

**Extraits du Rapport de Présentation :**

***Les modifications pour les autres zones seront faites lors de l'Approbation du PLU selon les mêmes compléments indiqués (la zone UA a été modifiée, elle donne un aperçu des changements sur les autres zones)***

# 1. TYPOLOGIE DES ZONES ET ÉVOLUTION RÉGLEMENTAIRE

## PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU RÈGLEMENT

### 1.1.1. Mode d'emploi du règlement

Le règlement permet de connaître les règles applicables à un terrain donné. Préalablement à la lecture des règles applicables à la zone qui couvre le terrain, il est nécessaire de se référer au titre I « Dispositions générales ». Ce titre I présente les législations relatives à l'occupation des sols s'appliquant en sus des dispositions du PLU et les dispositions qui s'ajoutent à celles définies par le règlement de la zone.

Après avoir relevé le nom de la zone correspondant au terrain sur le plan de zonage, la lecture du document s'effectue de la manière suivante :

- lecture du chapitre correspondant à la zone présentant le corps de règles applicables au terrain, et dans certains cas, les dispositions propres à certains secteurs de la zone,
- lecture, le cas échéant, de l'orientation d'aménagement et de programmation se rapportant au terrain concerné,
- lecture des annexes du PLU, qui rassemblent des dispositions réglementaires spécifiques qui ne relèvent pas directement du PLU, et qui peuvent préciser les règles applicables sur certains terrains.

Le lexique, annexé au règlement, définit un certain nombre de termes utilisés dans le règlement. Le préambule du lexique précise que les définitions doivent être prises en compte pour l'application du règlement du PLU et de ses documents graphiques. En cas de divergences d'écritures, les dispositions du règlement prévalent. Toutefois, ces définitions ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

### 1.1.2. Les règlements de zone

Dans chacune des zones, le préambule, après une définition générale de la zone, attire l'attention des constructeurs sur l'existence des risques ou d'autres contraintes (sites et sols pollués, contraintes liées au bruit des infrastructures) marquant le territoire communal.

Le préambule précise qu'il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Chaque règlement de zone se décline en seize articles :

- les articles 1 et 2 déterminent ce qu'il est interdit de construire dans la zone ou le secteur donné et ce qui est soumis à conditions particulières,

Il résulte de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme que le PLU peut réglementer « les occupations et utilisations du sol interdites et les occupations du sol soumises à des conditions particulières ». Ainsi, l'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites. L'article 2 soumet certaines occupations et utilisations du sol à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs : risques, nuisances, préservation du patrimoine, urbanisme.

Dès lors qu'une occupation ou utilisation du sol ne figure dans aucun de ces deux articles, elle est admise dans la zone concernée.

- les articles 3 et 4 précisent comment le terrain doit-il être desservi par les réseaux pour être constructible (accès, voirie, réseaux d'eau potable, d'assainissement, etc.)
- les articles 6, 7 et 8 définissent les règles d'implantation des constructions sur le terrain : par rapport à la voie, par rapport aux limites séparatives, et entre elles sur un terrain,

- l'article 9 fixe l'emprise au sol maximale des constructions,
- l'article 10 indique la hauteur maximale des constructions,
- l'article 11 fixe des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions,
- l'article 12 permet de déterminer le nombre de places de stationnement exigé en fonction du projet de construction,
- l'article 13 définit les règles applicables aux espaces libres, et par exemple, les obligations de végétalisation pour chaque terrain,
- l'article 15 fixe les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.
- l'article 16 fixe les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

### 1.1.3 L'amélioration de la présentation et de la compréhension générale de la règle.

Certaines dispositions du règlement du P.L.U, notamment des règles d'implantation, et de hauteur qui présentent une certaine complexité qui peut rendre difficile la compréhension de la règle. Afin de mieux comprendre, mais aussi d'expliquer le contenu et les modalités d'application des articles, des illustrations sont introduites dans le règlement.

Les schémas représentent des exemples d'application de la règle écrite et ont, à ce titre, une valeur illustrative, la règle écrite prévalant sur l'illustration.

L'écriture réglementaire du Plan Local d'Urbanisme a évolué dans sa forme par rapport à celle du Plan d'Occupation des Sols, dans le but :

- de prendre en compte les difficultés de gestion au quotidien des autorisations d'urbanisme et adapter la règle au projet urbain de développement ;
- de prendre en compte les nouvelles exigences juridiques des P.L.U tel qu'il est défini au sein du Code de l'Urbanisme.

Le règlement du P.L.U a donc été « repensé », dans son esprit, comme dans sa règle, par rapport à celui du P.O.S. La loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové (ALUR) adoptée le 26 mars 2014 modifie quelques aspects de la réglementation PLU que la Modification Simplifiée N°1 profite d'intégrer. **L'évolution du PLU se poursuit au travers de la Modification de droit commun, évolution n°2.**

En cohérence avec les objectifs et les options décrites dans ce rapport de présentation, le Plan Local d'Urbanisme découpe le territoire de Montataire en quatre types de zones distinctes :

- Les zones urbaines, qui correspondent à des secteurs déjà équipés ;
- Les zones à urbaniser qui correspondent à des zones naturelles destinées à être ouvertes à l'urbanisation ;
- Les zones agricoles ;
- Les zones naturelles et forestières qui permettent la protection des sites en raison de leur qualité, des milieux naturels et paysages...

Chaque zone est soumise à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement retenus par la Ville, dans le cadre national fixé. Pour exemple la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols par la loi ALUR illustre l'ambition de densifier ; l'application était directement imposée aux collectivités dès le lendemain de la publication de la Loi ALUR, soit le 27 mars 2014.

Finalement, à chaque zone correspond un règlement composé d'articles qui définissent les règles d'occupation du sol souhaité par la commune.

### 1.1.3. La prise en compte des difficultés dans le cadre de la gestion au quotidien des demandes d'autorisation de construire.

L'un des principaux objectifs du P.L.U est de préserver, dans son fonctionnement et son aspect actuel tant architectural que paysager, la qualité du cadre de vie des quartiers de Montataire, tout en confortant et en développant l'attractivité de la ville.

Pour répondre à cet objectif, il est indispensable de prévoir des règles d'urbanisme suffisamment fines et précises afin de les mettre en cohérence avec les besoins réels des habitants et de les adapter au caractère urbain de la commune.

Fort d'une expérience de plusieurs années dans l'instruction des demandes d'autorisation, il est donc apparu utile et nécessaire de préciser et d'ajuster certaines règles jusqu'alors prévues dans le P.O.S, puis repris dans le PLU.

L'adaptation aux problématiques rencontrées, dans le but de maintenir des habitats de qualité, est un enjeu majeur pour la collectivité.

## **PRÉSENTATION DES PRINCIPES RÉGLEMENTAIRES : L'ESPRIT DU RÉGLEMENT**

Depuis l'entrée en vigueur des lois « Solidarité et Renouvellement Urbain » de 2000 et « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable dit P.A.D.D a pour objet de définir les orientations générales d'urbanisme retenues par la commune.

Les autres pièces du P.L.U, comme les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P), le document graphique et le règlement, entretiennent désormais une relation de compatibilité avec lui.

D'une manière générale, les principes de développement durable ont guidé l'élaboration du dispositif réglementaire qui intègre notamment :

- la prise en compte des principes de diversité des fonctions et de mixité dans l'habitat,
- la maîtrise du développement urbain,
- la protection des espaces naturels et agricoles,
- la prise en compte des risques,
- le souci de favoriser une utilisation économe et valorisante des ressources.

### 1.1.4. Rappel de l'esprit du Règlement et compléments apportés

Sur la base du Règlement approuvé en 2013, l'esprit du règlement ainsi modifié est toujours le même à savoir des possibilités de densifier les parcelles. Toutefois, la suppression du COS nécessite des ajustements quant à la manière de pouvoir édifier des constructions (en deuxième front), dans une enveloppe urbaine existante. L'objectif est d'intégrer les constructions nouvelles dans le tissu urbain existant. Plusieurs articles du Règlement vont concourir à la densification « acceptable » des parcelles.

Egalement, les transformations urbaines sont telles dans certaines zones (démolition complète et recomposition parcellaire) qu'il est important d'envisager des possibilités alternatives tout en maintenant le caractère urbain de la zone, qui peut être doté de certaines spécificités. Les règles se renforcent dès que l'opération comporte deux logements.

L'objectif des règles est de concourir à un paysage urbain structuré et à des logements agréables à vivre.

#### 1.1.5. Maintien des règles d'implantation pour les façades sur rues constituant le front urbain

Le front urbain de toutes les zones est maintenu : les hauteurs sont restées identiques et le retrait par rapport à l'alignement est inchangé. Ce travail de recombinaison réglementaire nécessite une analyse fine des secteurs urbains qui sera prévue lors de la Révision générale du PLU. Elle prendra en compte les potentiels mutables des tissus urbains (exemple de secteur Gare Cœur d'Agglo) ou encore des contraintes liées aux Plans de Prévention des Risques d'Inondation (Oise et Thérain) laissant supposer des surélévations des constructions.

#### 1.1.6. 2.1.2 Une bande de 15m, à compter de l'alignement de la rue existant ou imposé par le plan d'alignement, propice à l'urbanisation et la densification des fonds de parcelle

L'objectif de « la bande des 15m » est de faciliter les implantations bâties constituant une urbanisation de second rang, tout en préservant le cadre de vie des occupants des parcelles voisines. D'après le constat fait depuis plusieurs années d'une densification des fonds de parcelles, la « bande de 15m » à compter de l'alignement de la rue ou du retrait imposé par le plan d'alignement, permet d'édicter des règles d'implantation pour une urbanisation de second plan, en arrière des parcelles déjà bâties.

Le fil conducteur retenu étant que la densification ne doit pas se faire au détriment des habitations et donc des habitants déjà en place.

Cette délimitation de la bande des 15m permet donc d'induire deux fronts bâtis : le front urbain classique vu depuis le domaine public et l'urbanisation de second rang.

C'est une possibilité offerte à l'ensemble des propriétaires des parcelles, allant dans le sens de la densification qui doit rester de qualité. Dans le Rapport de présentation (complété) et le Règlement du PLU, les croquis expriment la bande de 15m à compter de l'alignement de la rue (existant ou projeté par le plan de l'alignement).

Le maintien de la mitoyenneté en zone UA (de limite à limite) est toujours possible avec également l'éventualité d'être en retrait de 3m. Ces dispositions permettent les densifications de fonds de parcelle, si l'évolution de la parcelle est ainsi envisagée.

#### 1.1.7. Le respect de la sécurité et de la salubrité publiques

Il apparaît dans de nombreuses situations que les réalisations de constructions à vocation d'habitation regroupant plus de deux logements ne répondent pas aux normes de sécurité ou de salubrité publique.

Ces éléments sont présents dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme du fait de l'organisation intercommunale locale en place. L'Etablissement Public de Coopération

Intercommunale intervient dans l'instruction des domaines relevant de ses compétences, il émet des avis sur :

- les réseaux
- les déchets ménagers
- les déplacements doux et plus précisément sur les locaux vélos en lien avec les constructions

De même concernant les Avis de la Régie Communale du Câble et de l'Electricité de Montataire qui est une particularité locale de la commune, l'expérience de ce partenariat (entre la Régie et les Services Techniques de la Ville) ont montré que les installations de compteurs et les raccordements se passaient bien dès lors que le Permis de Construire comportait les bons éléments. Les normes électriques font partie de la réglementation nationale et sont ainsi rappelés dans le Règlement du PLU.

### 1.1.8. Maintenir le potentiel de densification au travers des secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

#### *En assouplissant les règles de construction dans les secteurs d'urbanisation future situés en zone bâtie :*

En secteur déjà urbanisé, les dents creuses induisent un parcellaire nouveau dont la constructibilité est envisageable selon des plans de composition inconnus au moment de l'élaboration du PLU approuvé en 2013 (les tracés des voies, superficie des lots, profondeurs des lots, etc.).

Les instructions de certains permis de construire rendent compte des difficultés rencontrées à ce jour dans ces zones, qui jusqu'alors n'étaient pas le support de Permis d'Aménager ; l'article 7 n'est pas aussi souple que l'article 6 dans les dispositions particulières : le Règlement sera rectifié en ce sens.

#### *En zone IAU*

Les règles éditées au PLU approuvées en 2013 restent identiques ;

### PRÉSENTATION DES RÈGLES COMMUNES AUX DIFFÉRENTES ZONES :

Des articles de portée générale, subissant peu de différence entre les zones, ou comportant des parties communes importantes, sont applicables à toutes les zones du P.L.U. Il s'agit des articles suivants.

#### 1.1.9. L'article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Cet article fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation. D'une manière générale, pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ouverte à la circulation. Les conditions de desserte et les caractéristiques des accès et voies doivent satisfaire aux règles minimales de desserte (notamment pour les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie).

La rédaction de l'article 3 a été renforcée vis-à-vis du P.O.S pour permettre aux aménagements de tenir compte des contraintes techniques liées à la circulation publique et de garantir la sécurité des usagers des voies. Par exemple, la municipalité a décidé d'imposer la prise en compte des modes doux de déplacement lors de la création de nouvelle voirie. Ce choix rentre également dans des enjeux environnementaux et encouragera à la pratique de mobilités douces sur le territoire communal. Les conditions de sécurité prévues dans le P.O.S au sujet des voies en impasse sont maintenues (possibilité de faire demi-tour).

Suite aux dépôts de nombreux permis de construire sur la commune en vue de construire en fond de parcelle, un grand nombre d'entre eux a été refusé à cause de cette largeur. Cette dernière avait été définie en vue d'assurer l'accès des engins de lutte contre l'incendie. Or, lors des retours des permis de construire, le SDIS a indiqué que les constructions du tissu résidentiel pouvaient tout de même être défendues. **La consultation de ce partenaire reste de rigueur dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme.**

S'agissant des accès, ceux-ci devront désormais avoir une largeur minimum :

- de 3m pour rendre constructible une parcelle (prescription limitée aux zones résidentielles) et accueillir un seul logement
- **de 5m dès lors qu'il y a création de deux logements ou plus**
- et 4m pour les zones économiques (UE/UEm/UI). Les plus larges accès des zones économiques permettront la circulation des engins plus volumineux dans ces zones. A savoir, le P.O.S généralisait la largeur des accès à 4m sur l'ensemble du territoire communal.

#### **1.1.10.L'article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux.**

Cet article fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

S'agissant des règles relatives à l'alimentation en eau potable et à l'évacuation des eaux usées, les dispositions du P.O.S ont été reprises, à savoir :

*« Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes ».*

*« Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système séparatif).*

D'autre part, les dispositions du P.O.S ont été complétées dans le but de tenir compte des évolutions réglementaires en matière d'assainissement. Les prescriptions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) du bassin Seine Normandie ont été intégrées.

Ainsi, des précisions au sujet de la gestion des eaux pluviales ont été apportées. Les mesures évoquées au sein de cet article développent une réglementation incitative à la gestion de l'eau pluviale à la parcelle : *« D'une manière générale, quel que soit le type de zone considérée, tous les pétitionnaires ont l'obligation, dans les conditions précisées ci-après, de maîtriser les eaux pluviales à la source, en limitant le débit de ruissellement généré par toute opération d'aménagement, qu'elle concerne :*

- *Un terrain déjà aménagé, qu'il s'agisse de démolition-reconstruction ou d'extension,*
- *Un terrain naturel, dont elle tend à augmenter l'imperméabilisation. ».*

De manière générale, les prescriptions techniques se basent sur les travaux du zonage d'assainissement des eaux pluviales de la Communauté d'Agglomération Creilloise : *maîtrise des eaux pluviales à la source, conservation des eaux pluviales sur le terrain, note de calcul obligatoire en*

*cas d'impossibilité technique de gérer les eaux pluviales sur le terrain du projet, débit de ruissellement limité à 2L/s/ha.*

Les règles relatives à l'assainissement des eaux usées ont également été complétées pour les secteurs disposant de logements dépendant d'un assainissement non collectif (zones UC/UI/A/N). Ces compléments d'information indiquent les conditions et précautions nécessaires à la mise en place de ces systèmes d'assainissement et au contrôle de ces dispositifs prévus par la Loi sur l'eau.

Les règles de l'article 4 connaissent également quelques adaptations au sein des zones agricoles et naturelles afin de faire face à l'éloignement possible de certains corps de ferme vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau potable.

Le raccordement des constructions à usage d'habitation étant obligatoire, en cas d'impossibilité d'y satisfaire, les constructions pourront être alimentées par des forages ou puits privés, à condition de répondre aux exigences en matière de salubrité publique (eau reconnue comme potable, pas de risque de pollution etc...).

Les nouvelles réglementations de la Communauté d'Agglomération Creilloise en matière d'assainissement s'appliquent :

- contrôle de la conformité
- Règlement Assainissement (septembre 2012) (CF Annexes Sanitaires)

**Les dispositions relatives aux déchets et les locaux techniques seront complétés en vue d'une consultation des services de l'ACSO**

**Les dispositions relatives au raccordement électrique doit préciser les normes issues de la réglementation nationale**

#### **1.1.11.L'article 5 : Suppression de l'Article portant sur la caractéristique des terrains.**

La fixation d'une superficie minimale des terrains constructibles par l'article 5 du règlement a été soumise, par la loi S.R.U, à une condition. La règle doit être justifiée par des contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel. Cette loi a également rendu illégale la possibilité qui était offerte au P.O.S de fixer une largeur minimale de façade pour rendre constructible une parcelle. Ainsi, avant la publication de la loi ALUR supprimant les possibilités de mettre des superficies de terrain, seules les parcelles en zones d'assainissement non collectif étaient soumises à une taille de parcelle :

Extrait Règlement du PLU de la Ville de Montataire Approuvé le 30 septembre 2013

« ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour accueillir une construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une évacuation de ses eaux ou matières usées, toute parcelle doit avoir :

-une superficie d'au moins 500m<sup>2</sup>, dans les zones d'assainissement non collectif reportées sur les plans d'assainissement qui constituent une annexe du P.L.U. »

L'Article 5 concernait les zones suivantes du PLU : UC – UI – A – N.

**Désormais**, les zones d'assainissement non collectif reportées sur les plans d'assainissement seront régies par les règles attendues de la Communauté d'Agglomération Creilloise, compétente dans le domaine de l'assainissement.

#### **1.1.12.L'article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

L'article 8 a fait l'objet de profondes modifications. Les règles déterminées au sein du P.O.S n'étaient plus adaptées à l'instruction des permis de construire.

Par exemple, le P.O.S prévoyait des mesures suivantes qui concernent les vues directes :



« Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telles manière que les baies éclairant des pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal ».

Ces mesures ne sont plus du tout adaptées aux permis de construire actuels car les services instructeurs des demandes d'autorisation ne peuvent pas contrôler la vocation principale d'une pièce d'habitation.

Néanmoins, la distance minimale de 4m à respecter entre deux constructions sur une même propriété est conservée. Cette mesure permettra tout de même de garantir la sécurité (accès pompier) ainsi qu'un éclairage satisfaisant des logements pour assurer une certaine qualité de vie aux habitants.

Un schéma explicatif est venu clarifier la réglementation.

Ces dispositions concernent l'ensemble des zones du présent P.L.U à l'exception des zones agricoles et naturelles.

### **1.1.13.L'article 11 : Aspect extérieur des constructions.**

De nombreuses dispositions ont été supprimées afin de prendre en compte les évolutions législatives (Grenelles de l'Environnement, Loi portant Engagement National pour l'Environnement) en vigueur depuis l'approbation du P.O.S.

Sont ainsi supprimées, les règles allant à l'encontre de l'utilisation des énergies renouvelables, des matériaux écologiques, de l'architecture bioclimatique et contemporaine. Les règles imposant l'usage de matériaux traditionnels sont supprimées car illégales. Néanmoins, le centre ancien ainsi que les quartiers Mertian et Louis Blanc ont fait l'objet de mesures spécifiques en vue de respecter l'aspect traditionnel des constructions de ces quartiers. Pour ces zones, les caractéristiques à respecter sont rappelées en en-tête de zone. L'article 11 au travers l'article R111-21 doit permettre d'instruire les projets selon le respect des spécificités urbaines et architecturales de la zone.

Les règles établies ont pour but de préserver les caractéristiques locales et d'améliorer la qualité du paysage de la commune en exigeant plus de qualité architecturale dans les nouvelles constructions ou réhabilitations. Les règles permettront d'autre part de réaliser des travaux sur le bâti existant en vue notamment d'améliorer leur performance énergétique.

Les élus ont adapté les règles du P.O.S concernant l'édification des clôtures des zones urbaines.

D'une manière générale, dans les zones à dominante habitat, le principe d'une clôture 1/3 (mur bahut) – 2/3 (grille/grillages/haies) a été généralisé ainsi qu'une hauteur maximale de 2 mètres (sauf exception UA).

Dans les zones économiques, le principe d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre est retenu.

Néanmoins, les élus ont souhaité indiquer les essences locales à privilégier lors de l'édification de haies. Les murs maçonnés sont d'autre part interdit dans les zones en contact direct avec les espaces agricoles ou naturels.

En cas de terrain en pente, les clôtures doivent comporter des redans.

En concertation avec l'ABF, des mesures relatives à l'intégration des paraboles, capteurs solaires et antennes collectives ont été mis en place au sein des zones UA, UB et UC. Il s'agit notamment de favoriser des implantations non visibles depuis les emprises publiques.

### **1.1.14.L'article 12 : Stationnements.**

**La réglementation de l'article 12 sur le stationnement a été modifiée :**

Comme pour le P.O.S, cet article rappelle un principe général dans toutes les zones :

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

Par rapport au P.O.S, l'organisation de l'article a été revue. Ce dernier intègre ainsi des dispositions pour les véhicules mais aussi pour les cycles non motorisés.

Les prescriptions distinguent également les normes relatives aux constructions neuves des normes concernant les constructions existantes.

La réglementation prévue est donc la suivante :

### 1. Normes pour les véhicules

#### 1.1. Pour les constructions neuves :

- pour les constructions destinées à l'habitation : passage de 1,5 place de stationnement dans le POS à 2 places de stationnement dans le PLU.

Comme pour le POS, l'article rappelle que ces dispositions sont également applicables en cas de création de nouveau logement dans des immeubles existants, n'entraînant pas de surface de plancher supplémentaire, et ne nécessitant aucune disposition administrative préalable.

- pour les constructions destinées aux bureaux : idem POS ; « 1,5 place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction. ».
- pour les constructions à usage de commerce de plus de 300m<sup>2</sup> de surface de vente : 2 places de stationnement par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface de vente, sinon 1.

Cette mesure permettra de ne pas contraindre le développement des petits commerces de proximité dans le tissu urbain. Néanmoins, la taille des commerces faisant l'objet de règles de stationnement a été revue à la baisse afin d'éviter davantage de problèmes liés au stationnement dans le centre-ville (zone UA, 100m<sup>2</sup>).

- pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier : idem POS ; 1 place par chambre.

Certaines réglementations du POS (restaurants, salle de réunion et de spectacle) ne faisant pas partie des catégories pouvant être définies par le PLU (article R.123-8 du Code de l'Urbanisme) ont été supprimées.

C'est pour ces raisons que la disposition suivante inscrite au P.O.S a été conservée: *« Pour les constructions et établissements non prévus, le stationnement doit être prévu en fonction de la vocation, de l'importance et de l'activité des établissements. Les normes de stationnement applicables à ces constructions sont celles prévues pour les constructions les plus directement assimilables. ».*

Dans le cas de construction existante, afin d'éviter toutes confusions et d'apporter quelques précisions lors des demandes d'autorisation, les dispositions suivantes ont été ajoutées :

*« Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement dans la mesure où elles n'existent pas. »*

*« Dans le cas de travaux entraînant la création d'un changement de destination d'un immeuble ou partie d'immeuble pour la création d'un ou plusieurs logements, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves ».*

*« Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou plusieurs logements dans une construction existante, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves ».*

**Les projets de création de logements dans des bâtis existants ont montré la nécessité de clarifier la règle sur le stationnement. La règle est la création de 2 places de stationnement par logement nouveau faisant l'objet de l'autorisation d'urbanisme. En cas de logements déjà**

existants, le nombre total de places de stationnements sera celui de la réglementation en vigueur à la date de création des logements (1.5 places d'après le POS en vigueur en 1999), auquel il faut ajouter 2 places de stationnement par logement supplémentaire créé.

Les dimensions des places de stationnement selon leur configuration seront indiquées dans le Règlement afin d'avoir des stationnements qui fonctionnent et qui par conséquent seront utilisés.

## 2. Normes pour les cycles non motorisés

Des espaces de stationnement de cycles non motorisés suffisants et correspondant aux besoins doivent être prévus dans les projets de constructions de bureaux et d'équipements publics.

*Ainsi, il doit être créé au minimum : « Pour les constructions à usage de bureaux et les équipements publics, une place de stationnement pour cycles non motorisés pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher ».*

Ces mesures innovantes vis-à-vis du POS sont destinées à encourager les mobilités douces sur le territoire communal en lien avec les orientations reprises au sein des OAP.

Dans le but de faciliter leur usage (en cas d'intempéries, lutte contre les vols, accessibilité), des prescriptions concernant les modes de réalisation de ces aires de stationnement non motorisés ont été intégrées :

*« L'aire de stationnement des cycles non motorisés doit être prévue sur la parcelle support de la construction, proche de la rue, accessible de plain-pied et avoir un dimensionnement adapté. ».*

A l'exception des règles concernant les commerces qui s'appliquent seulement à la zone UA, l'ensemble de ces dispositions s'appliquent aux autres zones urbaines (UA/UB/UC/UH) et à la zone à urbaniser des Champart II (zone AU).

Les zones UP correspondant aux cités ouvrières (Cité Mertian et Louis Blanc) ne sont pas concernées par ces règles. Etant donné le tissu urbain particulier de ces zones, celles-ci ne font pas l'objet de règles de stationnement.

Les zones industrielles, agricoles et naturelles disposent quant à elles de règles beaucoup plus générales :

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

Les règles nationales ayant changé par rapport aux locaux vélos, le Règlement PLU apportera ces précisions. A compter de l'Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, certaines obligations doivent être respecté depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017. L'ACSO reprend les normes suivantes :

*« L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux [articles R. 111-14-4 à R. 111-14-6 du code de la construction et de l'habitation](#) est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :*

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;*
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;*
- pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir*

*un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.*

*L'espace mentionné au premier alinéa peut être constitué de plusieurs emplacements (.....) »*

### **1.1.15.L'article 13 : Espaces libres – Plantations.**

Cet article est désormais réglementé pour toutes les zones de manière uniforme avec quelques nuances en fonction de la vocation résidentielle ou économique des zones :

o au sein des zones résidentielles :

La commune a décidé de fixer des pourcentages d'espaces verts au sein du tissu urbain dans le but d'augmenter les surfaces perméables et la présence du végétal sur la commune. Ces pourcentages s'élèvent à 20% de la surface totale de la parcelle en zone UA/UB/UC/UP, 30% au sein de la zone AU et à 40% au sein de la zone UH. Ces zones doivent en outre contenir « *un arbre de haute tige est obligatoire pour 200 m<sup>2</sup> de surface libre de construction* ».

Le pourcentage d'espaces verts de la zone UH n'évolue pas vis-à-vis du P.O.S. Cette zone fait l'objet d'un pourcentage plus élevée car ce secteur est caractérisé par des parcelles présentant de grandes superficies et par un intérêt paysager fort. La zone UA possède également un pourcentage légèrement plus élevé que les zones UA,UB, UC et UP car celle-ci est en contact direct avec des espaces agricoles.

D'autre part, la municipalité a souhaité inciter les maîtres d'ouvrage à requalifier les zones de couture entre le domaine public et privé, par des aménagements paysagers via la réglementation suivante :  
« *Les espaces restants libres et les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts. Il est recommandé de choisir parmi les essences rustiques de la région indiquées au sein des informations jugées utiles (cf. Annexes)* »

Les informations jugées utiles présentes en annexe du P.L.U comprennent un guide « Haies et arbres de Picardie » qui indiquent les essences locales à préconiser pour la végétalisation des espaces privatifs et publics.

**Des espaces de loisirs /ou détente seront créés dès lors que deux logements ou plus seront créés**

o au sein des zones économiques :

Les prescriptions concernant la végétalisation des espaces économiques est moins contraignante que pour les espaces résidentiels afin de ne pas compromettre, dans ce contexte économique difficile, l'installation et le développement des activités économiques.

Il ne convient pas pour autant de délaisser ou d'atténuer la qualité environnementale et paysagère des zones économiques.

A l'image des zones résidentielles, la municipalité souhaite inciter la requalification des zones de couture entre le domaine public et privé :

« *Les marges de recul par rapport aux voies ( ainsi qu'au Thérain dans le cas de la zone UI) et les délaissés des aires de stationnement doivent comporter des espaces verts plantés d'essences de la région* ».

Une attention particulière devra également être apportée au paysagement des aires de stationnement :

« *Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par 100 m<sup>2</sup> de terrain.* ».

- Concernant les zones agricoles et naturelles, la réglementation se limite à la disposition suivante :

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

- dans toutes les zones concernées par un espace boisé classé (E.B.C) :

« Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme. ».

« L'essentiel de la réglementation vise à limiter l'imperméabilisation des sols et à veiller à la qualité paysagère de ces secteurs. ».

## **LES ZONES URBAINES**

### **1.1.16. La zone UA**

Il s'agit de la partie centrale de Montataire qui intègre notamment la place Auguste Génie, la rue de la République, la Rue Jean Jaurès, la rue du Général de Gaulle, la rue Voltaire.... Elle est principalement affectée à l'habitat, aux commerces et aux services.

Elle se caractérise par un habitat dense, majoritairement implanté à l'alignement des voies en ordre continu. Les constructions présentent des hauteurs assez élevées. La zone UA correspond au cœur urbain historique de la ville, caractérisée entre autre par des parcelles étroites disposées en lanière.

La zone UA est concernée par un risque d'inondation lié au Thérain. Certains secteurs devront respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée du Thérain Aval.

Une trame spécifique indiquée sur le plan de zonage permet d'informer le pétitionnaire sur l'existence du risque. Il est également rappelé au sein du règlement écrit dans le préambule de la zone.

Ainsi les maîtres d'ouvrage disposeront de la totalité des éléments réglementant le droit des sols au sein d'un unique document.

La zone UA comprend un sous-secteur UAr qui correspond à une zone soumise au risque d'éboulement des murs de soutènement du château de Montataire. Sont interdites au sein de ce sous-secteur, tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception des extensions limitées des constructions à vocation d'habitat à condition qu'elles soient liées à l'amélioration sanitaire de ces constructions.

La zone UA comprend un sous secteur UA1 où la recherche de la densification est permise.

La zone est concernée pour tout ou partie par plusieurs secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation repris au plan de zonage :

- OAP n°2 : Secteur Sellier
- OAP n°3 : Secteur Wallon
- OAP n°4 : Secteur Libération
- OAP n°6 : Secteur Chères Vignes

## ➤ Les principales évolutions réglementaires de la zone UA

Sur les possibilités d'occupations des sols, la mixité des fonctions est confortée, préservant notamment les linéaires commerciaux présents en centre-ville. Sont ainsi autorisées, les constructions, installations et aménagements à usage artisanal, commercial et de bureaux et la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement.

Ces constructions devront néanmoins être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, avec la capacité des infrastructures existantes et ne pas entraîner une aggravation des dangers ou nuisances auprès des riverains.

L'hébergement hôtelier pourra également se développer au sein de la zone sous réserve d'une compatibilité avec les infrastructures existantes. Cette autorisation fait suite au diagnostic du S.C.O.T mettant en avant une pénurie de l'offre hôtelière sur l'agglomération Creilloise.

L'article 1 regroupe les modes d'occupation du sol qu'il n'est pas opportun de voir s'installer dans une zone vouée à de l'habitat pour des raisons esthétiques, fonctionnelles et/ou de nuisances auprès des riverains. Ainsi, les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt sont interdites.

La zone UA comprend également une interdiction spécifique relevant de l'article L.123-1-5 7° bis du Code de l'Urbanisme concernant les linéaires commerciaux à préserver : « En bordure des voiries repérés comme linéaires commerciaux, la transformation de surfaces de commerce à rez-de-chaussée sur rue en destination autre que le commerce est interdite sauf en cas de création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. ».

**L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) :** Des illustrations graphiques sont venues illustrer la règle qui a été modifiée.

D'une manière générale, la rédaction de l'article a été clarifiée en distinguant clairement les dispositions générales des dispositions particulières.

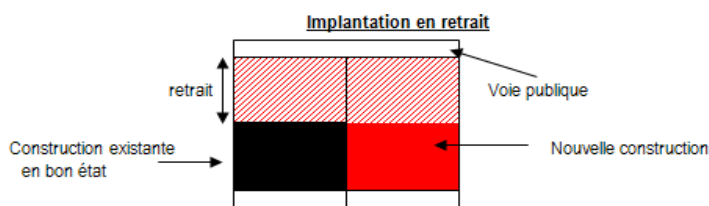
Afin de prendre en compte les zones concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, des dispositions spécifiques ont été adoptées pour ces secteurs : les constructions devront être édifiées soit à l'alignement ou avec un retrait de 2m minimum vis-à-vis de l'alignement des voies.

La disposition générale de l'article 6 du P.O.S a été maintenue afin de conforter l'implantation en front à rue, dominante à l'échelle du centre-ville. Les constructions doivent ainsi s'implanter à l'alignement des voies.

Des dispositions particulières ont été également reprises dans le but de prendre en compte les spécificités de certaines voies ou quartiers.

Les constructions pourront ainsi s'implanter soit à l'alignement ou en retrait de 4m le long de l'avenue de la Libération.

Sur l'ensemble du centre-ville, les constructions pourront également s'implanter dans le prolongement d'une construction existante en bon état qui est en retrait sur l'alignement.



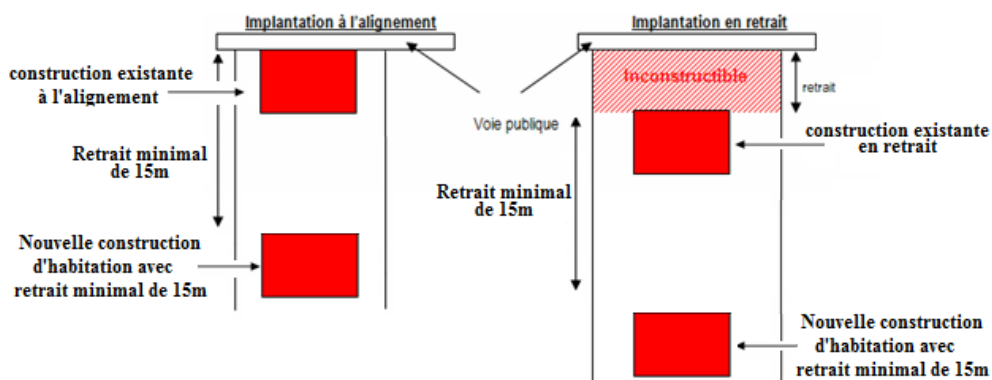
P.L.U. DE MONTATAIRE RAPPORT DE PRESENTATION

PAGES MODIFIEES SUITE A LA

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 APPROUVEE LE 26 JANVIER 2015

ENQUETE PUBLIQUE 14 NOVEMBRE 2017 AU 15 DECEMBRE 2017

Le principal changement vis-vis du P.O.S est l'intégration d'une disposition particulière permettant l'implantation de construction en fond de parcelle. Celle-ci autorise lorsque qu'une construction existe déjà à l'alignement, une implantation des nouvelles constructions à usage d'habitation en retrait minimal de 15m à partir de l'alignement ou du retrait imposé **par le plan d'alignement**



Cette mesure favorisera ainsi la densification des fonds de parcelles permettant de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles.

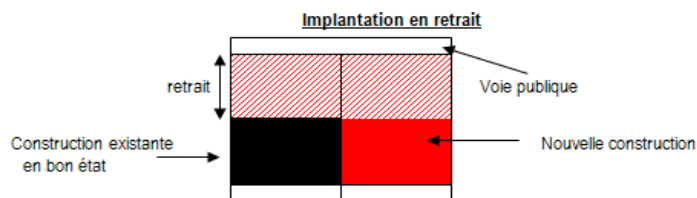
L'implantation des constructions annexes à la construction principale peut se faire en étant accolées à la clôture si celle-ci tient l'alignement de la rue. Certains projets rencontrés montrent qu'une telle implantation (de faible emprise et de faible hauteur), est envisageable dans le but d'améliorer le patrimoine bâti existant d'une parcelle, à condition d'être parfaitement intégrées à l'environnement bâti et paysager existant.

En faveur de la densification, les règles dans les secteurs d'OAP ont été assouplies. Les secteurs d'urbanisation future n'ont à ce jour pas de plan de composition et de parcellaire connu permettant d'influer sur les implantations à venir, l'objectif est d'avoir des dents creuses où le potentiel urbanisable est réel et d'inscrire l'application du Règlement de lotissement s'il est créé. Les possibilités sont les suivantes, les constructions peuvent être édifiées soit :

- o - à l'alignement

- o ou avec un retrait compris entre 2m et 5 m,

- o Dans le cas où une construction existante ou en projet se localise en retrait de l'alignement imposé, dans ce cas, la nouvelle construction peut être implantée dans le prolongement de la façade de la construction voisine.

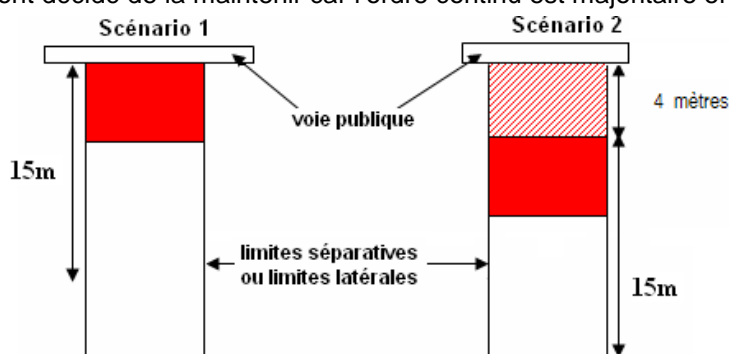


- o En cas de lotissement, les constructions respecteront les règles définies par le Règlement de lotissement s'il existe

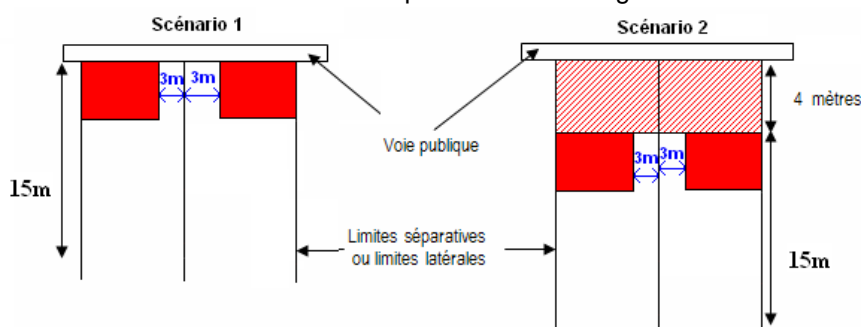
**L'implantation par rapport aux limites séparatives (article 7) :** comme pour l'article 6, des illustrations graphiques sont venues illustrer l'article. Ce dernier a également été clarifié par une meilleure organisation des dispositions réglementaires.

Sur une profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement (ou du retrait imposé sur l'alignement), les constructions peuvent s'implanter :

- En ordre continu d'une limite séparative à l'autre. Cette mesure était permise au sein du P.O.S et les élus ont décidé de la maintenir car l'ordre continu est majoritaire en zone UA.



- Soit sur une des deux limites latérales. Dans ce cas, un retrait minimum de 3 mètres doit être respecté entre la construction et la limite séparative non contiguë.

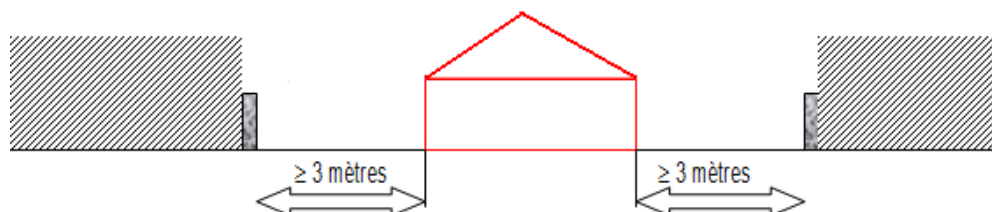


Cette mesure vise à faciliter les constructions en fond de parcelle. Dans le P.O.S, l'article 7 imposait un ordre continu d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur de 20m. Cette mesure ne facilitait pas l'implantation de nouvelle construction d'habitation en fond de parcelle car les porteurs de tels projets étaient contraints de réaliser un accès via l'aménagement d'une porte cochère.

Les coûts élevés de ces aménagements rendaient bien souvent la densification des fonds de parcelle impossible.

Ainsi, la municipalité a souhaité rendre possible l'implantation des constructions sur une limite séparative. Néanmoins, un retrait minimum de 3 mètres devra être respecté entre la construction projetée et la limite séparative non marquée.

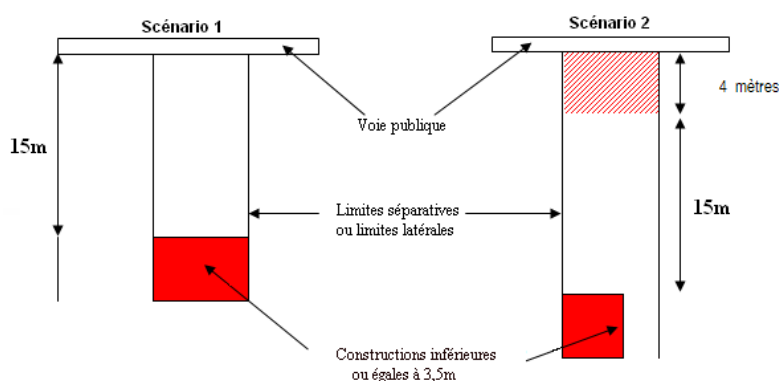
Au-delà de la profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement (ou du retrait imposé sur l'alignement), les constructions dont la hauteur est supérieure à 3,5m doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.



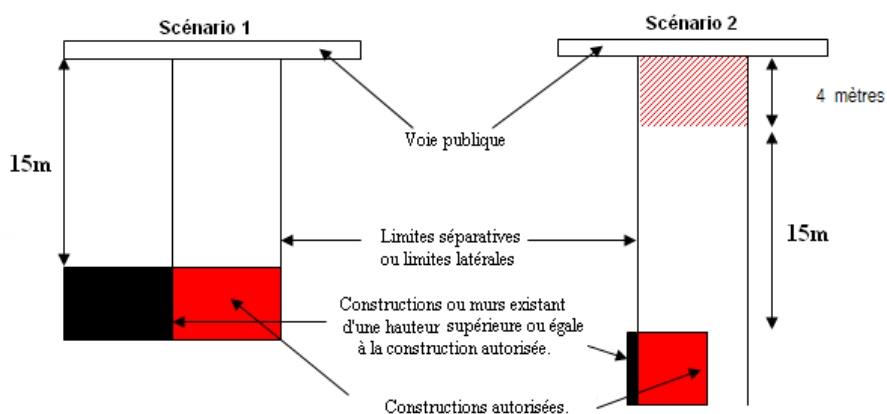
Ces constructions peuvent toujours s'implanter en limites séparatives :



- si leur hauteur est inférieure ou égale à 3,5 m à l'adossement ;



- ou lorsqu'il existe déjà, en limite séparative sur le terrain voisin, une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement.



- dans le cas d'une implantation sur une seule limite séparative, un retrait minimum de 3 mètres doit être respecté entre la construction et la limite séparative non contigüe.

**Le retrait de 3 m minimum par rapport à la limite de fonds de parcelles est à respecter**

**Les constructions de limite à limite (latérales) sont autorisées si elles ne comportent pas d'ouverture donnant sur les limites séparatives : cette indication est importante au regard de plusieurs permis de construire reçus au service urbanisme où le repérage de cette anomalie est présent dès la phase du Permis de construire et qu'il est dommage d'aller vers un contentieux par méconnaissance : cette notion relève du Code Civil et non du Code de l'Urbanisme, à moins que cette mention apparaisse dans le Règlement PLU.**

Les dispositions envisagées pour l'implantation des constructions au-delà de 15 mètres permettront une densification aérée en deuxième rideau. Ces mesures peuvent également limiter certaines vues directes sur les constructions front à rue. A savoir, le P.O.S prévoyait déjà une implantation différente vis-à-vis des limites séparatives en fonction d'une profondeur. Par contre, cette profondeur était de 20m au lieu des 15m fixés au sein du P.L.U.

La municipalité a souhaité diminuer la profondeur afin de développer l'implantation en limites séparatives sur les fonds de parcelles : le passage à une profondeur de 15m permettra d'encourager la densification sur des parcelles moins profondes.

Dans le cadre d'une densification de fonds de parcelle réussie pour les occupants des parcelles voisines, les constructions nouvelles seront autorisées si elles respectent une règle d'implantation par rapport aux limites séparatives (latérales et de fonds de parcelles) en lien avec la hauteur de la construction. Le retrait à respecter sera au minimum de 3m, et variable selon la hauteur ; la règle s'appliquant en tous points de la construction.

L'implantation en limite séparative est toutefois possible si la construction ne dépasse pas 3.5m de hauteurs

En secteur OAP, les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives sont les suivantes :

- elles pourront être de limite à limite
- ou en retrait de 1.90m

Cette disposition vient du fait que les parcelles issues de ces secteurs seront déjà très optimisées et que les règles en faveur de la densification ne sont pas justifiées à ce jour.

Les balcons souvent présents sur des constructions d'allure contemporaine nécessitent une rédaction complémentaire : ils sont autorisés en saillie ou surplombant une partie construite si tant est que le parti architectural le justifie et que cela concerne un seul logement. La limite de 1.90m devra être maintenue par rapport aux limites séparatives.

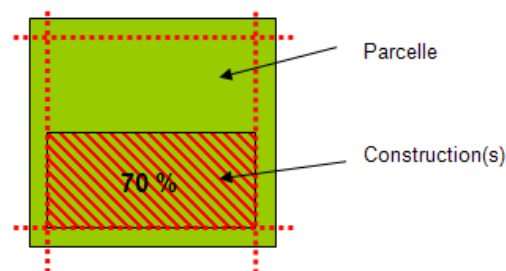
### Des dispositions particulières plus souples pour les Articles 6 et 7 en secteur UA1

Les Articles 6 et 7 du secteur UA 1 comporteront des dispositions spécifiques répondant à l'objectif principal de cohérence urbaine avec les constructions avoisinantes et en faveur d'une densification. Les constructions de premier rang et d'arrière plan pourront être :

- en limite ou en retrait des limites séparatives
- En limite ou à l'alignement des voies publiques et privées desservant les parcelles.

Dans le cas où elles sont en retrait, ce dernier s'appuiera sur l'alignement des constructions existantes de l'environnement bâti

**L'emprise au sol des constructions – article 9 :** dans le but de favoriser une densification du tissu urbain de Montataire, l'emprise au sol progresse de 40% en passant de 50% à 70% pour l'ensemble des constructions.



Celle-ci pourra même atteindre 100% dans le cas de parcelles bordées de voies sur plusieurs côtés ou de moins de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement (ou de retrait imposé sur l'alignement). Cette densification maximale sera néanmoins rendue possible si et seulement si les toitures de ces constructions sont végétalisées en vue de permettre l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle.

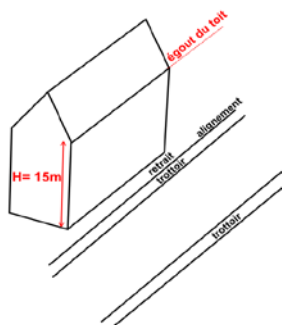
Un schéma explicatif est venu clarifier la réglementation.

### La hauteur des constructions – article 10.

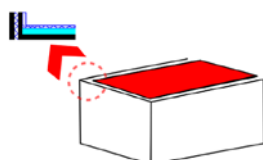
La réglementation du P.O.S a été conservée dans son ensemble. Néanmoins, les dispositions générales et les dispositions particulières ont été clairement distinguées. Des schémas explicatifs apportent d'autre part plus de pédagogie.

La hauteur maximale de toute construction est ainsi limitée à 15 mètres :

- A l'égout du toit.



- Ou à la base de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse.



Des dispositions particulières ont été ajoutées afin d'encourager le recours aux énergies renouvelables :

« Au-dessus de l'égout du toit, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation, **système de production d'énergies renouvelables**, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignon, garde-corps, acrotère... Les règles fixées ci-dessus (15m) ne concernent pas les réservoirs, silos, clochers, cheminées, **les éoliennes individuelles, les fixations de panneaux solaires ou photovoltaïques** et autres structures verticales de même nature. »

### Aspect extérieur – Article 11

Cet article doit permettre d'instruire des projets respectant les caractéristiques urbaines et architecturales de la zone qui sont rappelées en en-tête de zone. Sont également repris au sein de cet article des préconisations en termes de matériaux notamment pour les menuiseries.

« Au regard des caractéristiques urbaines du secteur et dans la mesure du possible, les matériaux traditionnels devront être mis en œuvre. Les menuiseries doivent si possible être en bois naturel peint et les baies devront autant que possible être pourvues de volets battants en bois peint. Les volets bois et personnes existantes sont à conserver autant que possible. »

Au regard des caractéristiques de la zone les mesures suivantes sont inscrites pour les clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives doivent être constituées :

- [...]
- soit par un mur en maçonnerie, en harmonie avec le bâtiment, d'une hauteur maximum de 2 mètres. **S'il se situe dans le prolongement d'un mur existant, sa hauteur peut cependant être supérieure et atteindre la hauteur du mur voisin.** Néanmoins, les murs de maçonnerie seront interdits lorsque la clôture est en contact avec le milieu naturel ou agricole.

En limites séparatives, il sera admis des hauteurs de clôture s'élevant à 2m.

Afin de préserver le paysage global de la Ville, les antennes paraboliques doivent être évitées, il est préconisé un raccordement au réseau de câbles souterrains de la RCCEM

Enfin, des prescriptions relatives aux châssis de toits sont également inscrites.

**Les articles 15 et 16 sur la prise en compte des mesures vis-à-vis des économies d'énergie et du développement des Nouvelles Technologies d'Information et de Communication** n'ont pas imposés de mesures particulières du fait du caractère existant de la trame bâtie et des difficultés de mise en œuvre de telles mesures.

Le P.L.U introduit des mesures différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

➤ **Les principales règles :**

<b>ZONE UA : règle générale sans les règles particulières</b>	
<b>Art. 6 : Implantation /emprise publique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alignement</li> <li>Mais possibilité en retrait si :               <ul style="list-style-type: none"> <li>-construction implantée dans le prolongement d'une construction existante en retrait</li> <li>-ou si une construction existe déjà à l'alignement, alors la construction d'habitation projetée pourra s'implanter avec un retrait minimal de 15m.</li> </ul> </li> </ul> <p>Lorsque le projet de construction porte sur un secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions devront être édifiées soit à l'alignement ou avec un retrait <b>compris entre 2m et 5m</b> vis-à-vis de l'alignement des voies.</p>
<b>Art. 7 : Implantation /limites séparatives latérales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sur une profondeur maximale de 15m :               <ul style="list-style-type: none"> <li>-soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.</li> <li>-soit sur une des deux limites latérales. Un retrait minimum de 3m devra être respecté entre la construction et la limite séparative non marquée.</li> </ul> </li> <li>Au-delà de la profondeur maximale de 15m :               <ul style="list-style-type: none"> <li>-les constructions dont la hauteur est supérieure à 3,5m doivent s'implanter à 3m des limites séparatives.</li> <li>-implantation en limites séparatives possibles si hauteur inférieure à 3,5m ou si construction existante en limite sur terrain voisin.</li> <li>-dans le cas d'une implantation sur une seule limite séparative, un retrait minimum de 3 mètres doit être respecté entre la construction et la limite séparative non contiguës.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Art. 9 : Emprise au sol</b>	<b>70%</b>
<b>Art. 10 : Hauteur maximum</b>	<b>15 m</b>
<b>Art 11 : Aspect extérieur</b>	Respect des caractéristiques de la zone Clôture 1/3 – 2/3 sans excéder 2m Mur maçonné >2m autorisé si au contact d'un mur existant
<b>Art 13 : Espace vert</b>	20% d'espaces verts et traitement paysager des espaces restants libres.  <b>Des espaces communs devront être créés dès la création de deux logements nouveaux</b>

N° d'ER	Objet	Bénéficiaire	Surface en m²	Parcelles
4	Extension du cimetière	Commune	10 824 m²	000AW 20, 000AW 21, 000AW 24, 000AW 25, 000AW 186, 000AW 187, 000AW 188  ZD 51, 52, 50, 49, 48, 47, 46, 45
2	Création d'une aire de pique-nique en lien avec la voie douce	Commune	2 947	000AN 162, 000AN 163, 000AN 164
3	Création d'une aire de stationnement en lien avec les jardins ouvriers	Commune	5 021	000AT 26, 000AT28, 000AT 29, 000AT 21, 000AT 32, 000AT 33, 000AT 34, 000AT 204, 000AT 205, 000AT206
4	Liaison rue du 19 mars 1962 / rue du 17 octobre 1961	Commune	4 651	000ZC 3, 000ZC 4, 000ZC 5, 000ZC 112, 000ZC 183
5	Liaison rue Louis Blanc / RD 200	Communauté d'Agglomération Creilloise	5 963	000AY 181, 000AY 238, 000AY 251, 000AY 408, 000AY 04, 000AY 505, 000AY 790, 000AY 812, 000AY 813, 000AY 815, 000AY 816, 000AY 818, 000AY 819, 000AY 831, 000AY 871, 000AY 872, 000AY 873, 000AY 893, 000AY 896
6	Equipement structurant d'intérêt communautaire.	Communauté d'Agglomération Creilloise	1 254	000AX240,  000AX236, 000AX234.