

zone UC1.4

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Un lexique est annexé pour la définition de certains termes du présent règlement.

Des prescriptions plus strictes peuvent être imposées à certaines parcelles par le Plan de Prévention des Risques Naturels, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux, ou tout autre texte réglementaire et législatif relatif à la protection de l'environnement.

Une étude d'impact environnementale et des risques à charge du pétitionnaire pourra être exigée à l'instruction des demandes d'urbanisme dans certaines zones jugées sensibles.

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UC1.4 a pour vocation l'habitat et peut accueillir des commerces, des activités ne comportant pas de nuisance, des équipements publics ou d'intérêt général sont autorisés de manière ponctuelle.

Elle correspond majoritairement à un habitat individuel auquel peut éventuellement s'ajouter des collectifs de faible hauteur.

CHAPITRE 1

Affectation des sols et destinations des constructions

ARTICLE 1.

Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.

Sont interdits :

- Les constructions et établissements ne répondant pas à la vocation de la zone ou qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la sécurité, la commodité ou le caractère du voisinage ;
- Les abris de fortune, les dépôts de véhicules désaffectés, de déchets et de matériaux de démolition non-conformes à la réglementation en vigueur en matière d'hygiène, de sécurité et d'encadrement des activités provoquant des nuisances ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement et d'infrastructure ;
- Les aires de camping et de stationnement des caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les pylônes radio-électriques ;
- Les groupes de garages s'ils ne sont pas liés à une construction d'immeubles quel que soit leur destination ou à une opération d'aménagement
- Les cafés et bars à thèmes lorsqu'ils sont susceptibles de provoquer des nuisances pour le voisinage.

ARTICLE 2.

Autorisation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités sous conditions

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone défini ci-dessus.

Sont admises sous conditions spéciales :

- Les installations classées ou non à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels (pollutions, nuisances olfactives et sonores) ;
- l'abattage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) ou la modification des compositions paysagères (parcs, perspectives, avenues...), repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage est subordonné à la délivrance d'une autorisation.
- Les lotissements ou dans le cas de construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, dès lors que chaque lot ou terrain projeté, y compris celui bâti existant le cas échéant, respecte l'intégralité des règles du secteur.
- En vertu de l'article L151-14 du Code de l'Urbanisme, les programmes de logements devront comporter une proportion minimum de 60 % (en nombre) de logements de type III (dont la taille minimum sera de 65 m² de surface de plancher) et au-delà, sauf dans le cas d'opération destinée à recevoir du logement spécifique, repris dans la catégorie des équipements hôteliers telles que : résidence Étudiants, Résidence Jeunes, Résidence Personnes Âgées..... Sont également exclus les logements locatifs sociaux

CHAPITRE 2

Qualité architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE	SOUS-ARTICLE	REGLE
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques		Sur l'ensemble du secteur, l'implantation des constructions doit respecter l'ambiance générale de la rue.
	Équipements publics et d'intérêt collectif	Dans toute la zone, l'implantation relative aux équipements publics ou d'intérêt collectif lorsqu'elle est autorisée sera soit à l'alignement avec une possibilité de saillie pour des motifs architecturaux ou pour des balcons soit avec un retrait de 1.90 m minimum. De plus, la bande de constructibilité ne s'applique pas.
	Travaux d'extension	les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables dans l'hypothèse de faibles travaux d'extension de la construction principale ou de réhabilitation.
	Bande de constructibilité	Aucune construction principale ne peut être implantée au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurés à compter de l'alignement ou du retrait général des constructions de la rue ou depuis la limite des voies destinées à être rétrocédées à la collectivité, après accord de celle-ci. Au-delà de la bande de 20 m, seules les constructions annexes peuvent être implantées sur une limite séparative au moins, à condition de ne pas excéder une hauteur à l'adossement de 3,50 mètres et une superficie de 15 m ² d'emprise au sol. En cas d'adossement à une construction voisine, la hauteur de la construction annexe projetée ne doit pas être supérieure à celle de ladite construction. Peuvent être admises au-delà de la bande de constructibilité autorisée, si l'environnement le permet, des extensions strictement limitées (inférieures à 10% de la surface existante) d'un logement existant, si tous les autres articles sont respectés.
	Dérogation : Bande de constructibilité	Pour les terrains situés en secteur PPRi, la bande de constructibilité des 20 mètres se décompte à partir de la limite PPRi.

Implantation par rapport aux voies <i>(suite)</i>	Forêt domaniale	Aucune construction nouvelle ne peut être implantée à moins de 15 mètres de la forêt domaniale
	Berges de l'Oise	Non réglementé
Implantation par rapport aux limites séparatives		Les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit à une distance au moins égale à 4 mètres.
	Annexes	Lorsqu'elles sont édifiées au-delà de la bande des 20m décrite ci-dessus, les bâtiments annexes isolés ne pourront avoir une superficie de plus de 15 m ² d'emprise au sol, édifiés en complément d'une construction principale, et n'excédant pas une hauteur de 3.50 m à l'adossement. Au-dessus de 3,50 m, la hauteur de tout point de ces constructions doit être inférieure à sa distance à la limite séparative, comptée horizontalement, augmentée de 3,50 m. La pointe du pignon n'étant pas prise en compte pour les toitures à deux pentes.
	Dérogations : Mise aux normes	Dans toute la zone, les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables lorsque les travaux visent à répondre à des exigences de mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité ou de sécurité
	Dérogations : Équipements publics et d'intérêt collectif	Dans toute la zone, l'implantation relative aux équipements publics ou d'intérêt collectif lorsqu'elle est autorisée, sera soit en limite séparative soit avec un retrait de 1.90 m minimum.
	Dérogations : Travaux d'extension	les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables dans l'hypothèse de faibles travaux d'extension de la construction principale ou de réhabilitation.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Si elles ne sont pas accolées, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres.
Emprise au sol des constructions		L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 35% de la surface totale du terrain (unité foncière).
	Pour les constructions d'équipements publics	les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables dans l'hypothèse de construction d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
Hauteur maximale des constructions <i>(voir définition ci-après)</i>		la hauteur relative des constructions nouvelles est limitée à 7 mètres (hauteur maximum un rez-de-chaussée + un étage et un seul niveau sous les combles) ;
	Constructions annexes	Les bâtiments annexes isolés n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m à l'adossement. Au-dessus de 3.50 m, la hauteur de tout point de ces constructions doit être inférieure à sa distance à la limite séparative, comptée horizontalement, augmentée de 3,50 m. La pointe du pignon n'étant pas prise en compte pour les toitures à deux pentes.

<p>Définition de la hauteur <i>(pour les schémas illustratifs, se reporter au lexique en annexe)</i></p>		<p>La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusque l'égout et/ou le faitage du toit ou l'acrotère dans le cas d'un toit-terrasse.</p> <p>Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.</p> <p>Un dépassement ponctuel de ces hauteurs peut être autorisé pour des raisons techniques, fonctionnelles ou architecturales. De même les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.).</p>
	<p>Terrains en pente</p>	<p>Dans le cas d'un terrain en pente, présentant une forte déclivité, la hauteur sera calculée soit à l'alignement soit au point le plus bas ou au point le plus haut du terrain naturel avant travaux, au droit de la façade sur rue de la construction, à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que l'intégration au site naturel et bâti et au relief soit parfaitement étudiée, - que cette disposition soit justifiée pour des raisons techniques, fonctionnelles ou architecturales. <p>En cas de terrain en pente ascendante, la hauteur au faitage, mesurée au droit de l'alignement ne saurait excéder la hauteur autorisée dans la zone augmentée de la moitié de la différence d'altimétrie entre le terrain naturel avant travaux à l'alignement et le terrain naturel avant travaux au droit de la façade sur rue de la construction.</p> <p>En cas de terrain en pente descendante, la hauteur au faitage, mesurée au droit de la construction, ne saurait excéder la hauteur autorisée dans la zone augmentée de la moitié de la différence d'altimétrie entre le terrain naturel avant travaux à l'alignement et le terrain naturel avant travaux au droit de la façade sur rue de la construction.</p> <p>En cas de terrain en pente dans le sens de la rue, la hauteur au faitage ou à l'égout est mesurée au milieu de la façade sur rue.</p>

Obligation en matière de performance énergétique, environnementale, ou d'infrastructure et réseaux de communication électroniques (numérique)

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- une performance énergétique ;
- un impact environnemental positif ;
- une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

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

Un dépassement des règles relatives au gabarit est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive au sens de l'article R111-21 du code de la construction et de l'habitation. Ce dépassement sera de 30% maximum pour les règles d'emprise au sol et ne devra pas excéder 10% de la hauteur autorisée.

Aspect extérieur et aménagement des abords

- **Les constructions devront respecter les règles de la ZPPAUP là où elles s'appliquent.**
- **Lorsque les règles de la ZPPAUP ne trouvent pas à s'appliquer, les règles suivantes devront être respectées :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute construction présentant une architecture innovante, ou dont la destination est spécifique, ne respectant pas les règles suivantes de l'article 11, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la préservation des perspectives monumentales.

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

Pour les matériaux, les teintes, les couleurs, etc., se référer à la plaquette du CAUE de recommandations architecturales pour les communes du Pays Compiègnais annexée au présent document et consultable en mairie.

Le volume des constructions

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Les sous-sols apparents limités à 0,60 mètres de hauteur doivent être traités avec autant de soin que les façades des constructions.

Les équipements techniques doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

Les toitures

Les toitures des constructions à rez-de-chaussée seront à deux pentes d'une inclinaison minimum de 45°.

Cette inclinaison peut être réduite pour les constructions de grande épaisseur, à savoir 10 mètres et plus, les terrassons des toits à la Mansard et les constructions de services publics ou d'intérêt collectif.

Les toitures-terrasses peuvent être autorisées, sous réserve qu'elles s'intègrent parfaitement à l'environnement.

Elles sont autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les toitures à quatre pentes ne pourront être acceptées que pour des constructions importantes ayant au moins 8 m de faitage. Dans ce cas, l'inclinaison des pentes reste fixée à 45° minimum, y compris celles des versants latéraux (croupes) qui devra même être supérieure si possible.

Les toitures des constructions à R+1 et au-delà pourront présenter une pente inférieure à 37°. Elles pourront comporter des combles à la Mansard et des lucarnes à la française.

Des adaptations à ces règles pourront être tolérées soit pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes soit en raison de leur faible importance

Le matériau de couverture doit être de l'ardoise, de la tuile plate de teinte rouge ou brune, de la tuile mécanique de teinte rouge ou brune, ou tout autre matériau d'effet similaire de teinte et de module identiques.

Il pourra être admis les couvertures en zinc prépatiné ou en matériaux translucides plats montés sur des ossatures métalliques pour des petites surfaces.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les chiens-assis ou lucarnes rampantes sont interdits.

Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées. Sont proscrites les cheminées trop grêles ou dont les souches débouchent trop près de l'égoût du toit, ou comportant une paroi inclinée.

Les panneaux ou tuiles solaires peuvent être utilisés si la couleur des matériaux de réalisation est compatible avec les éléments de la toiture elle-même.

La création de châssis de toit sont autorisés sous réserve que ceux-ci soient encastrés dans le plan de la toiture et que leurs dimensions soient en rapport avec les proportions du toit :

- Côté espace public : 78cm x 98cm maximum
- Côté jardin : 78cm x 118cm maximum

Leur nombre sera réduit au strict minimum (en principe deux par versants)

Les ouvertures

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti, que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent de la typologie des ouvertures traditionnelles de la Ville.

Les garages et annexes

Les annexes et garages devront être traités en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures.

Les toitures à une pente pourront être tolérées si la construction est accolée à un mur de clôture dont elles n'excèdent pas la hauteur.

Les clôtures

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste, en harmonie avec le style local et les constructions avoisinantes.

Les grilles aux motifs compliqués, qu'elles soient en béton ou en fer forgé, sont interdites, les barreaudages verticaux en fer carré dit à l'antique sont recommandés.

Les clôtures en plaques de béton entre poteaux sont interdites.

Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

Les clôtures sur rues doivent être constituées :

- soit d'un grillage à croisillons, ou à mailles rectangulaires sans saillies doublé obligatoirement d'une haie vive ;
- soit d'un grillage à croisillons ou à mailles rectangulaires sans saillies doublé d'une occultation en bois
- soit d'un caillebotis constitué de panneaux modulaires, de grandes dimensions, à barres en fer plat, doublé d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut enduit surmonté d'un barreaudage de serrurerie droit ;
- soit d'un mur bahut enduit surmonté de lisses verticales en bois, aluminium ou en PVC ;
- soit d'un mur de pierres et/ou briques ou en enduit ton pierre.

Le simple mur enduit de ton pierre ne pourrait être admis que s'il est compatible avec l'environnement.

La hauteur de la clôture sera en homogénéité avec les parcelles de la rue.

Les clôtures sur les limites latérales et de fond de propriété pourront être constituées de grillage, doublé ou non de haies vives. Il pourra être autorisé la mise en place de brandes végétales, de pare-vues en bois ou de murs pleins d'une hauteur maximale de 2.00 mètres.

Dispositions diverses

Les piscines et leur dispositif de recouvrement éventuel seront non visibles depuis le domaine public.

Afin d'offrir la mixité et la proximité nécessaires des services publics, il est autorisé l'implantation d'équipement publics ou d'intérêt général dans la zone. Ces équipements pourront présenter une architecture différente en raison de leur spécificité et à ce titre, ils pourront ne pas respecter les

règles d'architecture traditionnelles à condition toutefois que le projet s'intègre dans le paysage environnant.

Concernant les travaux de mise en conformité pour les personnes à mobilité réduite, notamment les accès, il est recommandé de se rapporter à la « charte architecturale » réalisée par la Ville de COMPIEGNE.

Espaces libres et plantations, espaces boisés classés, espaces verts protégés

Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. Se référer à la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" annexée au règlement, ainsi qu'à l'extrait de la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les C.A.U.E, en lien avec la DREAL, le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française. Les essences envahissantes sont interdites.

Il est exigé de traiter en espaces verts 40% au moins de la superficie de l'unité foncière.

Dans le cas d'une opération de plusieurs logements (+ de 2) une superficie au moins égale à 10 % de la surface totale du terrain doit être aménagée en espaces de récréation communs (espaces verts avec aires de jeux, mobiliers, ...). Ces espaces doivent être d'un seul tenant.

Tout arbre dont l'abattage a été autorisé doit être remplacé.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Pour les aires de stationnement :

- il est exigé la plantation d'un arbre pour 8 emplacements. La plantation d'un arbre de haute tige en pleine terre est comptabilisée pour 4 m² d'espaces verts.
- Les dalles plantées au niveau du sol du type « evergreen » ou dispositif drainant conservant une partie végétalisée sont également comptabilisées en espaces verts, sans pouvoir dépasser 20 % des surfaces de stationnement, au maximum.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables dans l'hypothèse de construction d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Stationnement

La définition d'une norme de stationnement au présent article ne préjuge pas de l'autorisation ou de l'interdiction de construire définie aux articles 1 et 2.

Quelles qu'en soient les modalités d'aménagement, les places de stationnement doivent être affectées aux constructions ou unités fonctionnelles des constructions.

Elle concerne les constructions neuves, les extensions et les changements de destination (est pris en compte la nouvelle destination). En cas de résultat avec virgule, le calcul est arrondi au chiffre entier supérieur.

Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord motivé des services compétents en matière de circulation et de stationnement.

Sous réserve de l'application des dispositions d'ordre public du Code de l'urbanisme, pour le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en

dehors des voies publiques, il est exigé de réaliser sur l'unité foncière ou dans son environnement immédiat :

- Pour toute construction à usage d'habitat collectif et création de logements collectifs faisant suite ou non à une division, à un changement de destination, ou à l'aménagement en plusieurs logements (qu'ils soient locatifs ou non) sur une même propriété, une place de stationnement par logement inférieur à 40m² de surface de plancher, 2 places de stationnement par logement pour une surface de plancher comprise entre 40 et 120 m², et 3 places par logement au-delà de 120 m² de surface de plancher ; une place supplémentaire devra être prévue par tranche de 5 logements.
- Pour le logement social, il est exigé une place de stationnement par logement.
- Pour toute construction à usage d'habitat individuel, deux places de stationnement.
- Pour les constructions à usage de bureaux, cette destination s'applique aux professions libérales, aux agences bancaires, une place de stationnement par tranche entière de 25 m² de surface de plancher
- Pour les établissements :
 - * artisanaux : une place de stationnement par tranche entière de 80 m² de surface de plancher pour l'artisanat ;
 - * industriels : une place pour 100 m² de surface de plancher pour les industries ;
 - * .les entrepôts : une place pour 150 m² de surface de plancher d'entrepôts.
- Pour les établissements hospitaliers, les cliniques et maisons de retraite : 1 place de stationnement pour 2 lits, y compris personnels, visiteurs et consultants
- Pour les établissements à usage de :
 - * commerce, une place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface de vente lorsque la surface de plancher totale affectée, par cellule commerciale, à l'activité commerciale excède 200 m² ;
 - *.hôtels, meublés et résidences « étudiantes-jeunes-personnes âgées locatives sociales » : une place de stationnement pour 2 chambres
 - *.autres résidences « étudiantes-jeunes-personnes âgées » : 2 places de stationnement pour 3 chambres (arrondi à l'entier supérieur)
 - *.les restaurants : une place de stationnement par tranche entière de 30 m² de salle de restaurant.

Sur présentation d'un justificatif du pétitionnaire, ces normes pourront être adaptées au regard de la particularité du commerce ou de l'activité et du rapport entre la surface nécessaire et le niveau de fréquentation réelle.

- Pour les foyers : une place de stationnement pour 2 chambres.
- Pour les constructions non visées aux points ci-dessus, qu'il s'agisse d'établissements et équipements publics ou privés, le nombre de places de stationnement de véhicules (y compris les autocars et les deux-roues) sera déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée.

Les places de stationnement doivent être accessibles et présenter des dimensions suffisantes, et devront permettre les manœuvres.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, il peut être demandé la réalisation de places banalisées destinées à l'accueil des visiteurs.

Dans le cadre d'opérations de réhabilitation, les places de stationnement pré existantes sur le terrain doivent être maintenues ou reconstituées, et s'adjoindre à celles pouvant être exigées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation.

Lorsqu'un projet entraîne la suppression d'aires de stationnement aménagées, le demandeur doit prévoir dans son projet en plus des stationnements qui lui sont imposés, la création de stationnements nouveaux permettant de compenser les suppressions.

Pour les reconstructions après sinistres, les places de stationnement ne sont exigées qu'en fonction des besoins complémentaires éventuellement créés par rapport à la situation ancienne, à la condition que la demande de permis de construire, relative à la reconstruction, soit déposée dans le délai de deux ans suivant la date du sinistre.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale pour le bénéficiaire de satisfaire aux obligations ci-dessus sur l'unité foncière, la collectivité a la faculté de le tenir quitte, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit :

- en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon d'environ 300 mètres de l'opération;
- en faisant l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300m de l'unité foncière
- à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m de celle-ci, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;

Stationnement des deux-roues

Voir Dispositions Générales.

CHAPITRE 3

Équipements et réseaux

Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Les accès privés destinés à desservir une construction implantée sur un terrain en arrière du front bâti en façade de rue (deuxième rideau) devront avoir une largeur minimum de 4 mètres complétée par un paysagement végétal d'une largeur au moins égale.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir

Desserte par les réseaux

dau potable

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau, par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes. La protection des réseaux d'eaux publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

▪ collectif

Dans les secteurs zonés en assainissement collectif, les immeubles desservis par le réseau de collecte des eaux usées doivent impérativement être raccordés à celui-ci par l'intermédiaire d'un branchement conforme à la réglementation en vigueur et dans le respect des règles du service assainissement de la collectivité. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau de collecte des eaux usées doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

Concernant les activités produisant des eaux usées assimilées domestiques, tel que définies dans l'annexe 1 de l'arrêté du 21 décembre 2007, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation de rejeter ses eaux usées dans le réseau de collecte des eaux usées auprès du service assainissement.

Concernant les activités produisant des eaux usées dites « industrielles », une convention pourra être mise en place entre le pétitionnaire, le service assainissement et l'exploitant de la station d'épuration, selon la nature des effluents un prétraitement pourra être exigé.

- **Non-collectif**

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, les immeubles doivent épurer leurs eaux usées par l'intermédiaire d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250m² minimum d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la construction et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Cette aire se conçoit par tranche de 150 m² de surface de plancher.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il est notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome adapté et conforme à la réglementation en vigueur. Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, si celui-ci est réalisé à posteriori.

Quel que soit le type de construction, l'entretien des installations d'assainissement non-collectif est à la charge du pétitionnaire.

En cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins, l'installation d'assainissement non collectif devra être apte à traiter les effluents. Dans le cas contraire, elle devra être soit partiellement soit totalement réhabilitée.

Quel que soit le zonage d'assainissement, l'évacuation d'eaux usées non traitées dans le milieu superficiel, réseau d'eaux pluviales, puisard ou cavité naturelle est interdite.

Eaux pluviales

- **Pour les constructions nouvelles**

Les aménagements doivent intégrer la gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et limiter l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus selon des méthodes alternatives (noue, chaussée drainante...). Les bassins d'infiltration devront être accessibles pour l'entretien et participer à la qualité du site.

En cas de gestion des eaux pluviales à la parcelle, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre et sont à la charge exclusive du propriétaire. Si le projet comporte des installations d'ouvrages de stockage individuels pour la récupération des eaux pluviales, elles seront à intégrer dans le respect du bâti et du site ou à enterrer.

En cas d'impossibilité d'infiltration à la parcelle, que le propriétaire devra justifier, celui-ci pourra se raccorder sur le réseau d'eaux pluviales. Dans ce cas, le débit de fuite des opérations devra respecter les prescriptions ci-dessous se rapportant au zonage pluvial situé en annexe :

- Zone Oise-moyenne :

Dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pour une pluie d'occurrence 30 ans avec un rejet à débit limité à 2L/s/ha.

- Zone Oise-vallée et Aisne-aval :

Dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pour une pluie d'occurrence 20 ans avec un rejet à débit limité à 2L/s/ha.

- Zone Aronde et Automne :

Dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pour une pluie d'occurrence 20 ans avec un rejet à débit limité à 1L/s/ha.

▪ **Pour les constructions existantes y compris leur extension**

Les mêmes règles que pour les constructions nouvelles s'appliquent sauf en cas d'impossibilité d'infiltration où le raccordement au réseau est autorisé en minimisant le rejet.

▪ **Règles générales**

Tout projet proposant le raccordement des eaux pluviales au réseau public devra faire l'objet d'une analyse et d'une validation préalable du service assainissement de l'ARC.

Le zonage pluvial situé en annexe indique à titre informatif les aléas de ruissellement fort et moyen. Cette annexe comprend des recommandations sur ces zones de ruissellement ainsi que des exemples de gestion alternative des eaux pluviales

Le propriétaire peut envisager d'intégrer des cuves de récupération d'eaux pluviales sur toute construction, à des fins d'utilisations pour les toilettes et pour des usages à l'extérieur de l'habitat, cela en conformité avec la réglementation et en le déclarant en mairie. En cas de mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales à usages domestiques, un compteur ainsi qu'un disconnecteur devront obligatoirement être posés.

Réseau de chaleur

Lorsque le schéma directeur du réseau de chaleur sera approuvé, le pétitionnaire devra s'y référer pour tout projet à proximité du réseau de chaleur.

Autres réseaux

En cas de construction nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone, d'éclairage public, de télédistribution et de télécommunication doivent être enterrés dans la mesure du possible (notamment si les réseaux sont déjà enterrés ou en cours sur la commune).

En cas d'insuffisance de défense contre l'incendie, la construction n'est pas autorisée en application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.