur verte, soit de panneaux bois à condition qu'ils ne soient pas pleins. Il attend ici que les clôtures restent simples et discrètes, sachant que les clôtures sur rue seront constituées d'un grillage doublé d'une haie. Il est donc proposé d'autoriser sur les limites séparatives, une clôture similaire à celle donnant sur la rue, à savoir un simple grillage rigide vert doublé ou non d'une haie taillée reprenant les essences végétales acclimatées.

L'article 13 du règlement fixe les modalités de traitement des espaces libres et plantations à l'échelle de l'unité foncière concernée par un projet d'aménagement et/ou de construction. Il est notamment indiqué que les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétal) sans fixer d'emprise minimale à cet effet. Au regard des problématiques actuelles de gestion d'eaux pluviales à l'échelle du terrain aménagé, il paraît utile d'imposer qu'au moins 15% de l'unité foncière aménagée restent en surface non imperméabilisée, du stationnement pouvant être envisagé sur cette emprise non imperméabilisée.

En outre, l'article 13 contient un alinéa qui renvoie à des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur la zone qu'il convient de supprimer.

MODIFICATION APPORTÉE AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le dossier PLU est complété d'une pièce numérotée « 4 ter » qui présente les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévues sur la zone 1AUe (voir pièce ci-jointe).

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION secteur 1AUe : NOTICE EXPLICATIVE

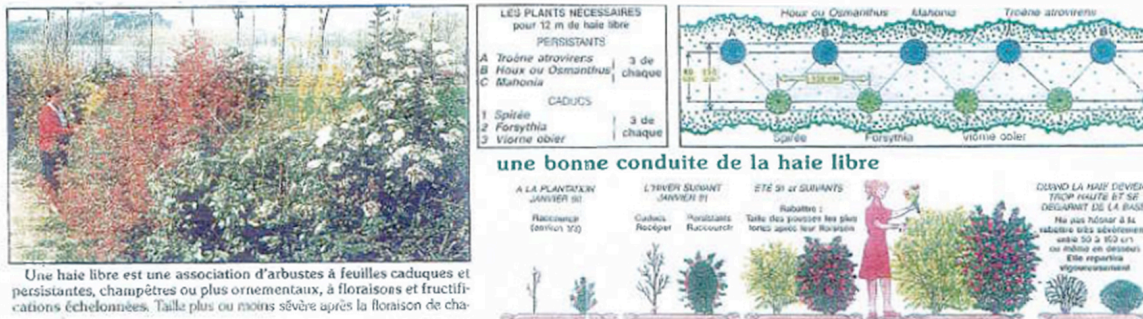
Conformément aux articles L.151-6 et R. 151-6 du code de l'urbanisme et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme révisé comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation le secteur 1AUe aux lieux-dits « Le Champ Lahyre » et « Le Bas Pays » déjà en grande partie aménagée par la zone d'activités commerciales.

1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- La conception de l'aménagement du secteur soumis aux OAP devra veiller à garantir une bonne insertion au site des constructions et des installations, à assurer une desserte adaptée et une organisation fonctionnelle du site.
- Une qualité architecturale homogène sur l'emprise est souhaitée, de manière à intégrer les bâtiments et les installations au site.
- Une frange végétale de type haie libre est à réaliser sur le pourtour sud du secteur soumis aux OAP, en cherchant à conserver les éléments plantés existants, plus particulièrement dès lors que leur état sanitaire le permet et que cela ne nuit pas à l'aménagement global du site. Cette frange végétale aura environ 8 mètres d'épaisseur afin d'intégrer la prise en compte de la zone de non traitement aux abords des espaces cultivés.

Haie libre donnée à titre d'exemple :



Source : Plaquette « Plantons dans l'Oise » - CAUE de l'Oise

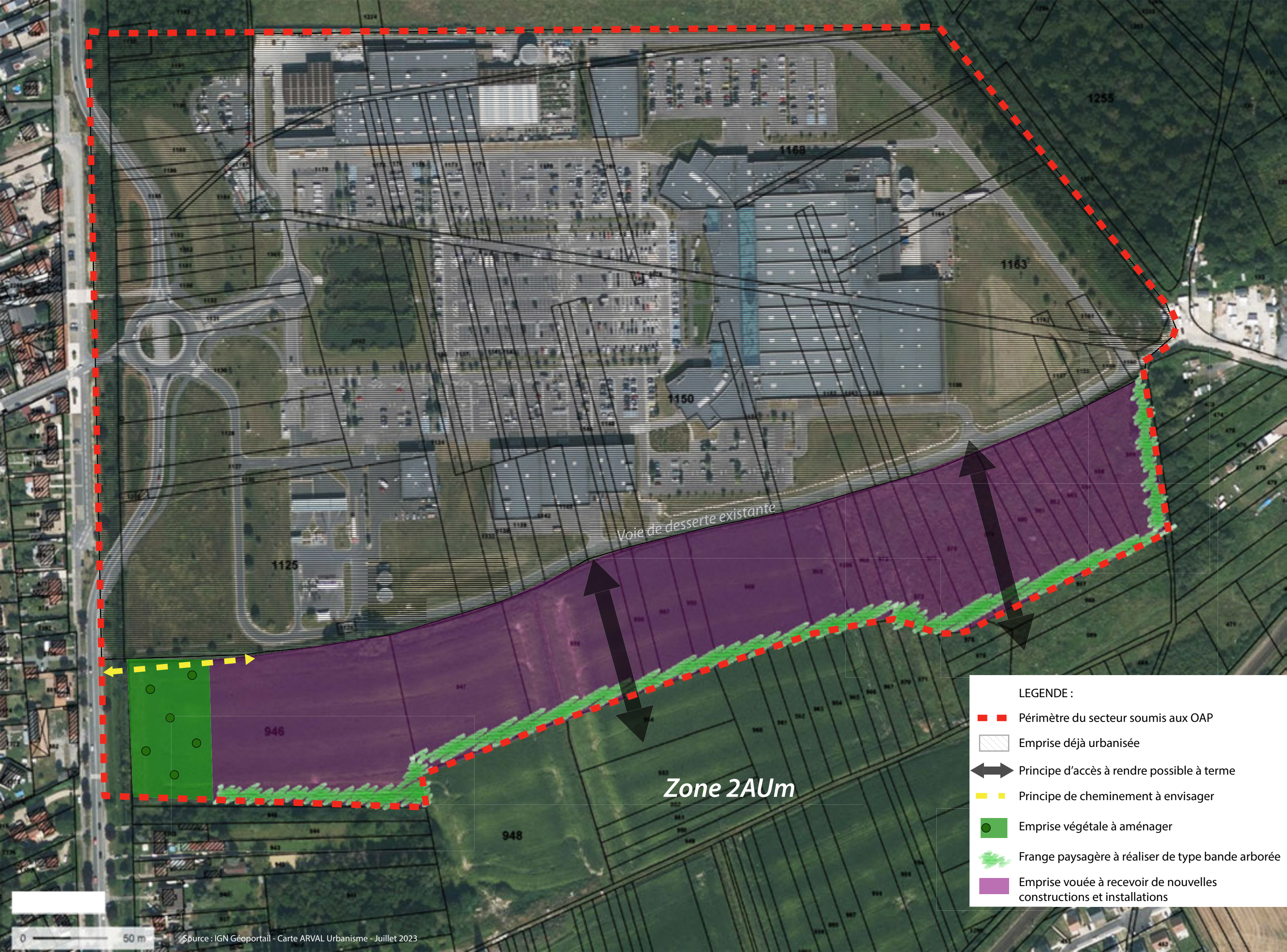
- Le long de la RD1017, dans une bande de 75 mètres comptés depuis l'axe de la route, une emprise végétale est à aménager venant en continuité de celle déjà réalisée au nord.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- La construction destinée au logement des personnes est autorisée uniquement à condition qu'elle soit nécessaires à la surveillance, l'entretien ou la direction de l'activité existante ; le logement sera nécessairement intégré au volume du bâtiment d'activité.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- L'accès à l'emprise vouée à recevoir de nouvelles activités se fera depuis la voie aménagée pour desservir la station-service et la partie arrière des surfaces commerciales existantes. Depuis cette voie et au travers de l'emprise restant à aménager, au moins deux voies dirigées vers le sud sont à prévoir (emprise pouvant être mis en attente d'aménagement).
- Depuis la RD1017, il conviendra d'étudier la réalisation d'un cheminement piéton et cycles allant jusqu'à la partie constructible du secteur 1AUe restant à aménager.



LEGENDE :

- Périimètre du secteur soumis aux OAP
- Emprise déjà urbanisée
- ↕ Principe d'accès à rendre possible à terme
- Principe de cheminement à envisager
- Emprise végétale à aménager
- Frange paysagère à réaliser de type bande arborée
- Emprise vouée à recevoir de nouvelles constructions et installations

Voie de desserte existante

Zone 2AUm

0 50 m

Source : IGN Géoportail - Carte ARVAL Urbanisme - Juillet 2023

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT

- La rédaction de l'article 2 (occupations et utilisations du sols soumises à des conditions particulières) de la zone 1AUe est complétée de la manière suivante (*texte en gras italique ci-après*) :

Sont admises, dans le cadre d'une opération d'ensemble, les occupations suivantes :

- Les constructions à usage commercial et de services.
- Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour le milieu naturel et pour les populations.
- ***Par unité foncière, les constructions à usage industriel dans la limite de 10 000 m² d'emprise au sol et à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour le milieu naturel et pour les populations.***
- Les constructions à usage hôtelier.
- Les constructions à usage de restaurant.
- Les constructions et installations nécessaires au stockage des activités autorisées.
- Les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement de la zone commerciale, à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées.
- Les postes de distribution de carburants et les ateliers de réparation de véhicules à condition que toutes les dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et limiter les risques d'incendie.
- Les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique ou commercial des établissements autorisés.
- Les aires de stationnement.
- Les installations classées ou non au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- La modification du nivellement du sol par affouillements ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- 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.

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 « nuisances acoustiques » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

- La rédaction de l'article 10 (hauteur maximale des constructions) de la zone 1AUe est rectifiée de la manière suivante (*texte en gras italique ou barré ci-après*) :

La hauteur maximale de toute construction est limitée à ~~45~~ **12 m** au faîtage en tous points de la construction. La base de référence pour le calcul de la hauteur maximale est le sol naturel avant travaux.

(...)

- La rédaction de l'article 11 (aspect extérieur) de la zone 1AUe est rectifiée de la manière suivante (*texte en gras italique ou barré ci-après*) :

RAPPEL

~~Il est rappelé que les constructions situées dans une bande de 200 m de la RD 1017 et de la voie ferrée Paris/Erquelines sont soumises à des normes d'isolement acoustique.~~

ASPECT

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

~~Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au cadre paysager environnant.~~

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Les citernes, ainsi que les installations similaires, seront non visibles ou masquées par un écran végétal persistant composé d'essences acclimatées.

CLÔTURES

Rappel

Les clôtures ci-après réglementées correspondent aux clôtures édifiées sur les limites du terrain d'assiette de la ou des constructions. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,50 m.

Les clôtures sur rue

Les clôtures seront constituées d'un grillage composé de panneaux soudés galvanisés à maille carrée ou rectangulaires de couleur verte, montés sur des potelets en fer de même couleur. Elles seront doublées par une haie reprenant les essences végétales acclimatées.

Les clôtures en limites séparatives

Les clôtures seront constituées d'un grillage composé de panneaux soudés galvanisés à maille carrée ou rectangulaires de couleur verte, montés sur des potelets en fer de même couleur. Elles seront doublées ou non par une haie reprenant les essences végétales acclimatées.

soit :

~~d'une plaque de soubassement en béton d'une hauteur maximale de 0,50 m rehaussée d'un grillage à maille carrée ou rectangulaire de couleur verte.~~

~~de panneaux de bois à condition qu'ils ne soient pas pleins.~~

~~Les plaques de béton pleines dont la hauteur excède 0,50 m sont interdites.~~

- La rédaction de l'article 13 (espaces libres et plantations) de la zone 1AUe est rectifiée de la manière suivante (*texte en gras italique ou barré ci-après*) :

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétal). ***Au moins 15% de l'emprise d'un terrain nouvellement aménagé doivent faire l'objet d'un traitement paysager comportant engazonnement et plantations, emprise restant non imperméabilisée (le stationnement reste possible).***

~~Conformément aux orientations d'aménagement et de programmation, un aménagement de type coulée verte (plan paysager détaillé de la localisation des plantations, des types d'essences utilisées...) sera réalisé sur la limite de la zone 1 AUe qui longe la RD 1017.~~

(...)

Les autres pièces du dossier P.L.U. approuvé le 11 mars 2013 et ayant fait l'objet d'une modification n°1 approuvée en février 2014, d'une modification n°2 approuvée le 30 septembre 2020, et d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 29 septembre 2022, restent inchangées.

2 – DÉLIMITATION D'UN SECTEUR UAa ET D'UN SECTEUR UBa DANS LESQUELS S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L151-16 DU CODE DE L'URBANISME

Le PLU délimite une zone UA qui englobe de l'habitat, des commerces, des services, des équipements et des activités économiques. Elle correspond au centre ancien de la ville et du quartier de Sarron (ce dernier faisant l'objet d'un secteur UAs où est prévu le maintien du caractère de tissu rural traditionnel).

Le PLU délimite une zone UB qui se caractérise par une mixité du bâti (ancien, récent) avec l'habitat en fonction dominante. La zone UB correspond aux trames urbaines venant en appui du centre-ville (notion de faubourgs urbains).

En 2014, a été réalisée pour le compte de la Communauté de Communes des Pays d'Oise et d'Halatte (CCPOH) et la Ville de Pont-Sainte-Maxence, une étude préalable à la délimitation d'un périmètre de « sauvegarde des fonds et baux commerciaux » pour la commune de Pont-Sainte-Maxence. En effet, cette étude part du constat d'une dévitalisation du centre ville caractérisée par la réduction des activités commerciales. Cette étude recense 95 activités commerciales et artisanales implantées dans le centre ville, à savoir les rues Charles Lescot, Henri Bodchon, de la République, Jean Moulin, Georges Decroze, Fratrass, Perronet, Louis Boutroy, place du Marché au Blé et place de l'Église.

42% de ces activités correspondent à des services (aux particuliers ou non structurants) en hausse de 36% par rapport à 2009, alors que seulement 8% correspondent à des commerces alimentaires (baisse de - 25% par rapport à 2009) ou encore 11% à des équipements à la personne. Il est recensé 16 cellules vides (9 dans l'hyper-centre et 7 le long de la rue de la République). La perte de la diversité de l'offre, de plus en plus axée sur les services et la restauration rapide, ne permet pas de répondre à la demande des consommateurs.

A donc été mis en place un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité dotant la Ville de Pont-Sainte-Maxence d'un droit de préemption sur les fonds et les baux commerciaux, dans le but de contribuer au maintien d'une activité commerciale et artisanale de proximité des locaux mis en vente.

Il est constaté en 2023, que malgré la mise en place de cet outil, la fermeture des commerces de proximité dans le centre de ville se poursuit et tend même à s'accélérer. La Ville n'est pas en capacité d'acquérir tous les fonds et les baux commerciaux où il n'y a plus d'activité constatée, dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité instauré. La conséquence est le plus souvent, la transformation des locaux vers du logement faisant que leur destination commerciale est définitivement perdue, ce qui, à terme, ne peut qu'accroître la dévitalisation du centre ville.

Il convient de rappeler que le foisonnement d'activités commerciales de proximité dans un même lieu est facteur du maintien de son attractivité. Dès lors que ces activités sont de moins en moins nombreuses et disposées de manière de plus en plus disparates, la perte d'attractivité s'accroît. La partie sud de la rue Charles Lescot en est un exemple concret : la majorité des locaux commerciaux sont actuellement vacants.

Depuis décembre 2022, le centre ville est concerné par la mise en place d'une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) qui vise une requalification d'ensemble en facilitant la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement le tissu urbain, pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du secteur.

En complément des actions ainsi engagées, il est donc proposé d'appliquer les dispositions de l'article L151-16 du code de l'urbanisme qui permet au volet réglementaire du PLU d'identifier et de délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou

développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Il est donc délimité un secteur UAa qui est calé sur le périmètre de sauvegarde des fonds et baux commerciaux déjà existant (rues Charles Lescot, Henri Bodchon, de la République, Jean Moulin, Georges Decroze, Jean Jaurès, Fratras, Perronet, Louis Boutroy, place du Marché au Blé et place de l'Église) et un secteur UBa qui correspond à la partie de la rue Jean Moulin où sont implantés quelques commerces concernés par le périmètre de sauvegarde des fonds et baux commerciaux.

Dans le même temps, l'article 2 du règlement de la zone UA et de la zone UB est complétée en ajoutant un alinéa précisant que dans le secteur (UAa ou UAb) identifié au plan comme étant concernée par les dispositions de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, n'est admis qu'un usage à vocation commerciale dans le local situé en rez-de-chaussée de l'immeuble accueillant un commerce de proximité existant au moment de l'entrée en vigueur du PLU, en acceptant une transformation uniquement vers un usage en tant qu'équipement public ou d'intérêt général.

MODIFICATION APPORTÉE AU PLAN DE DÉCOUPAGE EN ZONES AU 1/2000^{ème} (pièce 5c du dossier PLU)

Il est délimité un secteur UAa dont les limites sont calées sur le périmètre de sauvegarde des fonds et baux commerciaux déjà existant (rues Charles Lescot, Henri Bodchon, de la République, Jean Moulin, Georges Decroze, Jean Jaurès, Fratras, Perronet, Louis Boutroy, place du Marché au Blé et place de l'Église) et un secteur UBa qui correspond à la partie de la rue Jean Moulin comptant quelques commerces également concernés par le périmètre de sauvegarde des fonds et baux commerciaux (Voir extrait du plan de découpage en zones au 1/2000^{ème} avant modification n°3 et après modification n°3 ci-après).

La superficie totale de la zone UA et de la zone UB ne change pas.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT

- Le paragraphe en en-tête des dispositions applicables à la zone UA est complétée de la manière suivante (*en gras italique ci-après*) :

Caractère de la zone : zone urbaine correspondant au centre ancien qui s'appuie sur les axes historiques de la ville (RD 1017 et rue Lescot), de part et d'autre du pont qui franchit la rivière de l'Oise.

La zone UA comprend les principaux éléments qui participent à la dynamique d'un cœur de ville (l'Hôtel de Ville, l'église, les commerces, les services à la population, les nombreuses places urbaines,...). La vocation prédominante de l'habitat est à souligner également : la zone UA est un véritable foyer de vie confirmé. A l'échelle de l'enveloppe agglomérée, la zone UA présente les densités les plus importantes : le bâti y est implanté à l'alignement des voies formant ainsi des continuités minérales remarquables. Le patrimoine bâti qui compose la zone UA mérite une attention particulière : le cœur de ville a su conserver un profil architectural traditionnel qui fonde l'identité historique de Pont-Sainte-Maxence.

Un secteur UAs couvre le centre ancien du quartier de Sarron et appuie le caractère de tissu rural traditionnel. ***Un secteur UAa couvre le périmètre dans lequel s'appliquent les dispositions de l'article L151-16 du code de l'urbanisme.***

Il est rappelé sur certaines parties de la zone UA l'application des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la rivière de l'Oise.

- La rédaction de l'article 2 (occupations et utilisations du sols soumises à des conditions particulières) de la zone UA est complétée de la manière suivante (*en gras italique ci-après*) :

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

II - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisation du sol ci-après :

Dans le secteur UAa :

- Suivant les dispositions de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, un local situé en rez-de-chaussée d'un immeuble accueillant une activité commerciale, artisanale ou de services de proximité, qui existe au moment de l'entrée en vigueur du P.L.U., ne peut pas faire l'objet d'un changement de destination autre que pour une activité commerciale, artisanale, de services, ou encore pour un équipement public ou un équipement présentant un intérêt général.

Dans l'ensemble de la zone :

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

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

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),

- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

(...).

- Le paragraphe en en-tête des dispositions applicables à la zone UB est complétée de la manière suivante (*en gras italique ci-après*) :

Caractère de la zone : zone urbaine d'appui du centre-ville (notion de faubourgs urbains) qui se caractérise par une mixité du bâti (ancien, récent). La fonction habitat domine ; toutefois, la zone UB accueille quelques équipements publics et activités.

Un secteur UBa couvre le périmètre dans lequel s'appliquent les dispositions de l'article L151-16 du code de l'urbanisme.

Il est rappelé sur certaines parties de la zone UB l'application des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la rivière de l'Oise.

- La rédaction de l'article 2 (occupations et utilisations du sols soumises à des conditions particulières) de la zone UB est complétée de la manière suivante (*en gras italique ci-après*) :

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

II - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisation du sol ci-après :

Dans le secteur UBa :

- Suivant les dispositions de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, un local situé en rez-de-chaussée d'un immeuble accueillant une activité commerciale, artisanale ou de services de proximité, qui existe au moment de l'entrée en vigueur du P.L.U., ne peut pas faire l'objet d'un changement de destination autre que pour une activité commerciale, artisanale, de services, ou encore pour un équipement public ou un équipement présentant un intérêt général.

Dans l'ensemble de la zone :

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

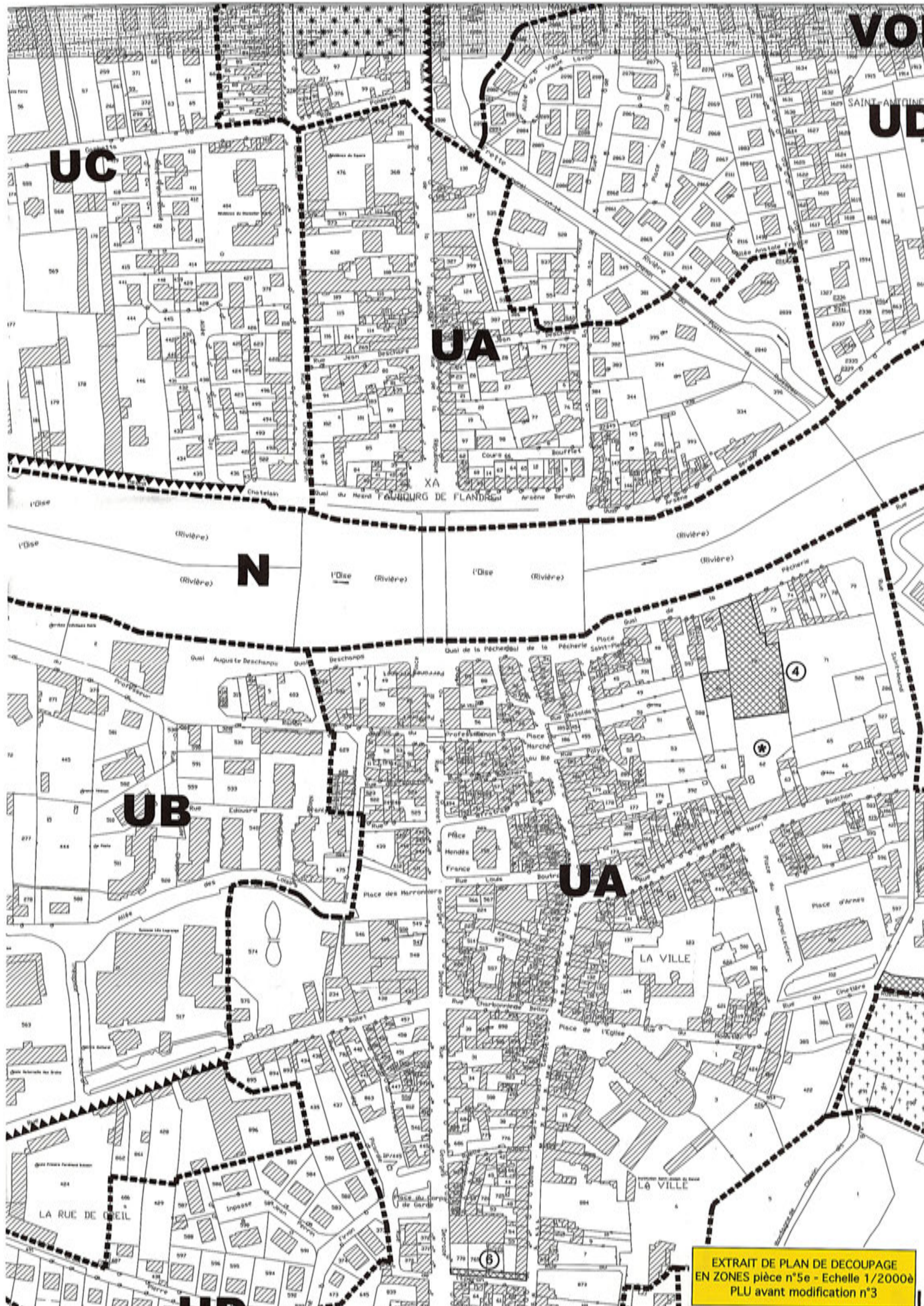
- les installations classées ou non, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),

- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

(...).

Les autres pièces du dossier P.L.U. approuvé le 11 mars 2013 et ayant fait l'objet d'une modification n°1 approuvée en février 2014, d'une modification n°2 approuvée le 30 septembre 2020, et d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 29 septembre 2022, restent inchangées.



UC

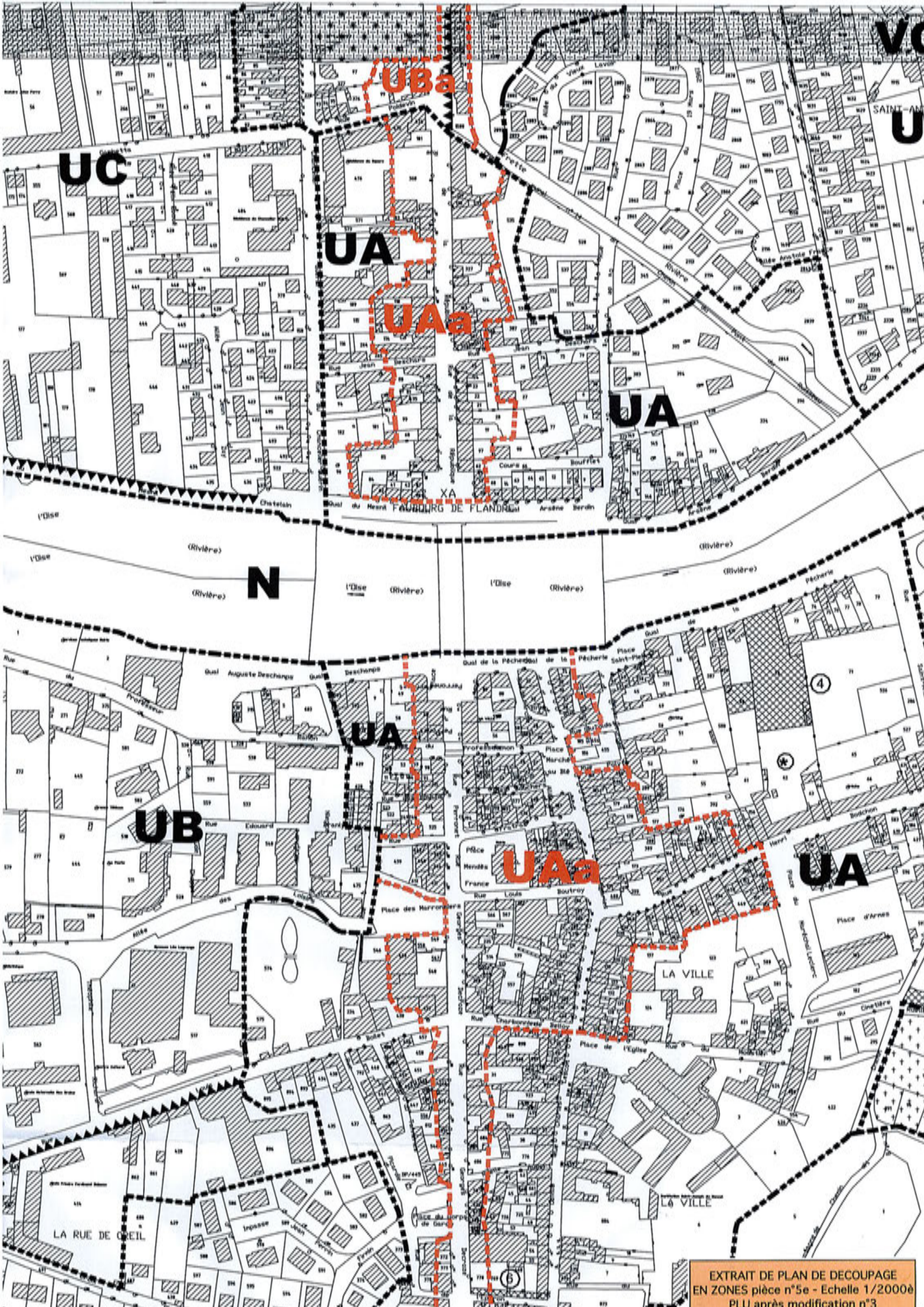
UA

UB

N

UA

EXTRAIT DE PLAN DE DECOUPAGE
 EN ZONES pièce n°5e - Echelle 1/2000è
 PLU avant modification n°3



UC

UAa

UA

UAa

UA

N

UA

UB

UAa

UA

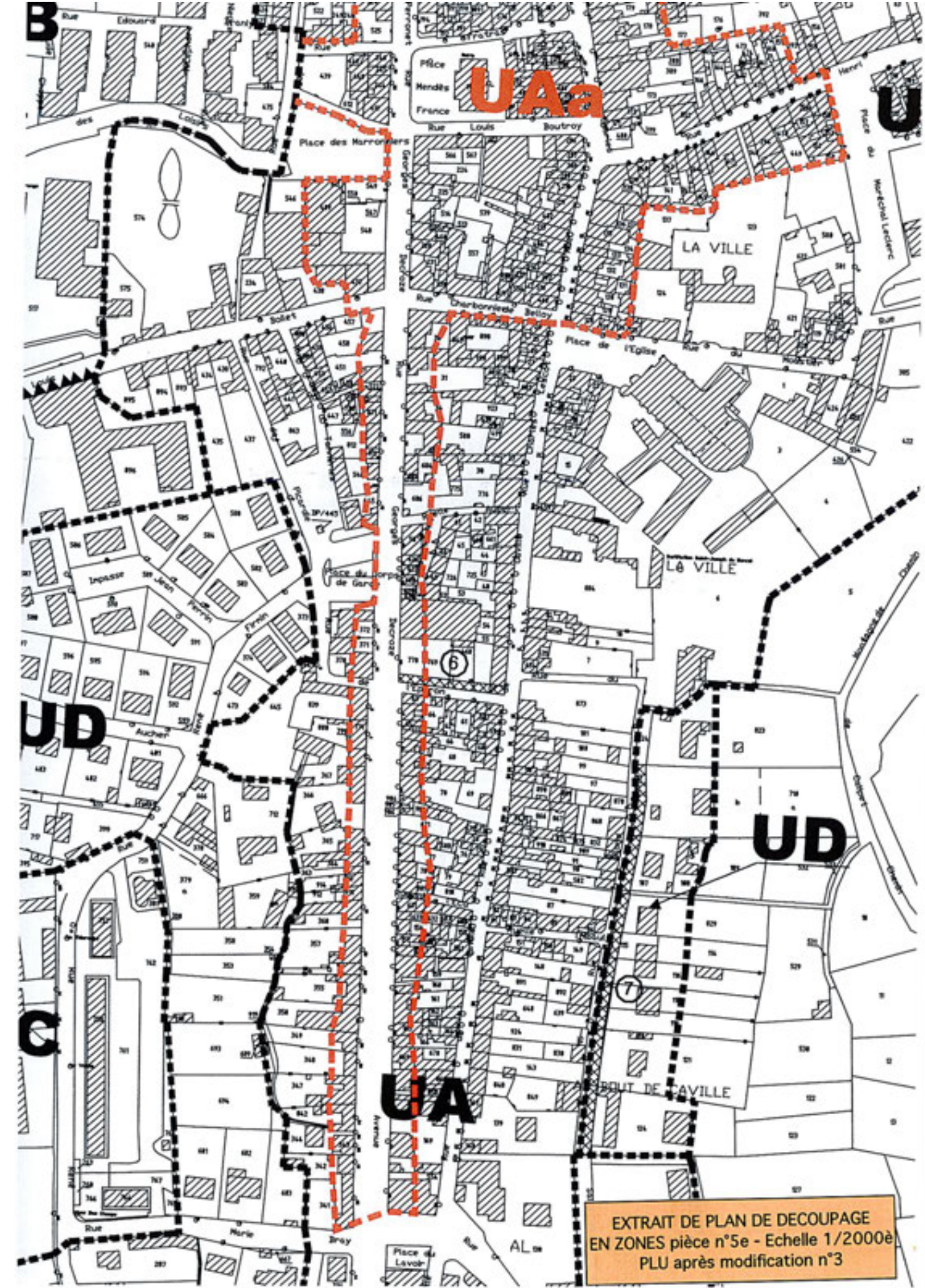
LA VILLE

LA VILLE

LA RUE DE CHEIL

FAUBOURG DE FLANDRE

EXTRAIT DE PLAN DE DECOUPAGE
EN ZONES pièce n°5e - Echelle 1/2000è
PLU après modification n°3



UAa

U

UD

C

UA

UD

EXTRAIT DE PLAN DE DECOUPE
EN ZONES pièce n°5e - Echelle 1/2000^e
PLU après modification n°3

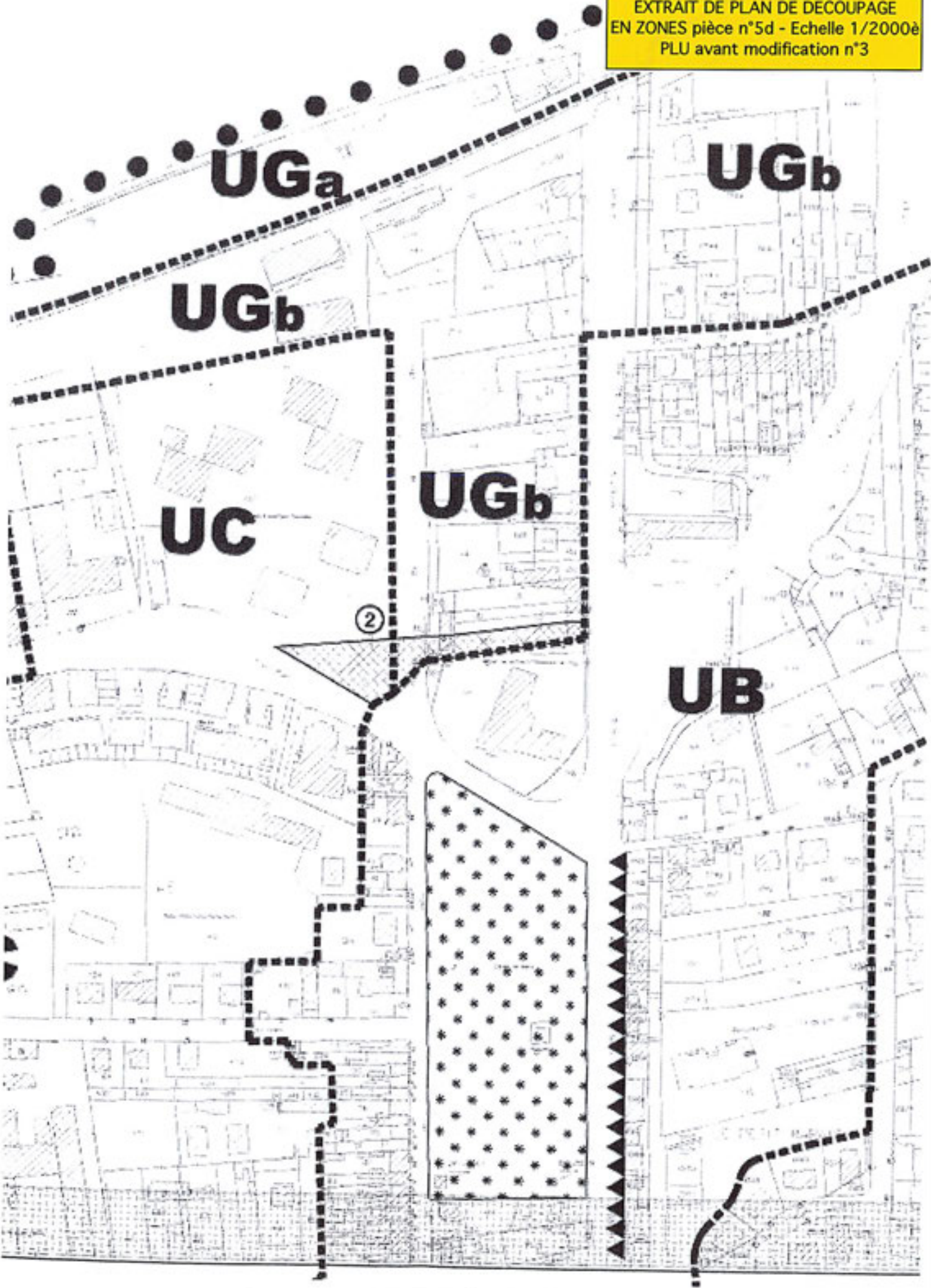
⑤

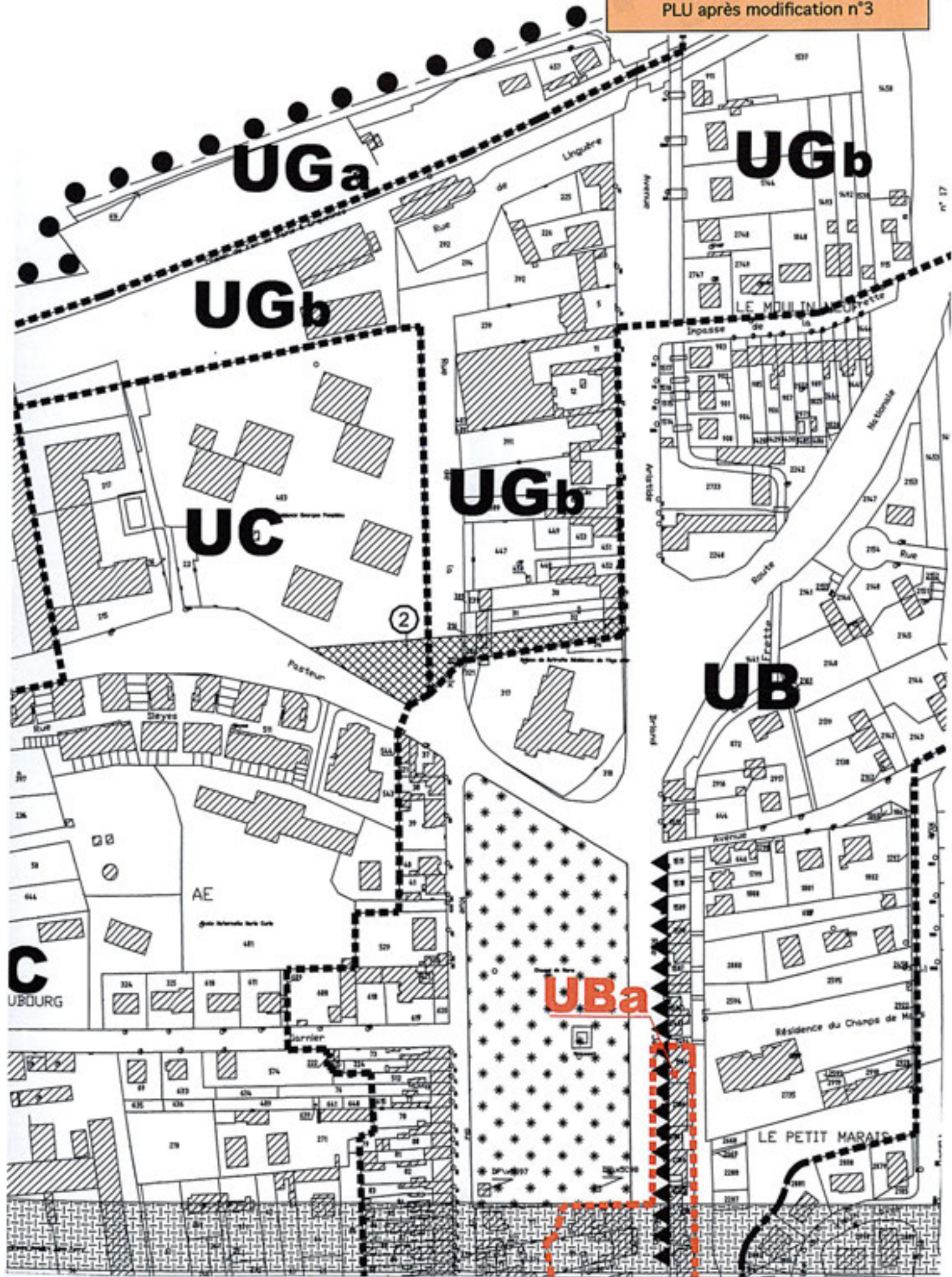
⑦

②

①

EXTRAIT DE PLAN DE DECOUPAGE
EN ZONES pièce n°5d - Echelle 1/2000è
PLU avant modification n°3





3 – AJUSTEMENT RÉGLEMENTAIRE À L'ARTICLE 6 DE LA ZONE UG

Le PLU délimite une zone UG spécifique au projet de requalification du quartier de la gare.

L'article 6 de la zone fixe les conditions d'implantation des constructions par rapport à l'alignement sur les voies et les emprises publiques. Il est demandé que les constructions soient implantées à l'alignement sauf pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient, ou encore pour les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire, notamment pour les installations techniques.

Il s'avère que cette règle rend obligatoire l'implantation à l'alignement des voies publiques d'un bâtiment annexe, comme par exemple un garage ou un abri de jardin alors même que ce type de construction est le plus souvent implantée à l'arrière de la construction principale, ce qui permet de rester discret (peu ou pas visible) depuis l'espace public.

Il est donc proposé de préciser que la règle obligeant l'implantation des constructions à l'alignement sur la voie publique ne s'applique pas aux bâtiments annexes par rapport à la construction principale.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT

- La rédaction de l'article 6 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) de la zone UG est complétée de la manière suivante (*en gras italique ci-après*) :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.
- pour les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire, notamment pour les installations techniques.
- ***pour les bâtiments annexes par rapport à la construction principale.***

Le reste de la rédaction du règlement n'est pas modifié.

Les autres pièces du dossier P.L.U. approuvé le 11 mars 2013 et ayant fait l'objet d'une modification n°1 approuvée en février 2014, d'une modification n°2 approuvée le 30 septembre 2020, et d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 29 septembre 2022, restent inchangées.

4 – AJUSTEMENT RÉGLEMENTAIRE À L'ARTICLE 12 DES ZONES UA, UB, UC, UD, UG, 1AUh, 1AUm ET 1AUr

Le PLU délimite une zone UA qui englobe de l'habitat, des commerces, des services, des équipements et des activités économiques. Elle correspond au centre ancien de la ville et du quartier de Sarron.

Le PLU délimite une zone UB qui se caractérise par une mixité du bâti (ancien, récent) avec l'habitat en fonction dominante. Il correspond aux trames urbaines venant en appui du centre-ville (notion de faubourgs urbains).

Le PLU délimite une zone UC caractérisée par de l'habitat et des équipements collectifs (gendarmerie, collège, hôpital, écoles, etc.).

Le PLU délimite une zone UD à dominante d'habitat pavillonnaire traduisant les différentes époques de développement urbain de la ville.

Le PLU délimite une zone UG spécifique au projet de requalification du quartier de la gare.

Le PLU délimite une zone 1AUh, située dans la partie Nord-Est de la ville, entre la ligne SNCF et la rue Robert Eschel, destinée à une urbanisation future à usage d'habitation.

Le PLU délimite une zone 1AUm correspondant à l'îlot intra-urbain du quartier des Usines, à requalifier dans le cadre d'un projet d'aménagement global.

Le PLU délimite une zone 1AUr correspondant au secteur bâti en entrée Nord de la ville pouvant faire l'objet d'une requalification urbaine visant à redonner une cohérence et une unité urbaine à cette entrée de ville.

L'article 12 de chacune de ces zones définit des règles en ce qui concerne l'aménagement de places de stationnement sur l'emprise de la propriété en fonction de la destination de la construction projetée.

En premier lieu, dans les zones UA, UB et UD, il est constaté qu'aucune disposition n'est prise en ce qui concerne le stationnement des véhicules lié à l'implantation de bureaux ou encore d'autres activités alors que celles-ci peuvent nécessiter des besoins significatifs en stationnement, en particulier pour les employés de ces activités. La conséquence est que les véhicules se stationnent sur l'espace public qui n'est pas toujours configuré à cet effet, ce qui peut engendrer une gêne à la circulation ou encore aux piétons (trottoirs encombrés de voitures).

Il est donc proposé dans chacune de ces trois zones, de reprendre les dispositions prévues en termes de stationnement pour les bureaux et autres activités, dans la zone UC, à savoir au moins une place par tranche de 60 m² de surface de plancher de la construction voué aux bureaux, au moins une place par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction voué aux autres activités autorisées, en précisant qu'il n'est pas exigé de place de stationnement pour les constructions à usage de commerce de moins de 100 m² de surface de vente afin de faciliter l'implantation de commerces de détail.

En second lieu, il est constaté que les règles applicables au logement méritent d'être précisées en ce qui concerne le nombre minimal de places de stationnement par logement (à savoir 2) du fait que la rédaction actuelle prête à interprétation, ainsi que pour la notion de places « accessibles et utilisables en permanence » en ajoutant que les places aménagées en enfilade ne sont pas admises, chaque place de stationnement devant rester accessible indépendamment les unes des autres.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT

- La rédaction de l'article 12 (stationnement des véhicules) de la zone UA est complétée de la manière suivante (*en gras italique ci-après*) :

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction avec au minimum la réalisation de 2 places **par logement**.

Exemple :

- 1 construction de 50 m² = 2 places
- 1 construction de 125 m² = 3 places
- 1 construction de 200 m² = 4 places

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 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.

- pour les constructions à usage de bureaux :

. au moins 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction.

- pour les établissements à usage d'activités autorisées :

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

Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les constructions à usage de commerce de moins de 100 m² de surface de vente.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence (***pas de places en enfilade, c'est-à-dire l'une derrière l'autre***) et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, soit au total 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

(...)

- La rédaction de l'article 12 (stationnement des véhicules) de la zone UB est complétée de la manière suivante (*en gras italique ci-après*) :

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction avec au minimum la réalisation de 2 places **par logement**.

Exemple :

- 1 construction de 50 m² = 2 places
- 1 construction de 125 m² = 3 places
- 1 construction de 200 m² = 4 places

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 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.

- pour les constructions à usage de bureaux :

. au moins 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction.

- pour les établissements à usage d'activités autorisées :

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

Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les constructions à usage de commerce de moins de 100 m² de surface de vente.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence (***pas de places en enfilade, c'est-à-dire l'une derrière l'autre***) et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, soit au total 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

(...)

- La rédaction de l'article 12 (stationnement des véhicules) de la zone UC est complétée de la manière suivante (*en gras italique ci-après*) :

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :

. 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction avec au minimum la réalisation de 2 places *par logement*.

Exemple :

- 1 construction de 50 m² = 2 places
- 1 construction de 125 m² = 3 places
- 1 construction de 200 m² = 4 places

(...)

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence (***pas de places en enfilade, c'est-à-dire l'une derrière l'autre***) et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, soit au total 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

(...)

- La rédaction de l'article 12 (stationnement des véhicules) de la zone UD est complétée de la manière suivante (*en gras italique ci-après*) :

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :

. 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction avec au minimum la réalisation de 2 places *par logement*.

Exemple :

- 1 construction de 50 m² = 2 places
- 1 construction de 125 m² = 3 places
- 1 construction de 200 m² = 4 places

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 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.

- pour les constructions à usage de bureaux :

. au moins 1 place de stationnement par tranche de 60 m2 de surface de plancher de construction.

- pour les établissements à usage d'activités autorisées :

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

Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les constructions à usage de commerce de moins de 100 m2 de surface de vente.

(...)

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence (***pas de places en enfilade, c'est-à-dire l'une derrière l'autre***) et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, soit au total 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

(...)

- La rédaction de l'article 12 (stationnement des véhicules) de la zone UG est complétée de la manière suivante (*en gras italique ci-après*) :

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :

. 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction avec au minimum la réalisation de 2 places **par logement**.

Exemple :

- 1 construction de 50 m² = 2 places
- 1 construction de 125 m² = 3 places
- 1 construction de 200 m² = 4 places

(...)

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence (***pas de places en enfilade, c'est-à-dire l'une derrière l'autre***) et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, soit au total 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

(...)

- La rédaction de l'article 12 (stationnement des véhicules) de la zone 1AUh est complétée de la manière suivante (*en gras italique ci-après*) :

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction avec au minimum la réalisation de 2 places **par logement**.

Exemple :

- 1 construction de 50 m² = 2 places
- 1 construction de 125 m² = 3 places
- 1 construction de 200 m² = 4 places

(...)

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence (***pas de places en enfilade, c'est-à-dire l'une derrière l'autre***) et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, soit au total 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

(...)

- La rédaction de l'article 12 (stationnement des véhicules) de la zone 1AUm est complétée de la manière suivante (*en gras italique ci-après*) :

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction avec au minimum la réalisation de 2 places **par logement**.

Exemple :

- 1 construction de 50 m² = 2 places
- 1 construction de 125 m² = 3 places
- 1 construction de 200 m² = 4 places

(...)

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence (***pas de places en enfilade, c'est-à-dire l'une derrière l'autre***) et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, soit au total 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

(...)

- La rédaction de l'article 12 (stationnement des véhicules) de la zone 1AUr est complétée de la manière suivante (*en gras italique ci-après*) :

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction avec au minimum la réalisation de 2 places **par logement**.

Exemple :

- 1 construction de 50 m² = 2 places
- 1 construction de 125 m² = 3 places
- 1 construction de 200 m² = 4 places

(...)

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence (***pas de places en enfilade, c'est-à-dire l'une derrière l'autre***) et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, soit au total 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

(...)

Le reste de la rédaction du règlement n'est pas modifié.

Les autres pièces du dossier P.L.U. approuvé le 11 mars 2013 et ayant fait l'objet d'une modification n°1 approuvée en février 2014, d'une modification n°2 approuvée le 30 septembre 2020, et d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 29 septembre 2022, restent inchangées.

CHAPITRE 2

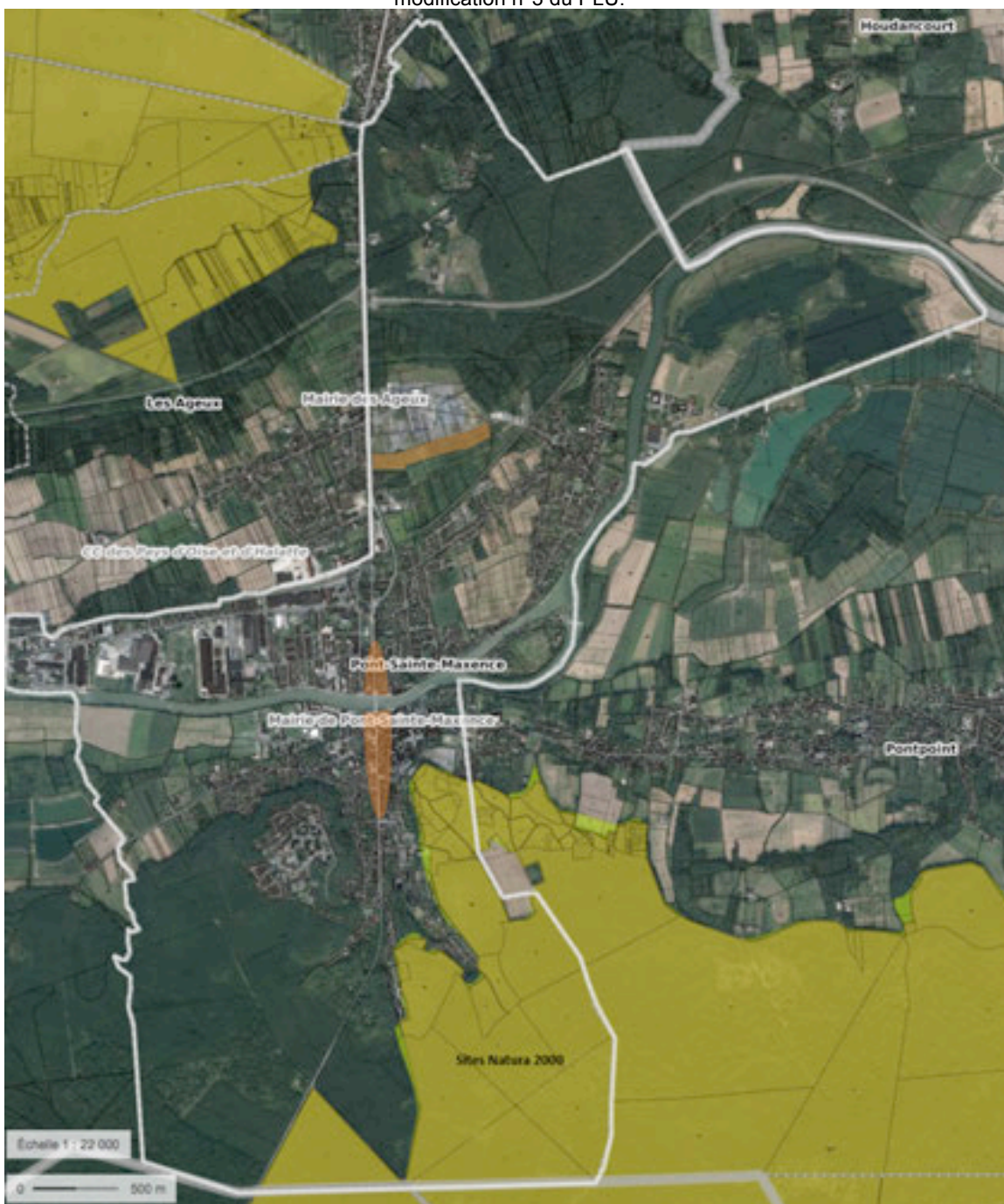
ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DES MODIFICATIONS ENVISAGÉES

1 - RAPPEL RÉGLEMENTAIRE :

La commune de Pont-Sainte-Maxence est directement concernée par le site Natura 2000 (Directive Habitats FR2200380 Massifs forestier d'Halatte, de Chantilly, d'Ermenonville) et le site Natura 2000 (Directive Oiseaux FR2212005 Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du Roi). Les périmètres des 2 sites Natura 2000 se superposent (extrémité sud-est du territoire communal).

Le PLU approuvé le 11 mars 2013, a déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale stratégique à l'issue de laquelle le contenu du projet communal et de sa traduction réglementaire ont été validés. La modification n°3 du PLU ne porte aucunement atteinte au contenu du projet communal, au découpage en zones qui en découle, à l'essentiel des règles d'urbanisme définies et du contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les zones à urbaniser.

Périmètre des sites Natura 2000 (en jaune) sur le territoire communal et secteurs concernés (en orange) par la modification n°3 du PLU.



2 - INCIDENCES ÉVENTUELLES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PROPOSÉES :

Les ajustements apportés au contenu du PLU n'ont qu'un aspect technique visant :

- à ajouter des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la zone 1AUe déjà en grande partie aménagée et ajuster les règles portant sur les constructions admises, leur hauteur, leur aspect extérieur (aspect et clôture), le traitement des espaces libres ;
- à délimiter un secteur particulier en zone urbaine (UA et UB) au centre ville pour préserver les activités commerciales de proximité (renvoi à l'article 2 du règlement aux dispositions de L151-16 du code de l'urbanisme) ;
- à préciser les règles d'implantation des bâtiments annexes aux constructions par rapport aux voies publiques (article 6) de la zone UG ;
- à préciser les conditions de stationnement pour le logement (article 12) des zones UA, UB, UC, UD, UG, 1AUh, 1AUm et 1AUr, ainsi que pour les activités en zones UA, UB et UD.

Incidences éventuelles sur le site Natura 2000 :

Il n'est **pas constaté d'incidences éventuelles sur le site Natura 2000 des ajustements apportés au dossier PLU** de Pont-Sainte-Maxence dans le cadre de cette procédure de modification n°3.

En étant contenue au périmètre déjà urbanisé de la commune, aucune des modifications apportées n'empiètent dans le périmètre des sites Natura 2000. Le principe d'évitement est donc retenu.

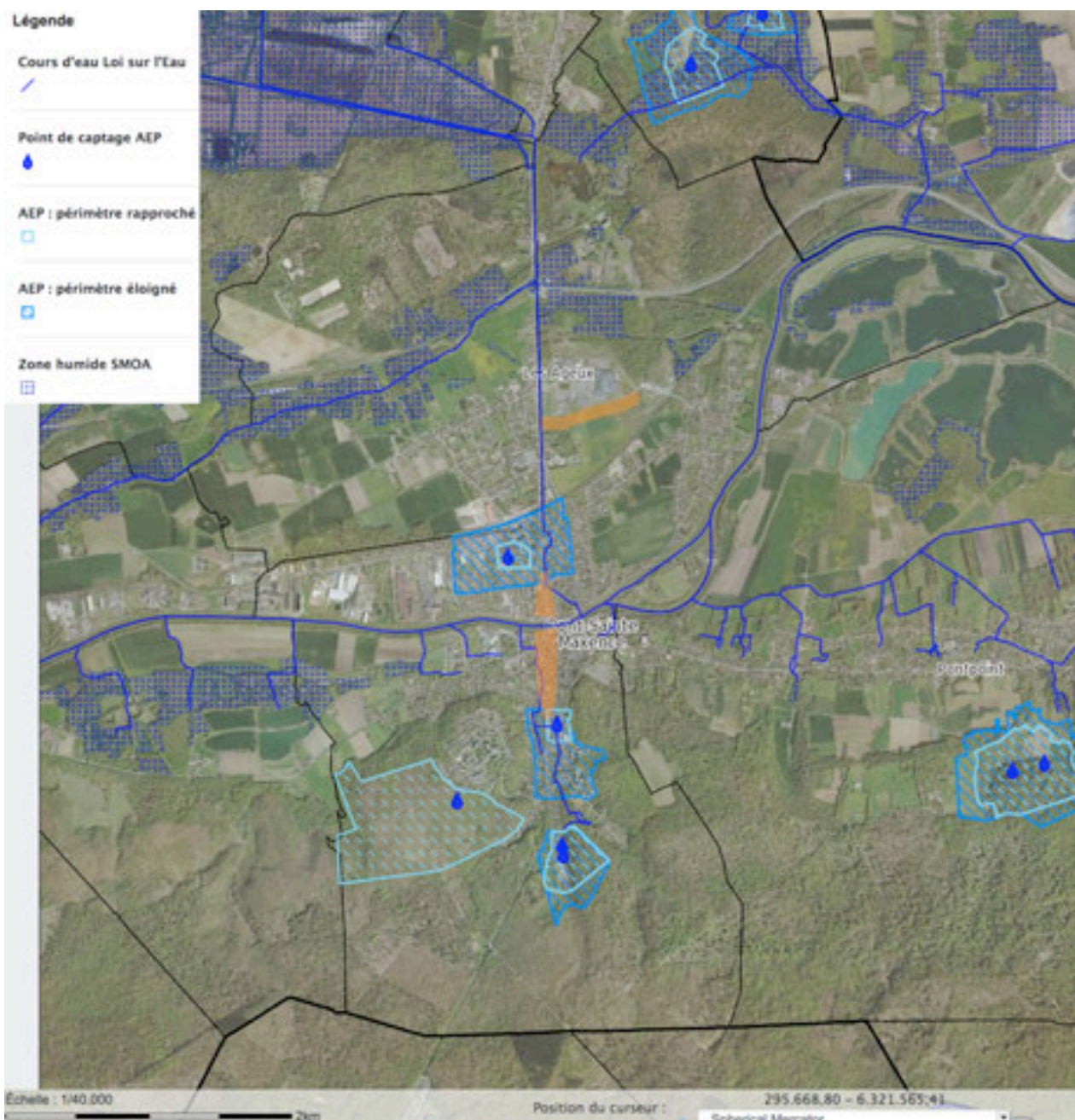
Mesures proposées pour éviter, réduire ou compenser ces incidences :

Sans objet dans la mesure où il est considéré que le contenu de la modification n°3 du PLU qui ne porte que sur des points réglementaires en zones urbaines ou à urbaniser, ne concernant que les principes d'implantation, d'aspect des constructions existantes ou à venir, de stationnement des véhicules et l'ajout d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour mieux encadrer l'achèvement de l'aménagement de la zone 1AUe, n'a aucune incidence sur le site Natura 2000.

• Autres incidences éventuelles sur l'environnement :

Le territoire communal est concerné par d'autres sensibilités environnementales concernant la gestion de l'eau et la biodiversité. En effet, le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) Oise Aronde identifie des zones humides avérées sur le territoire communal. Il convient de rappeler que l'alimentation en eau potable, la gestion des eaux usées et des eaux pluviales, sont correctement assurées sur le territoire communal (pas de problèmes de quantité, de qualité ou de risque engendré), les captage de l'eau destinée à la consommation humaine sont correctement protégés par des périmètres définis lors de la DUP.

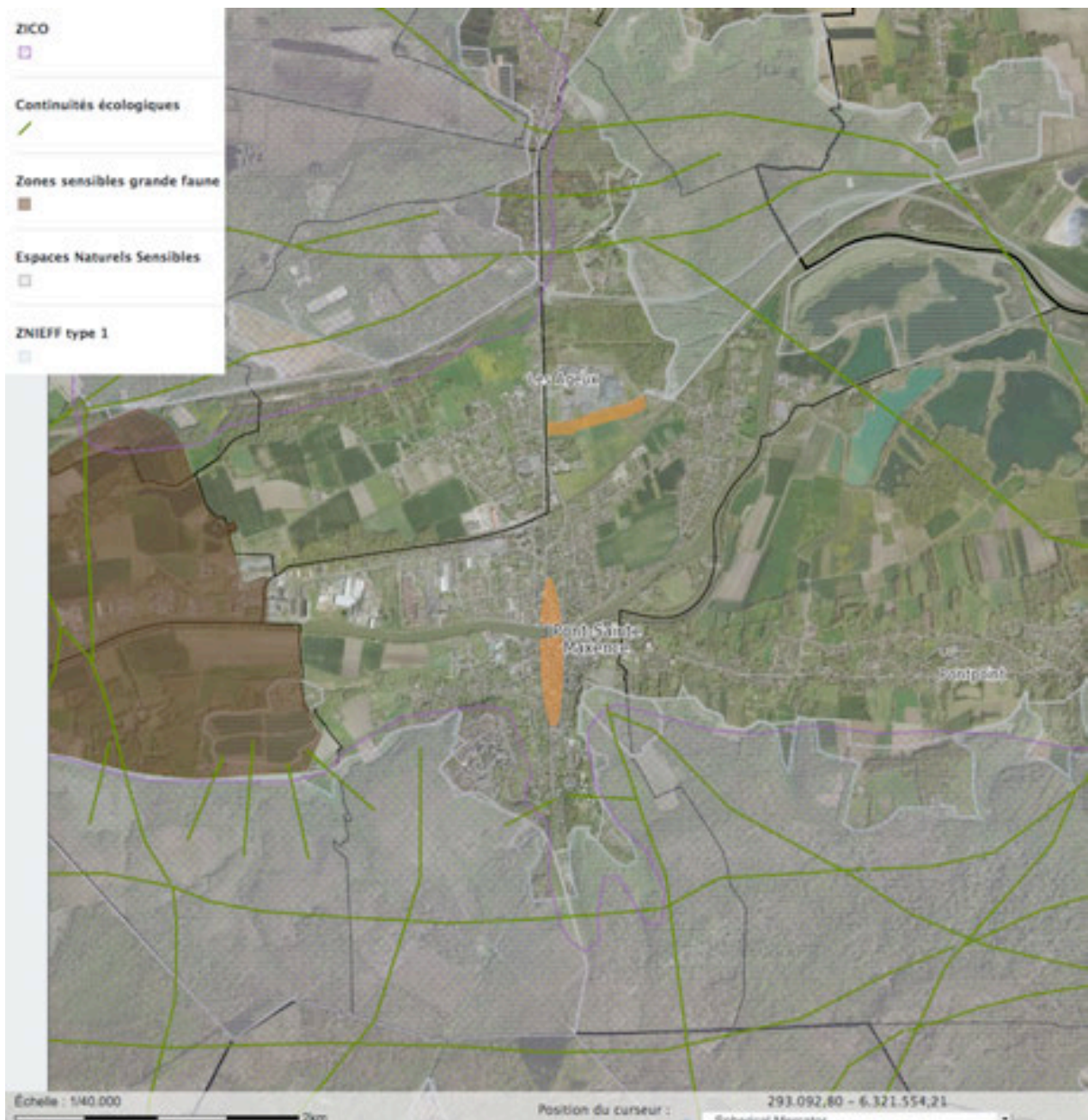
Les emprises concernées par la modification n°3 du PLU se situent dans le périmètre déjà aggloméré de la commune, en dehors des secteurs concernés par des sensibilités au titre de la ressource en eau.



Sensibilités environnementales au titre de la ressource en eau sur le territoire communal et emprises concernées (en orange) par la modification n°3 du PLU.

Plusieurs périmètres de ZNIEFF et d'Espaces Naturels Sensibles, un périmètre de ZICO, ainsi que des continuités écologiques inter ou intra forestier et des axes de déplacements de la faune sont recensés sur le territoire communal.

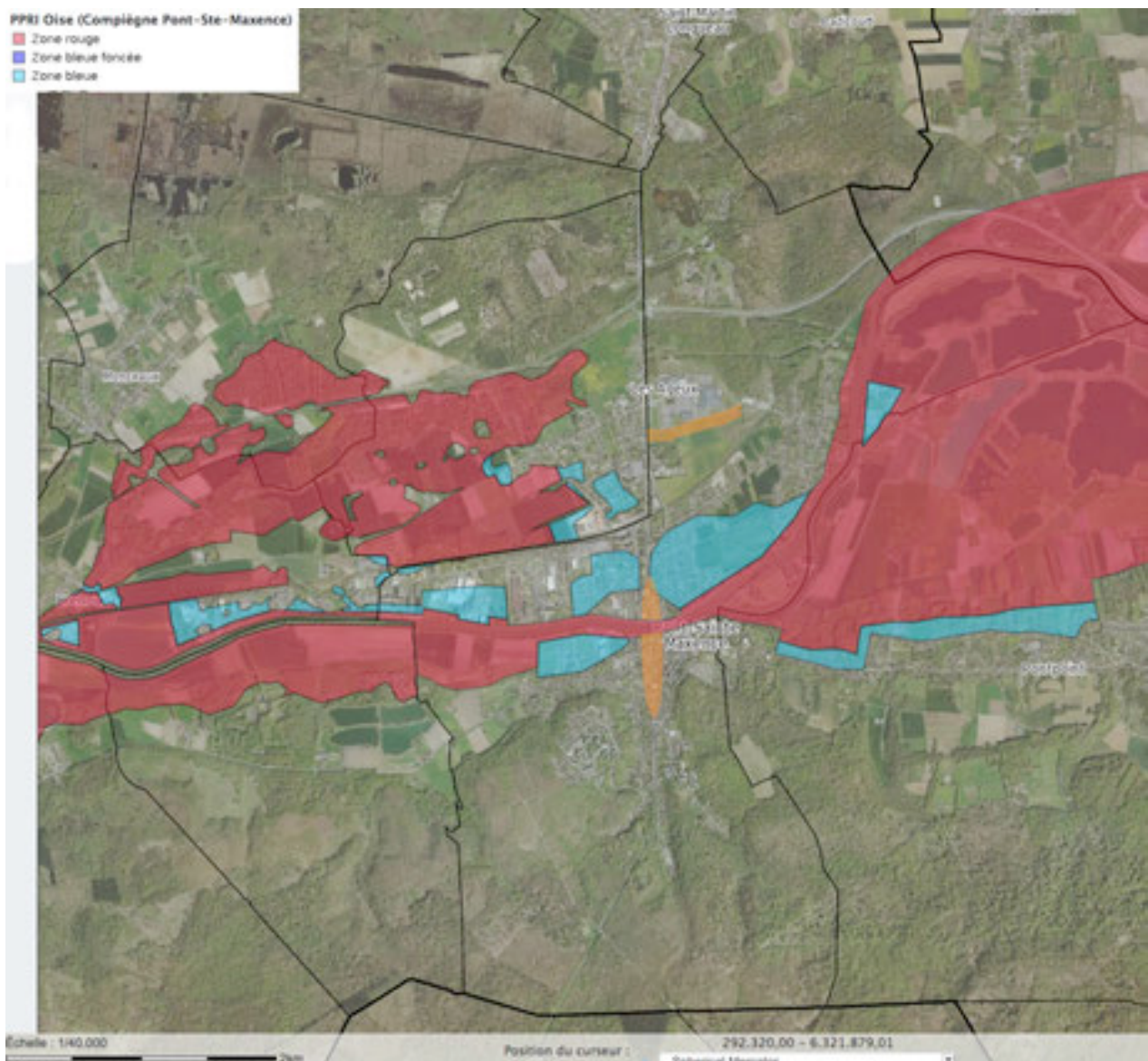
Les emprises concernées par la modification n°3 du PLU se situent dans le périmètre déjà aggloméré de la commune, en dehors des secteurs concernés par des sensibilités écologiques.



Sensibilités environnementales au titre de la biodiversité sur le territoire communal et emprises concernées (en orange) par la modification n°3 du PLU.

La partie centrale du territoire communal est concernée par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRI) de l’Oise. La zone rouge (risque élevé) s’étend de part et d’autre l’Oise et en frange est du territoire communal. Elle fait l’objet d’une traduction au PLU par un classement en zone naturelle (N).

Les emprises concernées par la modification n°3 du PLU se situent dans le périmètre déjà aggloméré de la commune, en dehors des zones inondables.



Il n'est **pas constaté d'incidences éventuelles sur les autres enjeux environnementaux concernant le territoire communal de Pont-Sainte-Maxence**, dans le cadre des ajustements apportés au dossier PLU par cette procédure de modification n°3.

En étant contenu au périmètre déjà urbanisé de la commune, aucune des modifications apportées n'empiètent sur des périmètres soumis à des sensibilités écologiques, à des risques naturels, ou encore n'est susceptible d'impacter la ressource en eau, la qualité de l'air, etc. Le principe d'évitement est donc retenu.

Mesures proposées pour éviter, réduire ou compenser ces incidences :

Sans objet dans la mesure où il est considéré que le contenu de la modification n°3 du PLU qui ne porte que sur des points réglementaires en zones urbaines ou à urbaniser, ne concernant que les principes d'implantation, d'aspect des constructions existantes ou à venir, de stationnement des véhicules et l'ajout d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour mieux encadrer l'achèvement de l'aménagement de la zone 1AUe, n'a aucune incidence sur l'environnement.

3 – RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

Par délibération en date du 12 avril 2023, le conseil municipal de la ville de Pont-Sainte-Maxence a lancé une procédure de modification n°3 du PLU qui porte uniquement sur des ajustements techniques au contenu du volet réglementaire du plan (pièce n°5) et au contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur 1AUe (pièce n°4 ter), à savoir :

1 - Ajout d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la zone 1AUe déjà en grande partie aménagée, afin de mieux encadrer les aménagements restant à réaliser, et ajustements des règles portant sur les constructions admises, leur hauteur, leur aspect extérieur (aspect et clôture), le traitement des espaces libres .

2 - Délimitation d'un secteur particulier en zone urbaine (UA et UB) au centre ville pour préserver les activités commerciales de proximité (renvoi aux dispositions de L151-16 du code de l'urbanisme, à l'article 2 du règlement de chacune de ces zones)

3 – Précision sur les règles d'implantation des bâtiments annexes aux constructions par rapport aux voies publiques (article 6) de la zone UG.

4 -Précision sur les conditions de stationnement pour le logement (article 12) des zones UA, UB, UC, UD, UG, 1AUh, 1AUm et 1AUr, en demandant au moins 2 places par logement et en indiquant que ces places ne seront pas aménagées en enfilade (chaque place sera indépendamment accessible), ainsi que pour les activités en zones UA, UB et UD..

Du fait que les ajustements apportés au contenu du PLU, d'une part, ne concernent que des terrains situés dans la trame urbaine déjà constituée de la commune, à l'écart de l'emprise du site Natura 2000, et ne portent aucunement sur la zone naturelle ou la zone agricole, d'autre part n'ont qu'un aspect technique n'étant pas en mesure de faire évoluer de manière significative les possibilités de construction, l'occupation et l'utilisation des sols dans les zones concernées, il n'est pas constaté d'incidences éventuelles ni sur le site Natura 2000 (et les milieux naturels attachés ou les espèces à prendre en compte), ni sur d'autres secteurs à sensibilités environnementales de la commune et des environs.

Il n'est donc proposé aucune mesure particulière visant à éviter, réduire ou compenser les éventuelles incidences sur l'environnement du contenu de la modification n°3 du PLU : le principe d'évitement est retenu.