

VERDI

Commune de Montataire



Modification n°3 du PLU de Montataire

Pièce n°3 : Règlement écrit

PLU approuvé en date du 30 septembre 2013

Modification simplifiée n°1 en date du 26 janvier 2015

Modification n°2 en date du 24 septembre 2018

Modification n°3 en date du 15 décembre 2025



©mairie-montataire.fr

Approbation

Vu pour être annexé à la date de délibération du Conseil Municipal

SOMMAIRE

PIECE N°3 : REGLEMENT ECRIT.....	1
QUE DETERMINE LE PLU ?	3
COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?	3
PRINCIPES SCHEMATIQUES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	4
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	5
ARTICLE 1 – CHAMP D’APPLICATION DU PLU.	6
ARTICLE 2 – PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L’EGARD D’AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L’OCCUPATION DES SOLS	7
ARTICLE 3 – LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D’URBANISME	10
ARTICLE 4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	14
ARTICLE 5 – EQUIPEMENTS PUBLICS OU D’INTERET COLLECTIF	16
ARTICLE 6 – TRAVAUX D’ISOLATION THERMIQUE ET PHONIQUE PAR L’EXTERIEUR.....	16
ARTICLE 7 – ADAPTATIONS MINEURES.....	16
ARTICLE 8 – PERMIS DE CONSTRUIRE, D’AMENAGER ET DE DIVISER – DECLARATION ET AUTORISATION DE LOUER	16
ARTICLE 9 – PERMIS DE DEMOLIR.....	18
ARTICLE 10 – CLOTURES	18
ARTICLE 11 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN	19
ARTICLE 12 – LES PLANS DE PREVENTION DES RISQUES	19
ARTICLE 13 – LES LOTISSEMENTS.....	19
ARTICLE 14 – LES STATIONNEMENTS VELOS	19
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	22
CARACTERE DE LA ZONE UA	23
CARACTERE DE LA ZONE UB	41
CARACTERE DE LA ZONE UC	55
CARACTERE DE LA ZONE UE.....	75
CARACTERE DE LA ZONE UEM	88
CARACTERE DE LA ZONE UH	102
CARACTERE DE LA ZONE UI	114
CARACTERE DE LA ZONE UP	128
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	141
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	143
CARACTERE DE LA ZONE A.....	144
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	153
CARACTERE DE LA ZONE N	154

QUE DETERMINE LE PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme fixe les règles générales d'utilisation des sols. Les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont définis dans le plan de zonage et le règlement où le territoire communal est divisé en zones et secteurs.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1. Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur désigné par les lettres UA, UAr, UA1, UB, UC, UCh, UCr, UC1, UE, UEm, UH, UI,, UIM, UP, 4AU, A, Ah, N, Nh, Nj, Nc, Ncar, NL.
2. Rechercher dans le règlement les dispositions relatives à ces différents secteurs.
3. Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un terrain est défini par quatorze articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en deux sections et quatorze articles. Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique. Il convient de rappeler que conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut comprendre tout ou partie des quinze articles suivants :

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL.

Article 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Article 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics.

Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 : Emprise au sol des constructions.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions.

Article 12 : Gestion du stationnement.

Article 13 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

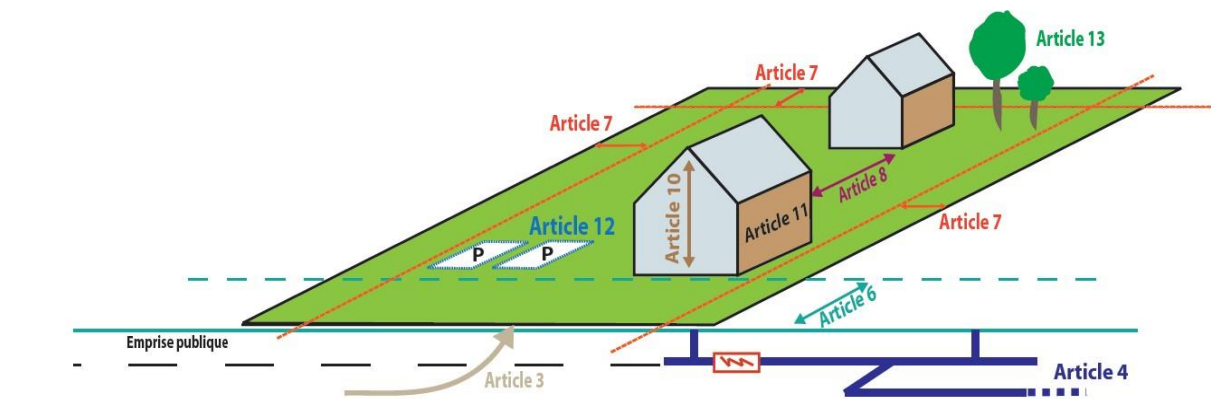
Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

4. Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données en annexe.

5. Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un terrain et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier PLU :

- Le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durable pour comprendre le contexte général.
- Les documents graphiques qui outre le zonage, mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que :
 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
 - Les annexes qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :
 - Les servitudes d'utilité publique
 - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.

PRINCIPES SCHEMATIQUES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES



Remarque : l'article 3 a aussi vocation à réglementer la voirie interne aux parcelles

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ATTENTION : Les Articles du Code de l'Urbanisme ci-après relèvent de l'ancienne Codification.

La correspondance avec les nouveaux articles (recodification de 2015) peut être effectuée au moyen du « Guide d'accompagnement de la recodification » publié en 2016 par le Ministère du Logement et de l'Habitat Durable

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-9 (ancienne codification) du Code de l'Urbanisme.

Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, notamment les plans de zonage, constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et de ce fait sont indissociables.

Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé.

Il est accompagné d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durable, d'orientations d'aménagement et de programmation relatives à certains secteurs, ainsi que des annexes prévues aux articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION DU PLU.

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de MONTATAIRE (L123-1).

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan (L123-5).

Article L421-5

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, par dérogation aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4, sont dispensés de toute formalité au titre du présent code en raison :

- a) De leur très faible importance ;
- b) De la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés ;
- c) Du fait qu'ils nécessitent le secret pour des raisons de sûreté ;
- d) Du fait que leur contrôle est exclusivement assuré par une autre autorisation ou une autre législation ;
- e) De leur nature et de leur implantation en mer, sur le domaine public maritime immergé au-delà de la laisse de la basse mer.

Article L421-6

Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

Article L421-7

Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L. 421-6 ne sont pas réunies.

Article L421-8

A l'exception des constructions mentionnées aux b et e de l'article L. 421-5, les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code doivent être conformes aux dispositions mentionnées à l'article L. 421-6.

ARTICLE 2 – PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. Les dispositions du présent règlement se substituent au Règlement National d'Urbanisme (art. R.111-1 à R.111-50-1), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

Article R.111-2 : lorsque le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4 : lorsque le projet est de nature par sa localisation et ses caractéristiques à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15 : lorsque le projet, par son importance, sa situation ou sa destination, est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

2.2. Prévalent sur les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

1°) Le Plan Local d'Urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Creillois, mais aussi le cas échéant avec le Plan de Déplacement Urbain et le Programme Local de l'Habitat (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Le PLU doit également être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit être modifié afin d'être compatible avec les dispositions supra-communales avant le terme d'un délai de trois ans.

2°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui sont reportées

sur le document graphique plan de servitude, et récapitulées dans les Annexes du P.L.U.

3°) Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme).

4°) La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

2.3. Se conjuguent avec les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le P.L.U.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental....

3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. La demande d'autorisation est instruite selon la procédure prévue aux articles R.130-1 et suivants.

2.4. Les articles suivants du Code de l'urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :

2.4.1. Sursis à statuer.

Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles L.111-7 et L.111-8 du Code de l'Urbanisme dans les cas suivants :

-article L.111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération,

-article L.111-10 : projet de travaux publics ou opération d'aménagement,

-article L.123-6 : prescription de l'élaboration ou de la révision du PLU.

-articles L.111-7 et L.311-2 : création d'une zone d'aménagement concertée.

2.4.2. Autorisation des sols et desserte par les réseaux.

Article L.111-4 : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménagement ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

2.4.3. Permis de construire et réalisation d'aires de stationnement.

Ces questions sont traitées par le Code de l'Urbanisme aux articles suivants :

Article L.123-1-12 : Localisation des aires de stationnement.

Article L.123-1-13 : Limitation du nombre de places de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

2.4.4. Implantation des habitations légères de loisirs, installations des résidences mobiles deloisirs, des caravanes et des campings.

Le Code de l'Urbanisme définit les conditions et formalités auxquelles elles doivent répondre pour :

-Habitations légères de loisirs : R.111-31 et R.111-32, ainsi que L.443-1, R.421-2 b), R.421-9b), R.443-6.

-Résidences mobiles de loisirs : R.111-33 à R.111-36

-Caravanes : R.111-37 à R.111-40.

-Campings : R.111-41 à R.111-43.

2.4.5. Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans.

Article L.111-3 : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. ».

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans est autorisée dans le Code de l'Urbanisme, sauf justification particulière (sécurité publique, sanitaire etc...).

2.4.6. Réglementation de la publicité.

La ville de Montataire n'est pas dotée d'un règlement local de publicité. Les dispositifs publicitaires doivent faire l'objet d'une demande de déclaration préalable auprès de l'autorité en matière de police de la publicité. Toute publicité est interdite sur (Art.581-4 du CE) :

- les immeubles classés ou inscrit (MHC ancienne église collégiale) ;
- les monuments naturels et dans les sites classés ;
- les cœurs des parcs nationaux et les réserves naturelles ;
- les arbres.

La publicité est interdite dans (Art.581-8 du CE) :

- les secteurs sauvegardés ;
- les parcs naturels régionaux ;
- les sites inscrits et les zones de délimitations autour ;
- à moins de 100m et dans le champ de visibilité des immeubles classés ou inscrit (MHC ancienne église collégiale) ;
- les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysagers et les aires de mise en valeur ;
- l'air d'adhésion des parcs nationaux ;
- les zones spéciales de conservation (ZSC) et dans les zones de protection spéciales (ZPS) mentionnées à l'article L.414-1 (sites Natura 2000).

Il ne peut être dérogé à cette interdiction que dans le cadre d'un règlement local de publicité établi en application de l'article L.581-14.

Sur les immeubles et dans les lieux mentionnés aux articles L.581-4 et L.581-8, ainsi que dans le cadre d'un règlement local de publicité (RLP), l'installation d'une enseigne est soumise à autorisation de l'autorité compétente en matière de police de la publicité.

De plus, la commune doit mettre à disposition 15m² de panneaux réservés (Article R.581-2 du Code de l'Environnement) l'affichage d'opinion et à la publicité relative aux activités des associations sans but lucratif.

ARTICLE 3 – LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3.1. Les espaces boisés classés à conserver et protéger (EBC).

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver et à protéger figurent au Plan Local d'Urbanisme. Ils sont identifiés sur le plan de zonage par un quadrillage rempli de ronds.



A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un quadrillage rempli de ronds, les dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont dispensés de déclaration préalable au Maire dans les cas suivants :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts ;
- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du Code Forestier ;
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.122-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code ;
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (voir arrêté du 24 octobre 1978).

D'une manière générale, on peut rappeler que les boisements de la vallée, attenants à un massif forestier de plus de 4 hectares, sont soumis à autorisation de défrichement.

Les espaces boisés non classés et appartenant à un ensemble boisé de 4 hectares ou plus, la législation forestière demeure, à savoir que le défrichement devra, au préalable, avoir fait l'objet d'une autorisation en application de l'article L341 et suivants du code Forestier pour les particuliers (sans limitation de surface) et L214-13 et suivant du même code pour les collectivités locales. Les dispositions de l'article L341-5 dudit code précisant les cas de refus.

3.2. Les éléments du paysage répertoriés au titre des articles L.151-23 et L.153-19 du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application des articles L.151-23 et L.153-19, issus de l'abrogation de l'ancien article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Ils sont repérés sur le zonage par les trames suivantes :



Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-23, par une trame particulière, sont des espaces paysagers, qu'il est souhaitable de conserver. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. Des dispositions supplémentaires concernant les travaux autorisés sur ces espaces peuvent être précisées dans le règlement.

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-19, sont des espaces culturels, historiques ou architecturaux inconstructibles, en raison de leur caractère

remarquable. Il s'agit plus précisément :

- De l'usine Goss-Marinoni, inscrite aux Monuments historiques et identifié comme ensemble patrimonial remarquable. La protection au titre la servitude d'utilité publique AC1 et de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ne concerne que les parcelles cadastrées AM 49 et AM 51, à l'exclusion de « la partie moderne construite de 1971 à 1990 » ;
- Des cités Mertian et Louis Blanc, anciennes cités ouvrières construites au début du XXème siècle pour loger les ouvriers de la société des Forges et Fonderies

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics existants ou d'intérêt collectif.

3.3. Emplacement réservé.

L'emplacement réservé est identifié sur le plan de zonage par des carrés fins de couleur rouge et répertorié par un numéro de référence.

Trame des emplacements réservés :



Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de la réserve foncière ainsi que la collectivité ou organisme public bénéficiaire (article R.123-11 du Code de l'Urbanisme).

La réserve foncière portée au plan est soumise aux dispositions des articles L.123-17, L.230-1 et suivants et R.123-10 du Code de l'Urbanisme :

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.443-1 du Code de l'Urbanisme ;
- le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
 - Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquérir la réserve foncière, il doit adresser sa demande au Maire de la commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

3.4. La prise en compte des risques naturels.

De manière générale, la présence d'un risque est intégrée dans le préambule de chaque zone (cf. Informations du préambule). Ce préambule indique la présence soit de cavités soit d'un risque inondation.

Concernant la présence de cavités, lorsque la zone est concernée, le préambule invite les propriétaires et porteurs de projets à prendre la plus grande précaution (réalisation d'une étude...).

Concernant le risque de retrait-gonflement des argiles, lorsque la zone est concernée, le préambule invite les propriétaires et porteurs de projets à prendre les plus grandes précautions (réalisation d'une étude géotechnique, techniques particulières...).

Lorsque la zone est concernée par un risque d'inondation, le règlement renvoie le pétitionnaire à consulter le règlement des Plans de Prévention des Risques Inondations (PPRI) joints au sein des servitudes d'utilité publique.

3.5. La prise en compte des risques technologiques.

La commune de Montataire est concernée trois types de risques technologiques :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ;
- Les anciens sites industriels ou activités de services, ainsi que les sites pollués ou potentiellement pollués ;
- Les canalisations de transport de matières dangereuses.

Concernant la présence d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), recensées au nombre de 14 sur la commune, ces dernières sont soumises à une réglementation propre en fonction de la nature de l'activité. Cette réglementation est énoncée dans les arrêtés ministériels de prescriptions applicables aux ICPE soumises à déclaration et à autorisation. Lorsque la zone est concernée par la présence d'une ou de plusieurs ICPE, les propriétaires et porteurs de projet sont invités à prendre les plus grandes précautions (prise de connaissance des arrêtés ministériels de prescription, distances de recul...). Une carte de localisation des ICPE est à consulter en annexe du présent PLU.

Concernant les anciens sites industriels ou activités de services, ainsi que les sites pollués ou potentiellement pollués, lorsque les unités foncières sont concernées, les propriétaires et porteurs de projet sont invités à prendre les plus grandes précautions (réalisation d'études de pollution des sols, techniques particulières de dépollution...).

Concernant les canalisations de transport de matières dangereuses, la commune est concernée par une canalisation de transport de gaz naturel, dont la localisation peut être consultée dans l'annexe des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) du PLU. Les prescriptions de la SUP de type I3 s'appliquent sur les terrains traversés par la canalisation de gaz naturel.

ARTICLE 4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones à urbaniser (indicatif AU), en zones agricoles (indicatif A) et en zones naturelles et forestières (indicatif N).

4.1. Les zones urbaines sur lesquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones :

- **UA** : couvre la partie centrale de la ville principalement affectée à l'habitat, aux commerces et aux services. Cette zone est concernée par un risque d'inondations identifié par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée du Thérain Aval, les terrains concernés sont repris sur le plan de zonage et indiqués sur le plan des servitudes d'utilité publique.

Elle comprend les sous-secteurs :

- **UAr** : qui correspond à une zone soumise au risque d'éboulement des murs de soutènement du château de Montataire.
 - **UA1** qui correspond à un secteur urbain transitoire entre la rue Victor Hugo, l'avenue François Mitterrand et les Tours Hélènes.
-
- **UB** : couvre des espaces d'habitat à caractère collectif, semi-dense et en ordre discontinu. Elle intègre également des commerces et des services. Cette zone est concernée par un risque d'inondations identifié par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée du Thérain Aval, les terrains concernés sont repris sur le plan de zonage et indiqués sur le plan des servitudes d'utilité publique.
-
- **UC** : couvre les espaces avoisinants le centre-ville, le hameau de Magenta, Gournay, la rue de Nogent, l'impasse Chevalier et le fond de Montataire. Elle correspond à une zone à vocation principale d'habitat et de services. Cette zone est concernée par un risque d'inondations identifié par :
 - le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée du Thérain Aval, les terrains concernés sont repris sur le plan de zonage et indiqués sur le plan des servitudes d'utilité publique.
 - le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de l'Oise section Brenouille/Boran-sur-Oise, les terrains concernés sont repris sur le plan de zonage et indiqués sur le plan des servitudes d'utilité publique.

Elle comprend les sous-secteurs :

- **UCr** : qui correspond à une zone soumise au risque d'éboulement des murs de soutènement du château de Montataire.
- **UC1** : qui correspond à un espace urbain transitoire entre le bâti récent de la Rue Philippe Etienne Lafosse et le bâti ancien aéré de la Rue Victor Hugo.
- **UCh** : secteur correspondant à trois quartiers caractérisés par un bâti résidentiel bas datant des années 1940 et 1970 (la rue Raymond Coene, le quartier situé entre le collège Anatole France et le cimetière communal, les Fonds de Montataire). Les rues concernées sont les suivantes : Louis Dodeyne, Cyrille De Foor, avenue Anatole France, fonds de Montataire (rues de Nogent, Eugène Pottier, Jules Vallès, Edouard Vaillant, Jeanne Labourbe, Pierre Degeyter).

- **UE** : couvre l'est de la commune, le long de la voie industrielle. Elle est réservée aux activités légères non polluantes, aux commerces et équipements publics d'intérêt collectif ou général. Cette zone est concernée par un risque d'inondations identifié par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée du Thérain Aval, les terrains concernés sont repris sur le plan de zonage et indiqués sur le plan des servitudes d'utilité publique

Elle comprend le sous-secteur :

- o **UEe** : secteur économique davantage mixte, pouvant accueillir en sus, l'activité d'entrepôts.
- **UEm** : elle est destinée à recevoir une occupation mixte d'activités économiques, de logements, de constructions à usage de bureaux ou de commerces et des équipements publics ou d'intérêts généraux. Cette zone est concernée par un risque d'inondations identifié par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée du Thérain Aval, les terrains concernés sont repris sur le plan de zonage et indiqués sur le plan des servitudes d'utilité publique.
- **UH** : correspond au site historique de Montataire, incluant le Château et l'église Notre-Dame. Elle comprend également des constructions individuelles, implantées de façon peu dense.
- **UI** : couvre le fond de la vallée du Thérain au sud de la commune. Elle correspond à une zone d'activité à vocation industrielle ou d'entrepôts. Cette zone est concernée par un risque d'inondations identifié par :
 - o le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée du Thérain Aval, les terrains concernés sont indiqués sur le plan des servitudes d'utilité publique.
 - o le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de l'Oise section Brenouille/Boran-sur-Oise, les terrains concernés sont indiqués sur le plan des servitudes d'utilité publique.

Elle comprend le sous-secteur :

- o **UIM** : correspond au secteur dit de la tête de Canard dédié à l'activité industrielle et à l'accueil de commerce limitée aux activités professionnelles
- **UP** : elle couvre les cités ouvrières Mertian et Louis Blanc, témoins de la vocation industrielle du territoire. Elle possède une vocation d'habitat. Cette zone est concernée par un risque d'inondations identifié par :
 - o le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée du Thérain Aval, les terrains concernés sont indiqués sur le plan des servitudes d'utilité publique.
 - o le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de l'Oise section Brenouille/Boran-sur-Oise, les terrains concernés sont indiqués sur le plan des servitudes d'utilité publique.

4.2. Les zones à urbaniser sur lesquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit des zones :

- Aucune zone à urbaniser n'est délimitée au PLU de Montataire (suppression de la zone 1AU dans la procédure de modification n°3).

4.3. Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV délimitées au plan par l'indice A.

- **A** : la zone agricole correspond à une zone naturelle protégée en raison de la valeur agricole des

terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Elle se situe au Nord de la commune sur les plateaux.

- **Ah** : qui correspond à des constructions isolées de faible densité en milieu agricole.

4.4. Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V.

N : correspond à une zone naturelle de protection de sites naturels. Cette zone est concernée par un risque d'inondations identifié par :

- o le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée du Thérain Aval, les terrains concernés sont indiqués sur le plan des servitudes d'utilité publique.
- o le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de l'Oise section Brenouille/Boran-sur-Oise, les terrains concernés sont indiqués sur le plan des servitudes d'utilité publique.

Elle comprend les sous-secteurs :

- **Ncar** réservé à l'exploitation des carrières existantes,
- **Nj** qui correspond à une zone naturelle comprenant des jardins familiaux,
- **Nc** qui correspond à une zone naturelle comprenant le cimetière communal,
- **Nh** qui correspond à des constructions isolées de faible densité en milieu naturel.
- **NL** qui correspond à une zone naturelle de loisirs.

ARTICLE 5 – EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques ou d'intérêt collectif, nécessaires au fonctionnement, peut-être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée (articles 3 à 13 des règlements de chaque zone).

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

ARTICLE 6 – TRAVAUX D'ISOLATION THERMIQUE ET PHONIQUE PAR L'EXTERIEUR.

Les travaux relatifs à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur menés sur les constructions pourront être autorisés même s'ils ne respectent pas les articles 6, 7 et 8.

ARTICLE 7 – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 et 5 à 13 des règles de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou du site, ou par intérêt architectural.

ARTICLE 8 – PERMIS DE CONSTRUIRE, D'AMENAGER ET DE DIVISER – DECLARATION ET AUTORISATION DE LOUER

PERMIS DE CONSTRUIRE

Toute construction nouvelle sur l'ensemble du territoire de la commune de MONTATAIRE doit respecter les règlements écrits et graphiques du présent PLU opposable et est soumise à la

délivrance d'un permis de construire ou d'aménager par l'autorité compétente, c'est-à-dire la commune de MONTATAIRE, conformément aux articles L.421-1 et suivants du Code de l'urbanisme :

L.421-1 : « Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que des changements de destination qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'un tel permis. »

PERMIS D'AMENAGER

L.421-2 : « Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation des sols et figurant sur une liste arrêtée par décret en Conseil d'Etat doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager. »

L.421-4 : « Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux, y compris ceux mentionnés à l'article 40 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

Ce décret arrête également la liste des cas dans lesquels il est fait exception à l'obligation de déclaration préalable à laquelle sont soumises les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit ainsi que dans tout espace boisé identifié en application des articles L. 113-1, L. 151-19 ou L. 151-23 ou classé en application de l'article L. 113-1. »

L.421-5 : « Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, par dérogation aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4, sont dispensés de toute formalité au titre du présent code en raison :

- a) De leur très faible importance ;
- b) De la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés ;
- c) Du fait qu'ils nécessitent le secret pour des raisons de sûreté ou que la préservation de leur confidentialité est nécessaire pour la sauvegarde des intérêts de la défense nationale ;
- d) Du fait que leur contrôle est exclusivement assuré par une autre autorisation ou une autre législation ;
- e) De leur nature et de leur implantation en mer, sur le domaine public maritime immergé au-delà de la laisse de la basse mer. »

PERMIS DE DIVISER

Par délibération du conseil communautaire de l'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO) en date du 28 juin 2018, le permis de diviser a été institué sur l'ensemble du territoire. Tout propriétaire d'une maison ou d'un immeuble sur les communes de Creil, Cramoisy, Maysel, Montataire, Nogent-sur-Oise, Rousselay, Saint-Leu-d'Esserent, Saint-Vaast-les-Mello et Villers-Saint-Paul souhaitant **diviser son bien**, situé sur les périmètres retenus par l'ACSO, pour créer un ou des logements

supplémentaires, devra disposer d'un **permis de diviser**. Il sera délivré par la mairie de Montataire, après avis de l'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO), si les futurs logements respectent les conditions de sécurité et de salubrité.

DECLARATION ET AUTORISATION DE LOUER

Par délibération du conseil communautaire en date du 28 juin 2018, tout propriétaire d'une maison ou d'un immeuble sur les communes de Creil, Cramoisy, Maysel, Montataire, Nogent sur Oise, Rousseloy, Saint Leu d'Esserent, Saint-Vaast-les-Mello et Villers-Saint-Paul souhaitant **mettre en location son bien**, sera soumis à une **déclaration préalable** auprès de l'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO).

ARTICLE 9 – PERMIS DE DEMOLIR

L.421-3 : « Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

R421-28 : « Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet dedémolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre derestauration immobilière créé en application des articles [L. 313-1 à L. 313-15](#) ;
- b) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'[article L. 621-30-1 du code dupatrimoine](#) dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles [L. 341-1 et L. 341-2](#) du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article [L. 123-1-5](#), située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément depatrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

Sur Montataire, le permis de démolir est instauré par délibération en date du 30 Septembre 2013 sur l'ensemble du territoire communal.

Sont notamment concernés les secteurs compris dans les périmètres des monuments historiques et lessecteurs identifiés au titre du L123-1-5 7° (Zones UP).

L.421-6 : « Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

ARTICLE 10 – CLOTURES

Par délibération en date du 30 Septembre 2013, la ville de Montataire a soumis l'édification de clôtures à déclaration préalable.

ARTICLE 11 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L211-1 à L211-7 du code de l'urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au P.L.U.

ARTICLE 12 – LES PLANS DE PREVENTION DES RISQUES

Montataire est concernée par :

- Le Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée du Thérain aval, approuvé par arrêté préfectoral du 13 octobre 2005.
- Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de l'Oise (section Brenouille/Boran-sur-Oise).

Conformément à l'article L562-2 du Code de l'Environnement, « lorsqu'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles contient certaines des dispositions mentionnées au 1° et au 2° du II de l'article L. 562-1 et que l'urgence le justifie, le préfet peut, après consultation des maires concernés, les rendre immédiatement opposables à toute personne publique ou privée par une décision rendue publique. Ces dispositions cessent d'être opposables si elles ne sont pas reprises dans le plan approuvé.

Les dispositions des PPRI s'imposent donc au règlement du PLU. Ces derniers mentionnent les zones soumises au risque d'inondation pour lesquelles il convient de se rapporter aux règlements des PPRI mis en annexe.

ARTICLE 13 – LES LOTISSEMENTS

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

ARTICLE 14 – LES STATIONNEMENTS VELOS

L'arrêté du Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des Territoires, en date du 30 juin 2022, relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos codifiée dans le **Code de la construction et de l'habitat**, dispose :

Art. 1^{er} : Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos mentionnées aux articles R. 113-11 à R. 113-18 du code de la construction et de l'habitation disposent d'un minimum de deux emplacements. Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

Art. 2 : Le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos, mentionné à l'article R. 113-18 du code de la construction et de l'habitation, est fixé dans le tableau en annexe.

Pour les ensembles d'habitation et les bâtiments mentionnés aux articles R. 113-13 et R. 113-14 du même code, ce nombre minimal inclut le nombre d'emplacements existants avant l'entrée en vigueur du présent arrêté, y compris ceux situés en parties privatives.

Pour les copropriétaires mentionnés au II de l'article R. 113-14, le nombre minimal d'emplacements :

- est nul, lorsque le nombre minimal fixé pour le bâtiment en application du I de l'article R. 113-14 est atteint ;

- correspond à 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire. Il peut être réduit afin que le nombre minimal fixé pour le bâtiment en application du I de l'article R. 113-14 ne soit pas dépassé.

Art. 3 : Pour l'application de l'article R. 113-13, les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, extérieures au bâtiment, sont situées à moins de 50 mètres de la ou des entrées principales du bâtiment, lorsqu'elles sont destinées aux usagers du service public ou à la clientèle d'un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou d'un établissement de spectacles cinématographiques.

Art. 4 : Le rapport mentionné au premier alinéa de l'article R. 113-13 du code de la construction et de l'habitation est de 2 %.

Art. 5 : 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 est abrogé.

Art. 6 : Les dispositions du présent arrêté entrent en vigueur six mois après sa date de publication. Les dispositions des articles 1er et 2 ne s'appliquent pas aux bâtiments neufs mentionnés à l'article L. 113-18 du code de la construction et de l'habitation pour lesquels une demande de permis de construire ou une déclaration préalable a été déposée avant leur entrée en vigueur. Les dispositions des articles 1er à 4 ne sont pas applicables aux bâtiments dont le parc de stationnement annexe fait l'objet de travaux mentionnés à l'article L. 113-19 du même code, lorsque le commencement de l'opération est antérieur à leur entrée en vigueur.

Art. 7 : Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages et le directeur général des infrastructures, des transports et des mobilités sont chargés de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

ANNEXE

NOMBRE MINIMAL D'EMPLACEMENTS DESTINÉS AU STATIONNEMENT SÉCURISÉ DES VÉLOS

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
- Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
- Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	Occupants	1 emplacement par logement
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
	10	Travailleurs	Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent arrêté (pour l'application du II du R. 113-14)

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone UA couvre la partie centrale de la ville. Elle 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.

Le bâti y est assez dense. Les constructions y sont souvent implantées à l'alignement des voies, en continu.

La zone UA correspond au cœur urbain historique de la ville, caractérisée entre autre par des parcelles étroites disposées en lanière.

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°1 : **Secteur Wallon**
- OAP n°2 : **Secteur Sellier**
- OAP n°3 : **Secteur Libération**

La zone est également concernée un espace vert protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, entre la rue de la République et l'avenue Guy Moquet, soit Berthe Fouchère, Hervé Boulanger, Marceau Horcholles, Auguste Génie et André Ginisti.

INFORMATIONS

Suite à une délibération du conseil communautaire en date du 28 juin 2018, tout propriétaire d'une maison ou d'un immeuble sur la commune de Montataire souhaitant diviser son bien pour créer un ou des logements supplémentaires, doit disposer d'un **permis de diviser** délivré par l'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO).

Suite à une délibération du conseil communautaire en date du 28 juin 2018, tout propriétaire d'une maison ou d'un immeuble sur la commune de Montataire souhaitant mettre en location son bien, sera soumis à une **déclaration préalable de mise en location** auprès de l'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO).

Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la plateforme de la RD 200, telle qu'elle figure au plan annexe des nuisances acoustiques, les constructions à usage d'habitation exposées au bruit de cette voie de type 1 sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Un risque d'inondations identifié par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée du Thérain Aval, les terrains concernés sont identifiés sur le plan des servitudes d'utilité publique.*
- *La présence de cavités souterraines.*
- *La présence d'un aléa moyen concernant le risque de retrait-gonflement des argiles.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier. Il conviendra d'examiner les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation joint en annexe.

Depuis le 1^{er} octobre 2020, pour les zones concernées par un aléa moyen ou fort de retrait-gonflement des argiles, une étude géotechnique est obligatoire lors de : la vente/achat d'un terrain constructible ; la construction d'une maison individuelle. L'étude géotechnique de conception ou les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire sont aux choix lors : d'une construction d'une ou plusieurs maisons individuelles ou l'ajout d'une extension à une habitation.

Concernant la présence de cavités, lorsque la zone est concernée, les propriétaires et porteurs de projets devront prendre la plus grande précaution (réalisation d'une étude géotechnique...).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

o 1.1. Sont interdites dans la zone UA, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement isolé de caravanes de plus de 3 mois dans l'année, ainsi que l'aménagement de terrains de camping-caravaning ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les abris de fortune et les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition et véhicules désaffectés ;
- les installations classées ou non à l'exception de celles autorisées au sein de l'article UA2 ;
- l'extension et l'aménagement d'établissements existant à usage d'activités, sauf ce qui est autorisé selon les conditions de l'article UA2 ;
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des occupations ou utilisations des sols autorisées en UA2.
- 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.

o 1.2. Sont interdites, dans le sous-secteur UAr :

- tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article 2.2..

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

○ 2.1. Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

-Les constructions, installations et aménagements à usage artisanal, commercial et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :

-qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,

-et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion etc....

-ou qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,

-et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

-Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier à condition que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes ;

-Les affouillements et exhaussements de sol, lorsqu'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols admis ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;

-Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quelque soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

-Dans les secteurs faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P), les aménagements, constructions et installations doivent être compatibles avec les conditions et principes définis dans ces O.A.P. Les permis isolés ne pourront être accordés que s'ils ne remettent pas en cause les schémas de principe annoncés.

○ 2.2. Sont autorisées sous conditions dans le sous-secteur UAr :

-Les extensions limitées des constructions à vocation d'habitat à condition qu'elles soient liées à l'amélioration sanitaire de ces constructions.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

○ Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée,
-soit directement,

-soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

○ 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 avoir une largeur de 3 mètres minimum pour la création d'un logement.
- Ils doivent avoir une largeur de 5 m minimum dès que l'opération comprend deux logements nouveaux (transformation de l'existant ou création nouvelle).
- dans le cas où un accès existant dessert déjà 2 logements ou plus, l'addition d'un logement (ou plus) nécessitera un accès avec 5 m minimum de large.
- Aucun nouvel accès privé ne peut être créé en bordure de l'avenue de la Libération (RD 123).

VOIRIE

Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- -être adaptées à la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elles desservent,
- -être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours et de lutte contre, d'y avoir libre accès et circulation,
- Toute nouvelle voirie créée doit prendre en compte les modes doux de déplacement.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.
- Les voies de circulation internes à la parcelle ou à l'îlot seront de :
 - 3m minimum si un seul logement nouveau est desservi ;
 - ou 5m minimum si deux logements nouveaux sont desservis ;
 - et dans le cas où la/les voie(s) de circulation internes de la parcelle ou à l'îlot desservent déjà 2 logements ou plus, l'addition d'un logement (ou plus) nécessitera des voies internes avec 5 m minimum de largeur.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 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.

EAUX PLUVIALES

- D'une manière générale, quels 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.

○ Pour tout projet soumis à permis de lotir, à permis de construire ou à déclaration de travaux, la règle est la conservation des eaux pluviales sur le terrain, sans rejet au réseau public d'assainissement.

- En cas d'impossibilité technique, dûment argumentée par la note de calcul obligatoire, un rejet maîtrisé vers le réseau public ou le milieu hydraulique superficiel est admis.

Alors la règle de calcul des débits restitués, admissibles au réseau public ou au milieu hydraulique superficiel sera celle qui occasionne un débit de fuite limité à 2l/s/ha. Lorsque les calculs montrent

la nécessité d'un débit de fuite inférieur à 5l/s, c'est-à-dire sur de petites surfaces, un débit de 5l/s est toléré.

○ Pour tout projet soumis à permis de lotir, à permis de construire ou à déclaration de travaux, sur une ou plusieurs parcelles totalisant une superficie inférieure ou supérieure aux valeurs ci-après, l'obligation de maîtrise du ruissellement pourra concerner :

Superficie $S < 700\text{m}^2$	-les surfaces nouvellement imperméabilisées ;
$700\text{ m}^2 < S < 1\,500\text{m}^2$	-les surfaces nouvellement imperméabilisées ; -les surfaces déjà imperméabilisées, démolies et reconstruites ou dont l'imperméabilisation est augmentée, dites imperméabilisations réaménagées ;
$S > 1\,500\text{m}^2$	-les surfaces nouvellement imperméabilisées ; -les surfaces déjà imperméabilisées, démolies et reconstruites ou dont l'imperméabilisation est augmentée, dites imperméabilisations réaménagées ; -les surfaces imperméabilisées existantes.

○ Quels que soient la surface et le type de zone concernée, le ruissellement sur les aires de service, de stationnements de poids lourds, de chargement-déchargement de marchandises, etc... est soumis à obligation de prétraitement avant rejet au domaine public (milieu récepteur ou réseau existant) ;

○ Le ruissellement sur les parkings pour véhicules légers de plus de 25 places et sur les voiries affectées à la circulation automobiles neuves ou restructurées de plus de 1000m² est soumis à obligation de prétraitement avant rejet au domaine public (milieu récepteur ou réseau existant), sans préjudice des autres réglementations ;

○ Dans le cas d'un rejet direct vers le milieu récepteur superficiel ou souterrain soumis à la rubrique 2.1.5.0 du décret modifié du 29 mars 1993, le pétitionnaire est soumis aux exigences de la réglementation et aux demandes spécifiques du service instructeur, pour le compte du Préfet.

○ Les systèmes de pré-traitement ou de traitement permettront une teneur résiduelle en hydrocarbures inférieure ou égale à 5mg/l pour les eaux rejetées vers le réseau EP communautaire.

○ Au moment de la mise en service d'un équipement de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales, pour un rejet vers les réseaux publics de l'A.C.S.O., le pétitionnaire devra produire, lors d'une réunion de réception, les plans de récolement pour obtenir l'autorisation de raccordement, dans le respect du règlement municipal d'assainissement, voire, en tant que besoins, d'une convention spéciale de déversement. La présentation des ouvrages à mettre en place sera accompagnée, de la part du pétitionnaire, d'une note de calcul quantifiant et décrivant le fonctionnement de l'équipement, de plans de détail et d'un engagement d'entretien régulier (le cahier d'entretien devra être présenté, à chaque demande, à la requête du Service Assainissement).

EAUX USEES

○ 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).

○ La Communauté d'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO), dont fait partie la commune de Montataire, est compétente en matière de gestion de l'assainissement de l'eau. Par conséquent, toute construction doit respecter le règlement du service public de l'assainissement collectif de l'ACSO, consultable en annexe du présent PLU. Pour information, un guide technique pour les travaux d'eau potable et d'assainissement applicable sur le territoire de la communauté de l'Agglomération Creil Sud Oise est également mis à disposition en annexe du présent PLU.

EAUX RESIDUAIRES NON DOMESTIQUES

- o Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.
- o L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

- o En règle générale, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Electricité

- o Le raccordement électrique doit répondre aux normes et règles en vigueur en France.
- o Les principaux textes de référence sont :
 - L'arrêté technique du 17 mai 2001 commenté dans l'UTE C 11-001, "Conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie" ;
 - La norme NF C 11-201 d'octobre 1996 et ses annexes ; "Réseaux de distribution d'énergie électrique" ;
 - La norme NF C 14-100 de février 2008 ; "Installations de branchement à basse tension". En cas d'évolution des textes. La dernière version en vigueur est à prendre en considération.

COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

Dans le cas des nouveaux projets, le stockage des contenants sera impérativement prévu sur le domaine privé.

L'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO) est compétente en matière de collecte des déchets ménagers et assimilés au sens des dispositions des articles L. 2224-13 et L. 2224-14 du Code général des collectivités territoriales. Par arrêté motivé du Président de l'Agglomération, après avis du conseil communautaire par délibération du 30 mars 2023, le règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés a une portée réglementaire. Ce dernier est consultable en annexe du présent PLU.

Le dimensionnement des locaux « déchets » ou des emplacements extérieurs dédiés à cet effet répondront aux caractéristiques citées par l'ACSO.

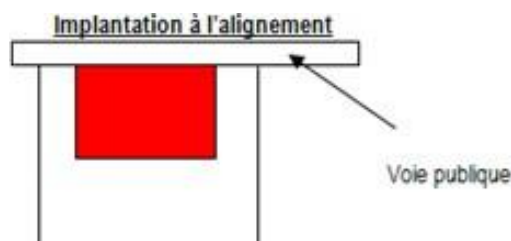
ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- o Non réglementé.

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

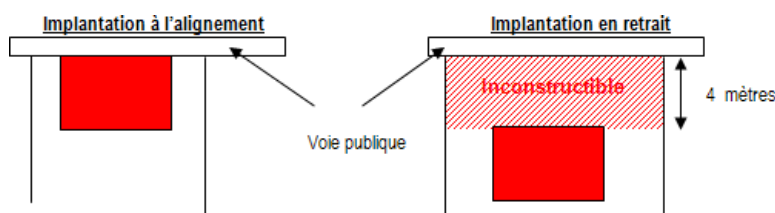
DISPOSITION GENERALE :

- Sauf indication particulière portée au plan (marge de recul), les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies.

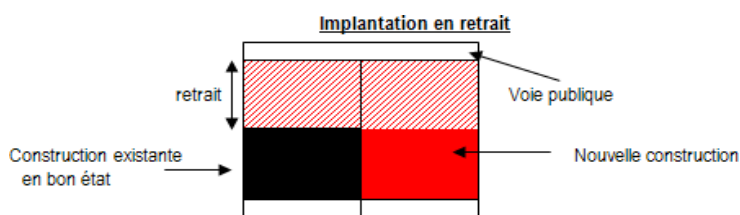


DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- Sur l'avenue de la Libération, les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement.



- Dans le cas où une construction existante en bon état se localise en retrait de l'alignement imposé, la nouvelle construction peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne construction.



- Lorsqu'une construction est déjà existante à l'alignement de la rue ou en retrait, les autres constructions d'habitation pourront s'implanter en retrait de l'alignement.
- Les constructions type annexes à la construction principale peuvent être accolées à la clôture si celle-ci tient l'alignement de la rue à condition que soit respecté l'environnement bâti et paysager.
- En secteur OAP : Lorsque le projet de construction porte sur un secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions peuvent être édifiées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait compris entre 2 m et 5 m.

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

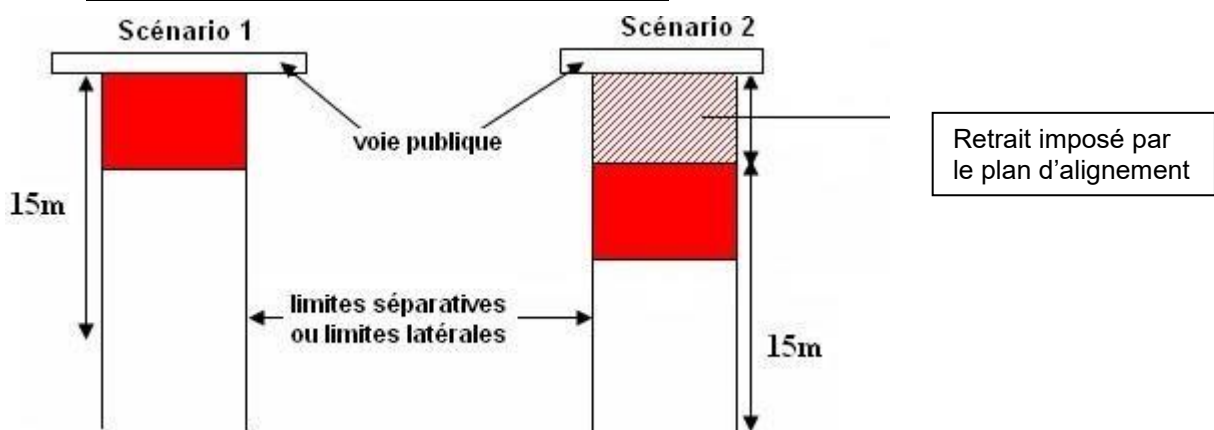
◦ **En secteur UA1 :**

- les constructions sont autorisées à l'alignement ou en retrait en fonction des implantations voisines existantes
- Lorsqu'une construction est déjà existante à l'alignement ou en retrait, les autres constructions d'habitation pourront s'implanter en retrait.
- Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents, balcons...), ou en débord du retrait imposé, si le parti architectural de la construction le justifie.

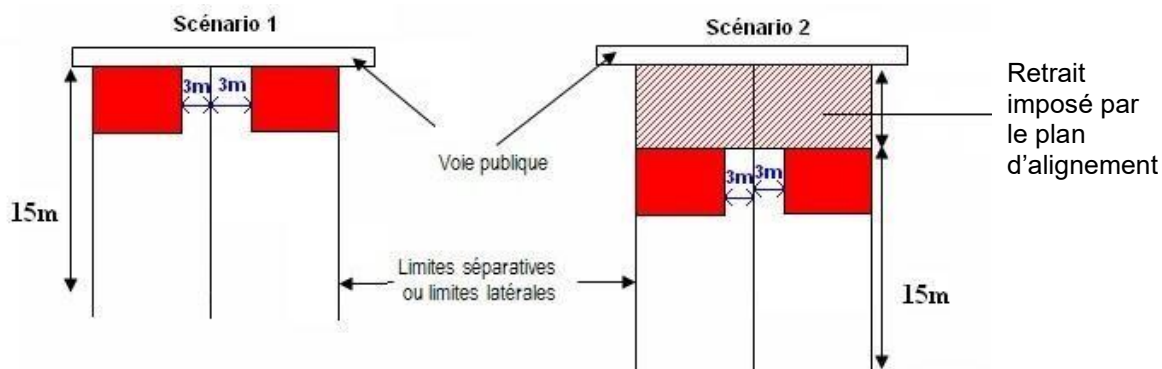
ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement (scénario 1) ou du retrait imposé par le plan d'alignement (scénario 2), **les constructions peuvent être édifiées :**

- Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.



- 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 contigüe.



- Les constructions doivent, par rapport à une limite de fond de parcelle, respecter un retrait de 3 m minimum.

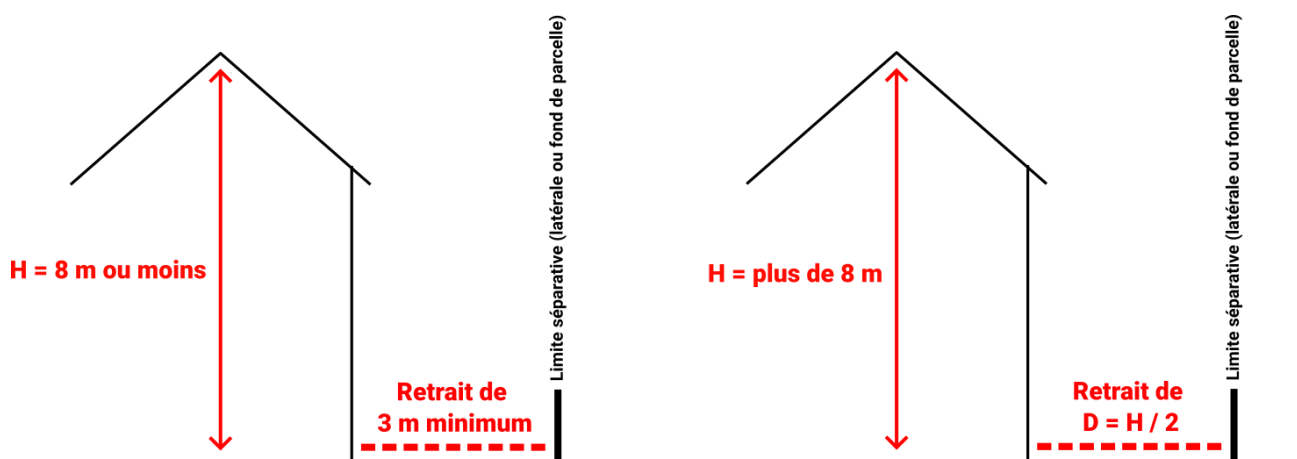
Toutefois :

- Les constructions type annexes à la construction principale peuvent être implantées sur cette limite à condition de respecter la hauteur de 3.5 m maximum.
- Les constructions peuvent être édifiées le long d'une ou plusieurs limite(s) séparative(s), si elles ne comportent pas d'ouverture le long de ces limites.

7.2 - Au-delà de la profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement (ou du retrait imposé par le plan d'alignement), les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant, en tout point de la construction, les règles de calcul suivantes :

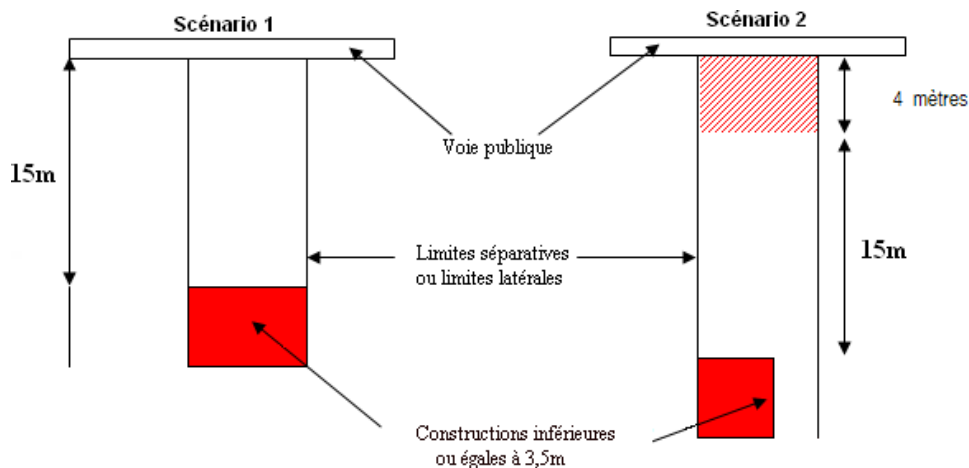
- Pour les constructions qui n'excèdent pas 8 mètres de hauteur, le retrait doit être de **3 mètres minimum** ;
- Pour les constructions d'une hauteur supérieure à 8 mètres, le retrait doit être au moins égal à la **hauteur divisée par deux**, ce qui se traduit par la formule suivante :

$$\text{Retrait} = \text{Hauteur (H)} \div 2$$

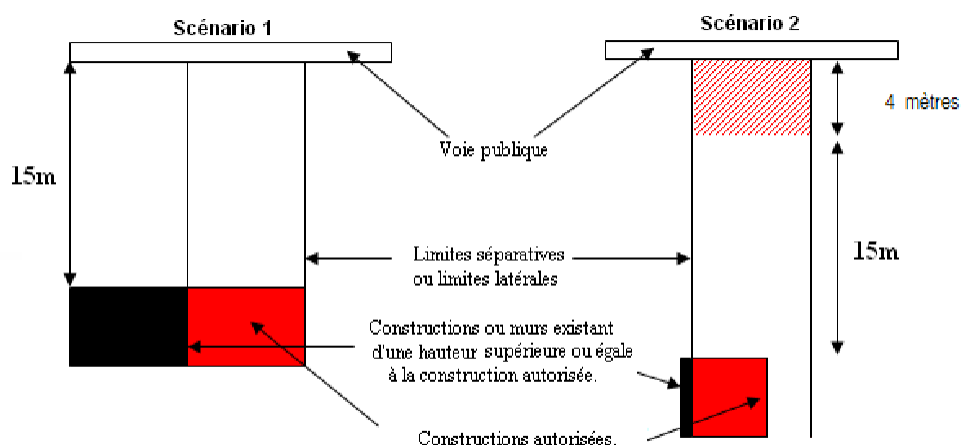


L'implantation des constructions en limite séparative est possible :

- ✓ Si la hauteur des constructions est inférieure ou égale à 3,5 m, à l'acrotère ou au faîtage ; dans le cas où la construction est en retrait d'une des limites séparatives, elle devra être en retrait de 3 m minimum ;



- ✓ 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.



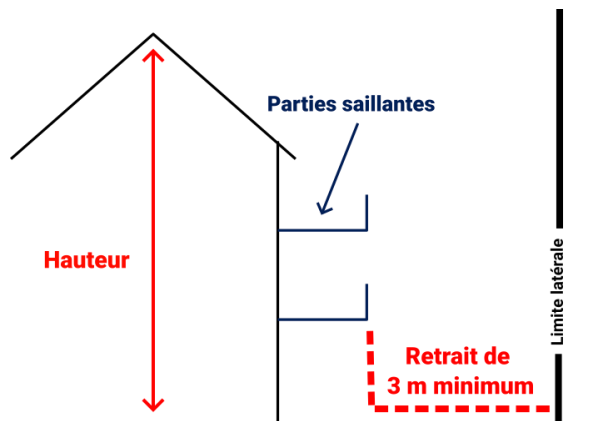
- ✓ dans le cas d'une implantation sur une (ou plusieurs) des limites séparatives, la construction devra toutefois respecter la règle de calcul des retraits prévue au début du paragraphe 7.2 pour la ou les limite(s) séparative(s) non contigüe(s).

7.3 En secteur UA1 les constructions peuvent être implantées soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, soit en retrait sur une ou plusieurs des limites séparatives

7.4 En secteur OAP : les constructions pourront être implantées :

- de limite à limite
- ou en retrait de 1.90 minimum sur l'une ou l'autre des limites séparatives ou les deux,

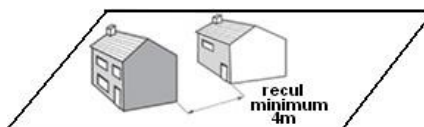
7.5 Dans tous les cas, les parties saillantes, comme les balcons et débords de toiture, sont strictement interdites dans le recul de 3 m par rapport aux limites latérales. Les balcons doivent respecter les règles prévues dans les différents cas énumérés ci-dessus et doivent être en retrait.



7.6 Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures si des contraintes techniques le justifient, ni dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension d'une construction existante.

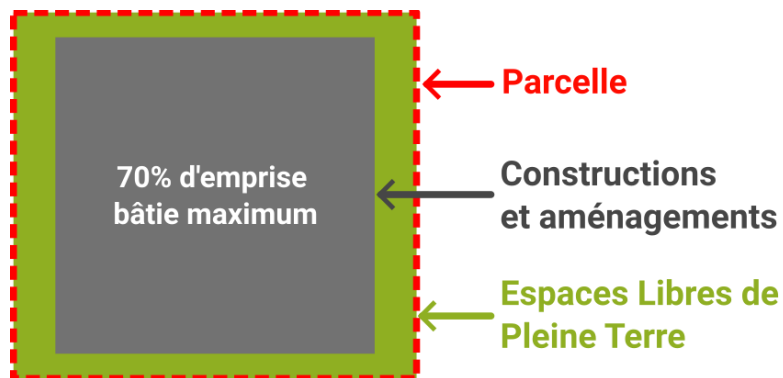
ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Deux constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 4 mètres.



ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions et aménagements (aires de stationnement, terrasses, piscines,...) ne doit pas excéder 70% de la surface totale de la parcelle.
- L'emprise au sol peut 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). Les constructions devront alors posséder des toitures végétalisées.



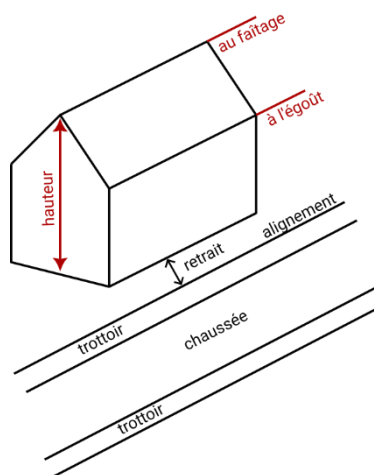
ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS GENERALES :

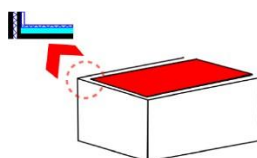
La hauteur maximale de toute construction se calcule à partir de la référence du terrain naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Pour les terrains en pente, la hauteur se calcule à partir de la cote altimétrique la plus défavorable de l'emprise foncière.

La hauteur maximale de toute construction est limitée à :

-12 m au faîtage du toit



- ou à **9 m** à la base de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse.



Croquis de l'acrotère d'un toit en terrasse.

- Pour toutes les constructions, une pente maximale de 3% ne devra pas être dépassée entre le niveau du plancher du rez-de-chaussée et le fil d'eau, c'est-à-dire le fond des canalisations

où s'écoulent les effluents.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- 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, systèmes de production d'énergies renouvelables, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignon, garde-corps, acrotères...
- Les règles fixées ci-dessus 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.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

DISPOSITIONS GENERALES

- 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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
- 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 persiennes existantes sont à conserver autant que possible.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, badigeonnés ou peints est interdit.
- Lorsque les façades sont faites de pierre ou moellons, les joints doivent être de même teintes que le matériau principal.
- Les menuiseries doivent être peintes ou lazurées colorées.
- Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que le reste de la construction.
- Les murs pignons doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin. Lorsqu'une construction nouvelle met à jour un important mur pignon, il incombe au pétitionnaire de traiter cette partie visible du mur pignon.
- Les châssis de toits devront être encastrés dans le même plan que la couverture existante, d'une taille inférieure ou égale à 0,78 x 0,98 et posés dans le sens de la hauteur.

LES ELEMENTS TECHNIQUES

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.
- Les antennes paraboliques ne doivent pas dans la mesure du possible être installées sur les façades, pignons et clôtures visibles de l'emprise publique. Elles seront proscrites si le terrain est desservi par le réseau de câbles souterrains de la RCCEM. La commune pourra autoriser des dérogations en tenant compte des dispositions particulières de l'immeuble ou pour des considérations de libre concurrence entre opérateurs.
- L'antenne collective est imposée dans la mesure du possible (une seule par bâtiment ou par cage d'escalier).

- Les panneaux et capteurs solaires doivent être implantés autant que possible de manière à être non visible des rues et espaces publics.
- Les postes électriques, de gaz et de télécommunication doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction.

CLOTURES

- Les clôtures, l'alignement côté rue peuvent être constituées :
 - selon le principe d'une clôture respectant la composition suivante : 1/3 (mur bahut) et 2/3 surmonté de grille ou grillage, ou autre dispositif à claire voie doublé ou non de haies vives. Le mur –bahut sera en harmonie avec le bâtiment. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas **1,70** mètres.
- Les clôtures, côté limites séparatives peuvent être constituées :
 - soit de haies végétales doublées ou non de grilles, grillage ou autre dispositif à claire voie. Les haies vives doivent être constituées d'essences régionales : charmilles, troènes, orme arbustif, cognassier du japon, aubépine ou photinia rouge ;
 - soit par un mur en maçonnerie, en harmonie avec le bâtiment et le tissu environnant 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.
- Les clôtures en claustras divers sont interdites.
- Les pilastres, portails, poteaux doivent être réalisés en harmonie avec le bâtiment existant ou environnant et être composés principalement d'éléments verticaux et horizontaux. Leur hauteur (chapeaux non compris) ne doit pas dépasser celle des clôtures.
- En cas de terrain en pente, les clôtures doivent comporter des redans.
- Les clôtures existantes avant la date d'approbation du présent PLU peuvent être réparées, même si elles ne répondent pas aux prescriptions ci-dessus. Toutefois, dans tous les cas, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings...), de plaques de béton armé entre poteaux, et de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

PRINCIPE GENERAL

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Normes pour les véhicules :

1.1. Pour les constructions neuves :

- **Pour toutes les constructions :**

Les places de stationnement doivent être directement accessibles depuis la voie de desserte. Les places de stationnement commandées, c'est-à-dire non accessibles directement depuis la voie de desserte, sont interdites et ne sont pas comprises dans le décompte des emplacements de stationnement.

- **Pour les constructions destinées à l'habitation :**

2 places de stationnement par logement, exception faite des logements locatifs aidés par l'Etat pour lesquels il n'est exigé qu'une seule place de stationnement.

Les places de stationnement doivent être fonctionnelles et répondre aux normes techniques suivantes :

- **Pour les constructions destinées aux bureaux :**

1,5 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher de construction.

- **Pour les constructions à usage de commerce de plus de 100m² de surface de vente :**

2 places de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

- **Pour les constructions à usage de commerce inférieures à 100m² de surface de vente :**

Le stationnement n'est pas réglementé.

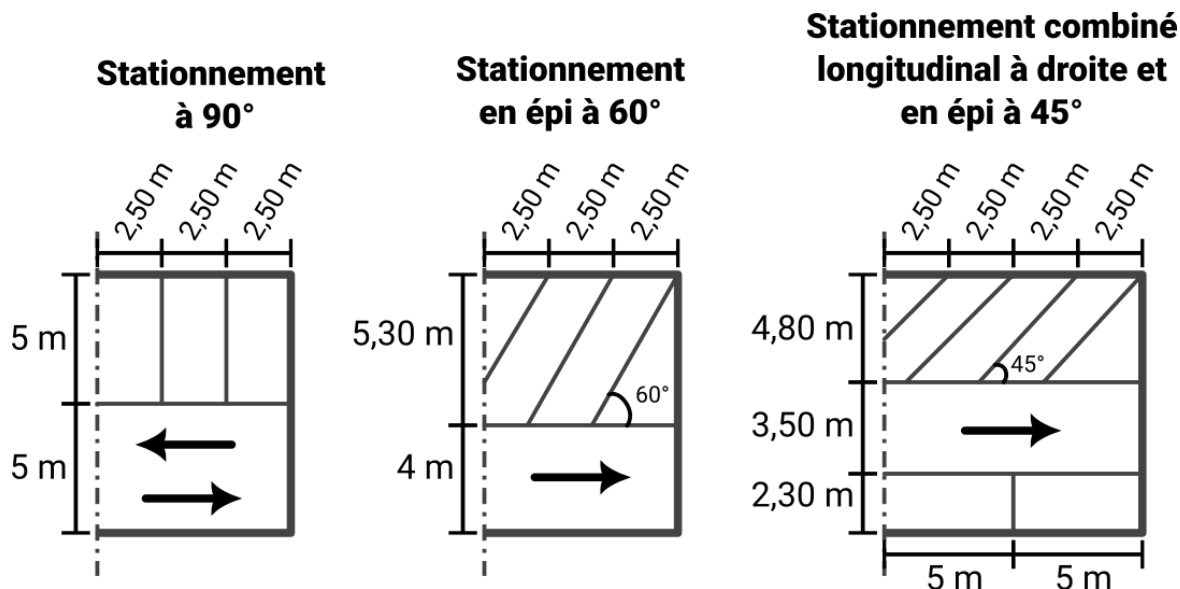
- **Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :**

1 place de stationnement par chambre.

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.

Pour toutes les places de stationnement véhicules (hors places pour personnes à mobilité réduite), les normes sont les suivantes :

- Stationnement en bataille (à 90° de la chaussée) : une largeur de 2,50 mètres sur une longueur de 5 mètres ;
- Stationnement en épi à 60° de la chaussée : une largeur de 2,50 mètres sur une longueur de 5,30 mètres ;
- Stationnement en épi à 45° de la chaussée : une largeur de 2,50 mètres sur une longueur de 4,80 mètres ;
- Stationnement en créneau (en parallèle de la chaussée) : une largeur de 2,30 mètres sur une longueur de 5 mètres.

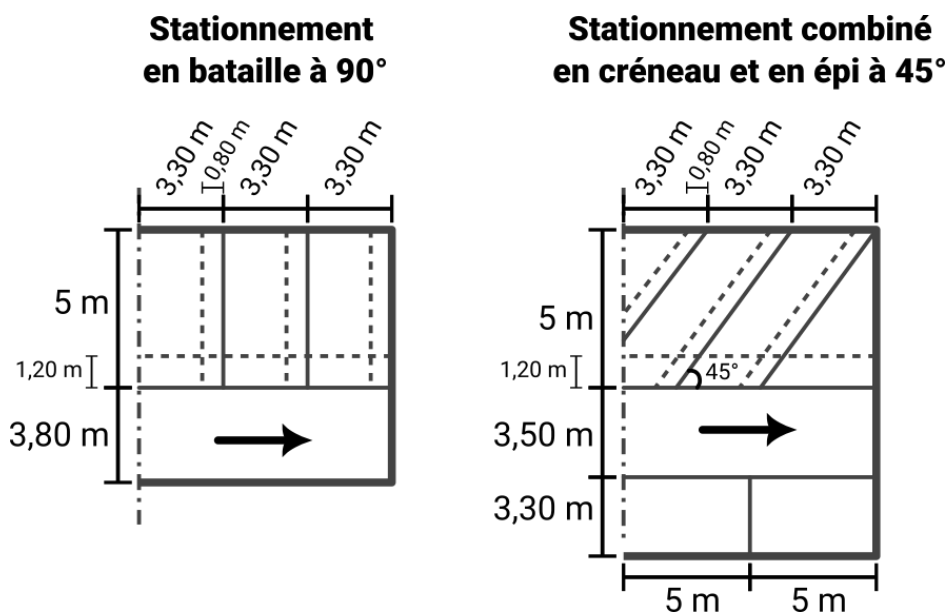


Pour les places de stationnement véhicules pour personnes à mobilité réduite, la pente doit être inférieure à 2% et un marquage au sol, ainsi qu'une signalisation verticale sont obligatoires. Les normes suivantes s'appliquent :

- Stationnement en bataille (à 90° de la chaussée) : une largeur de 3,30 mètres, comprenant une bande d'aisance de 0,80 mètres, sur une longueur de 5 mètres, avec une sur-longueur de 1,20 mètres ;
- Stationnement en épi à 60° de la chaussée : une largeur de 3,30 mètres, comprenant une bande d'aisance de 0,80 mètres, sur une longueur de 5 mètres, avec une sur-longueur de 1,20 mètres ;
- Stationnement en épi à 45° de la chaussée : une largeur de 3,30 mètres, comprenant une bande d'aisance de 0,80 mètres, sur une longueur de 5 mètres, avec une sur-longueur de 1,20 mètres ;
- Stationnement en créneau (en parallèle de la chaussée) : une largeur de 3,30 mètres sur une longueur de 5 mètres.

Les poteaux des structures sont déduits des dimensions ci-dessus et doivent apparaître sur les plans.

Un **rayonnement de manœuvre de 6 m minimum** pour les véhicules doit être possible pour chaque emplacement de stationnement.



1.2. Dans le cas d'une construction existante :

- ✓ 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 création d'un ou de 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 de plusieurs logements dans une construction existante, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves ; la création de nouvelles places de stationnement ne doit pas supprimer des places de stationnement déjà dédiés au(x) logement(s) déjà existant(s).
- ✓ Les dispositions ci-dessus 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.
- ✓ En cas de logements déjà existants, le nombre total de places de stationnements sera celui de la réglementation qui était en vigueur à la date de leur création, auquel il faut ajouter 2 places de stationnement par logement supplémentaire créé.

2. Normes pour les cycles non motorisés :

Des espaces de stationnement de cycles non motorisés suffisants et correspondant aux besoins doivent être prévus selon les caractéristiques de l'opération.

Mode de réalisation des places de stationnement pour cycles non motorisés :

- 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.
- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace de stationnement de cycles non

motorisés possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m² ;

- 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.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

- Les espaces végétalisés doivent couvrir une surface d'au moins **30%** de la surface totale de la parcelle. Seuls les Espaces Libres de Pleine Terre, dits ELPT, peuvent être comptabilisés dans les 30% d'espaces végétalisés.
- La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 200 m² de surface libre de construction.
- A savoir, ni les aires de stationnement, ni les toitures végétalisées ne sont comptabilisées dans l'emprise minimale à dédier aux espaces verts.
- Les espaces restants libres et les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces végétalisés. Il est recommandé de choisir parmi les essences rustiques de la région indiquées au sein des informations jugées utiles (cf. Annexes).
- Pour la réalisation d'une construction nouvelle comprenant au moins deux logements, ou une opération de restructuration d'une construction conduisant à la création de deux logements nouveaux, les espaces libres devront accueillir une aire de détente ou de loisir adaptée à l'effectif du projet.

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

- Non réglementé.

ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Non réglementé.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone UB couvre des espaces d'habitat à caractère collectif, semi dense et en ordre discontinu. Elle intègre également des commerces et des services.

Elle correspond notamment aux cités des Martinets, Fond du Chemin Blanc, au Nord de la ville, ainsi qu'à la résidence Hélène, rue Victor Hugo...

INFORMATIONS

Suite à une délibération du conseil communautaire en date du 28 juin 2018, tout propriétaire d'une maison ou d'un immeuble sur la commune de Montataire souhaitant diviser son bien pour créer un ou des logements supplémentaires, doit disposer d'un **permis de diviser** délivré par l'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO).

Suite à une délibération du conseil communautaire en date du 28 juin 2018, tout propriétaire d'une maison ou d'un immeuble sur la commune de Montataire souhaitant mettre en location son bien, sera soumis à une **déclaration préalable de mise en location** auprès de l'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO).

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Un risque d'inondations identifié par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée du Thérain Aval, les terrains concernés sont identifiés sur le plan des servitudes d'utilité publique.*
- *La présence de cavités souterraines.*
- *La présence d'aléa faible concernant le retrait-gonflement des argiles*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier. Il conviendra d'examiner les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation joint en annexe.

Concernant la présence de cavités, lorsque la zone est concernée, les propriétaires et porteurs de projets devront prendre la plus grande précaution (réalisation d'une étude géotechnique...).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **1.1.** Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs ;

- le stationnement isolé de caravanes de plus de 3 mois dans l'année, ainsi que l'aménagement de terrains de camping-caravaning ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les abris de fortune et les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition et véhicules désaffectés ;
- les installations classées ou non à l'exception de celles autorisées au sein de l'article UB2 ;
- l'extension et l'aménagement d'établissements existant à usage d'activités, sauf ce qui est autorisé selon les conditions de l'article UB2 ;
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des occupations ou utilisations des sols autorisées en UB2.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

○ 2.1. Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et aménagements à usage artisanal, commercial et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion etc....
 - ou qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier à condition que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, lorsqu'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols admis ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;
- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quelque soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée,
 - soit directement,
 - soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- 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 avoir une largeur de 3 mètres minimum pour la création d'un logement.
- Ils doivent avoir une largeur de 5m minimum dès que l'opération comprend deux logements nouveaux (transformation de l'existant ou création nouvelle).
- Dans le cas où un accès existant dessert déjà 2 logements ou plus, l'addition d'un logement (ou plus) nécessitera un accès avec 5 m minimum de large.

VOIRIE

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
 - être adaptées à la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elles desservent,
 - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours et de lutte contre, d'y avoir libre accès et circulation,
- Toute nouvelle voirie créée doit prendre en compte les modes doux de déplacement.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.
- Les voies de circulation internes à la parcelle ou à l'îlot seront de :
 - ✓ 3m minimum si un seul logement nouveau est desservi ;
 - ✓ ou 5m minimum si deux logements nouveaux sont desservis ;
 - ✓ et dans le cas où la/les voie(s) de circulation internes de la parcelle ou à l'îlot desservent déjà 2 logements ou plus, l'addition d'un logement (ou plus) nécessitera des voies internes avec 5 m minimum de largeur.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 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.

EAUX PLUVIALES

- D'une manière générale, quels 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.
- Pour tout projet soumis à permis de lotir, à permis de construire ou à déclaration de travaux, la règle est la conservation des eaux pluviales sur le terrain, sans rejet au réseau public d'assainissement.

- En cas d'impossibilité technique, dûment argumentée par la note de calcul obligatoire, un rejet maîtrisé vers le réseau public ou le milieu hydraulique superficiel est admis.

Alors la règle de calcul des débits restitués, admissibles au réseau public ou au milieu hydraulique superficiel sera celle qui occasionne un débit de fuite limité à 2l/s/ha. Lorsque les calculs montrent la nécessité d'un débit de fuite inférieur à 5l/s, c'est-à-dire sur de petites surfaces, un débit de 5l/s est toléré.

- Pour tout projet soumis à permis de lotir, à permis de construire ou à déclaration de travaux, sur une ou plusieurs parcelles totalisant une superficie inférieure ou supérieure aux valeurs ci-après, l'obligation de maîtrise du ruissellement pourra concerner :

Superficie $S < 700\text{m}^2$	-les surfaces nouvellement imperméabilisées ;
$700\text{ m}^2 < S < 1\,500\text{m}^2$	-les surfaces nouvellement imperméabilisées ; -les surfaces déjà imperméabilisées, démolies et reconstruites ou dont l'imperméabilisation est augmentée, dites imperméabilisations réaménagées ;
$S > 1\,500\text{m}^2$	-les surfaces nouvellement imperméabilisées ; -les surfaces déjà imperméabilisées, démolies et reconstruites ou dont l'imperméabilisation est augmentée, dites imperméabilisations réaménagées ; -les surfaces imperméabilisées existantes.

- Quels que soient la surface et le type de zone concernée, le ruissellement sur les aires de service, de stationnements de poids lourds, de chargement-déchargement de marchandises, etc....est soumis à obligation de prétraitement avant rejet au domaine public (milieu récepteur ou réseau existant) ;
- Le ruissellement sur les parkings pour véhicules légers de plus de 25 places et sur les voiries affectées à la circulation automobiles neuves ou restructurées de plus de 1000m² est soumis à obligation de prétraitement avant rejet au domaine public (milieu récepteur ou réseau existant), sans préjudice des autres réglementations ;
- Dans le cas d'un rejet direct vers le milieu récepteur superficiel ou souterrain soumis à la rubrique 2.1.5.0 du décret modifié du 29 mars 1993, le pétitionnaire est soumis aux exigences de la réglementation et aux demandes spécifiques du service instructeur, pour le compte du Préfet.
- Les systèmes de pré-traitement ou de traitement permettront une teneur résiduelle en hydrocarbures inférieure ou égale à 5mg/l pour les eaux rejetées vers le réseau EP communautaire.
- Au moment de la mise en service d'un équipement de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales, pour un rejet vers les réseaux publics de l'A.C.S.O., le pétitionnaire devra produire, lors d'une réunion de réception, les plans de récolement pour obtenir l'autorisation de raccordement, dans le respect du règlement municipal d'assainissement, voire, en tant que besoins, d'une convention spéciale de déversement. La présentation des ouvrages à mettre en place sera accompagnée, de la part du pétitionnaire, d'une note de calcul quantifiant et décrivant le fonctionnement de l'équipement, de plans de détail et d'un engagement d'entretien régulier (le cahier d'entretien devra être présenté, à chaque demande, à la requête du Service Assainissement).

EAUX USEES

- 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).
- La Communauté d'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO), dont fait partie la commune de

Montataire, est compétente en matière de gestion de l'assainissement de l'eau. Par conséquent, toute construction doit respecter le règlement du service public de l'assainissement collectif de l'ACSO, consultable en annexe du présent PLU. Pour information, un guide technique pour les travaux d'eau potable et d'assainissement applicable sur le territoire de la communauté de l'Agglomération Creil Sud Oise est également mis à disposition en annexe du présent PLU.

EAUX RESIDUAIRES NON DOMESTIQUES

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

- En règle générale, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

Dans le cas des nouveaux projets, le stockage des contenants sera impérativement prévu sur le domaine privé.

L'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO) est compétente en matière de collecte des déchets ménagers et assimilés au sens des dispositions des articles L. 2224-13 et L. 2224-14 du Code général des collectivités territoriales. Par arrêté motivé du Président de l'Agglomération, après avis du conseil communautaire par délibération du 30 mars 2023, le règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés a une portée réglementaire. Ce dernier est consultable en annexe du présent PLU.

Le dimensionnement des locaux « déchets » ou des emplacements extérieurs dédiés à cet effet répondront aux caractéristiques citées par l'ACSO.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

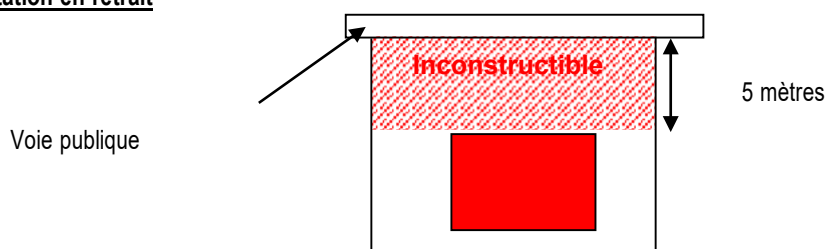
- Non réglementé.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DISPOSITION GENERALE :

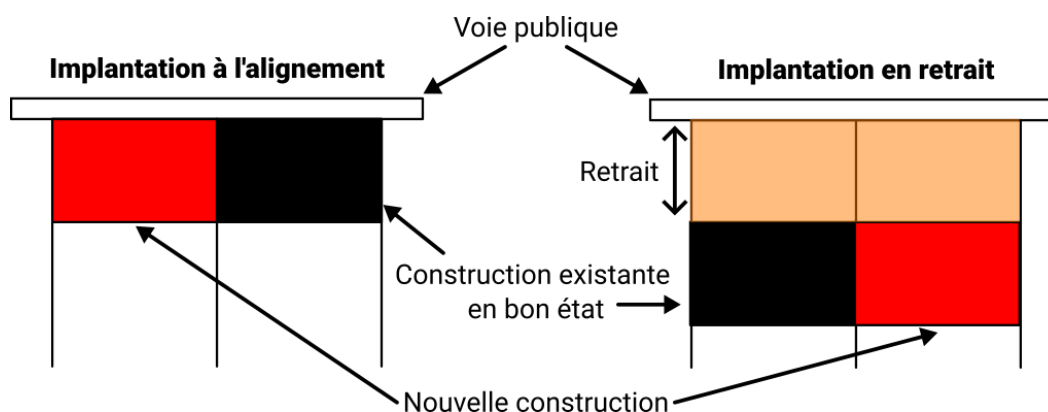
- En dehors des constructions frappées d'alignement, les constructions doivent être implantées avec un retrait (R) de 5 m par rapport à l'alignement.

Implantation en retrait



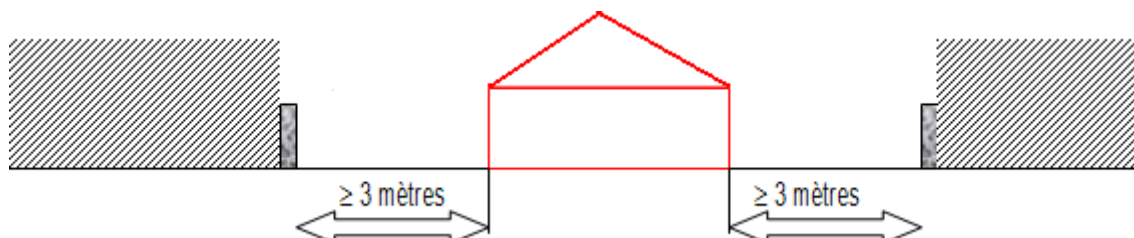
DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- Une autre disposition peut être adoptée lorsque la construction projetée jouxte une construction existante en bon état. Dans ce cas, la nouvelle construction peut être implantée dans le prolongement de l'ancienne construction.

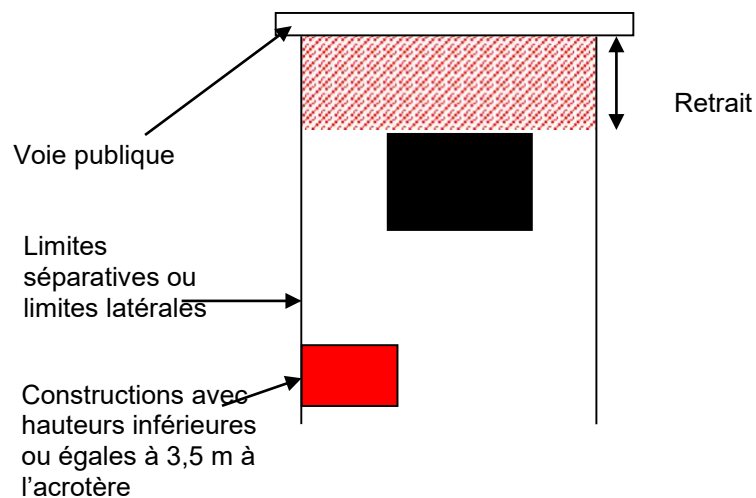


ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

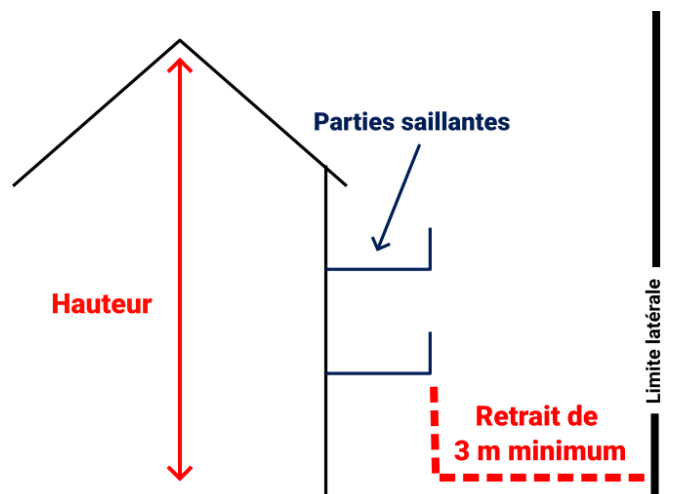
- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale (M) de 3 m des limites séparatives.



- Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives si leur hauteur à l'acrotère n'excède pas 3,5 m



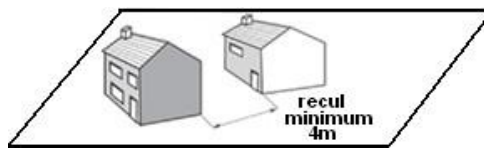
Les parties saillantes, comme les balcons et débords de toiture, sont strictement interdites dans le recul de 3 m par rapport aux limites latérales. Les balcons doivent respecter les règles prévues dans les différents cas énumérés ci-dessus et doivent être en retrait.



Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures si des contraintes techniques le justifient, ni dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension de faible emprise d'une construction existante.

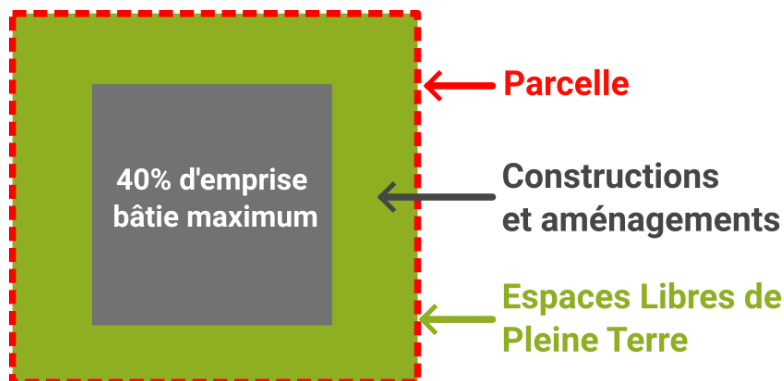
ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Deux constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 4 mètres.



ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

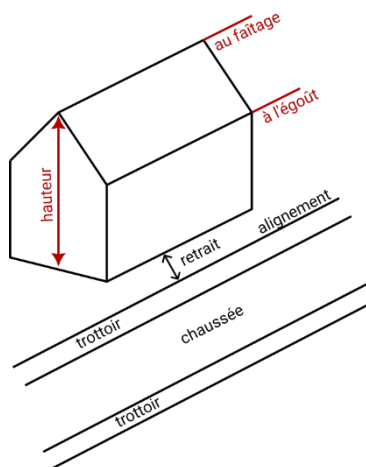
- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface totale de la parcelle.



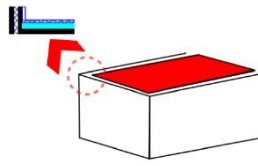
ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS GENERALES :

- La hauteur maximale de toute construction se calcule à partir de la référence du terrain naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Pour les terrains en pente, la hauteur se calcule à partir de la côte altimétrique la plus défavorable de l'emprise foncière.
- La hauteur maximale de toute construction est limitée à :
-12 m au faîtage du toit.



-ou à **9 m** à la base de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse.



Croquis de l'acrotère d'un toit en terrasse.

- Pour toutes les constructions, une pente maximale de 3% ne devra pas être dépassée entre le niveau du plancher du rez-de-chaussée et le fil d'eau, c'est-à-dire le fond des canalisations où s'écoulent les effluents.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- 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, systèmes de production d'énergies renouvelables, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignon, garde-corps, acrotères...
- Les règles fixées ci-dessus 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.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

DISPOSITIONS GENERALES

- 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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, badigeonnés ou peints est interdit.
- Lorsque les façades sont faites de pierre ou moellons, les joints doivent être de même teinte que le matériau principal.
- Les menuiseries doivent être peintes ou lazurées colorées.
- Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que le reste de la construction.
- Les murs pignons doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin. Lorsqu'une construction nouvelle met à jour un important mur pignon, il incombe au pétitionnaire de traiter cette partie visible du mur pignon.

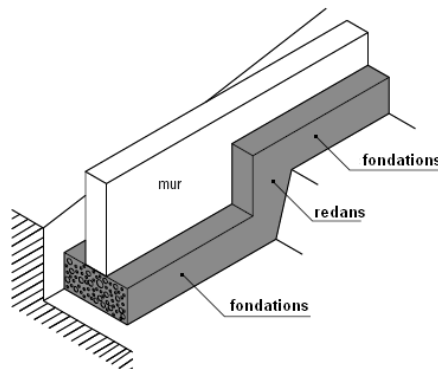
LES ELEMENTS TECHNIQUES

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.
- Les antennes paraboliques ne doivent pas dans la mesure du possible être installées sur les façades, pignons et clôtures visibles de l'emprise publique.

- L'antenne collective est imposée dans la mesure du possible (une seule par bâtiment ou par cage d'escalier).
- Les panneaux et capteurs solaires doivent être implantés autant que possible de manière à être non visible des rues et espaces publics.
- Les postes électriques, de gaz et de télécommunication doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction.

CLOTURES

- Les clôtures à l'alignement côté rue peuvent être constituées :
 - selon le principe d'une clôture respectant la composition suivante : 1/3 (mur bahut) et 2/3 surmonté de grille ou grillage, ou autre dispositif à claire voie doublé ou non de haies vives. Le mur – bahut sera en harmonie avec le bâtiment. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas **1,70** mètres.
- Les clôtures côté limites séparatives peuvent être constituées :
 - soit de haies végétales doublées ou non de grilles, grillage ou autre dispositif à claire voie. Les haies vives doivent être constituées d'essences régionales : charmilles, troènes, orme arbustif, cognassier du japon, aubépine ou photinia rouge ;
 - soit d'un mur en maçonnerie, en harmonie avec le bâtiment et le tissu environnant, d'une hauteur maximum de 2 mètres s'il se situe dans le prolongement des murs de clôtures voisins déjà existants.
- Les pilastres, portails, poteaux doivent être réalisés en harmonie avec le bâtiment existant ou environnant et être composés principalement d'élément verticaux et horizontaux. Leur hauteur (chapeaux non compris) ne doit pas dépasser celle des clôtures.
- Les clôtures en claustras divers sont interdites.
- Les murs de maçonnerie seront interdits lorsque la clôture est en contact avec le milieu naturel ou agricole.
- Les clôtures en plaques de béton armé, entre poteaux, sont interdites.
- En cas de terrain en pente, la clôture doit comporter des redans.



Clôtures avec redans.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

PRINCIPE GENERAL

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Normes pour les véhicules :

1.1. Pour les constructions neuves :

- ***Pour toutes les constructions :***

Les places de stationnement doivent être directement accessibles depuis la voie de desserte. Les places de stationnement commandées, c'est-à-dire non accessibles directement depuis la voie de desserte, sont interdites et ne sont pas comprises dans le décompte des emplacements de stationnement.

- ***Pour les constructions destinées à l'habitation :***

2 places de stationnement par logement exception faite des logements locatifs aidés par l'Etat pour lesquels il n'est exigé qu'une seule place de stationnement.

- ***Pour les constructions destinées aux bureaux :***

1,5 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher de construction.

- ***Pour les constructions à usage de commerce de plus de 300m² :***

2 places de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

- ***Pour les constructions à usage de commerce de moins de 300m² :***

1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

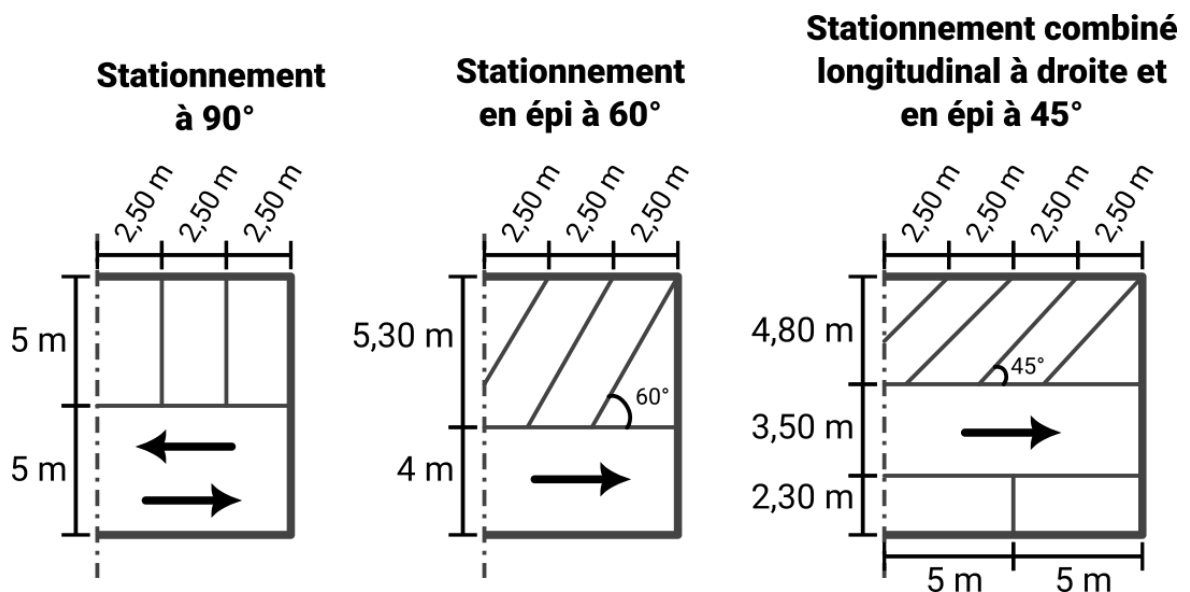
- ***Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :***

1 place de stationnement par chambre,

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.

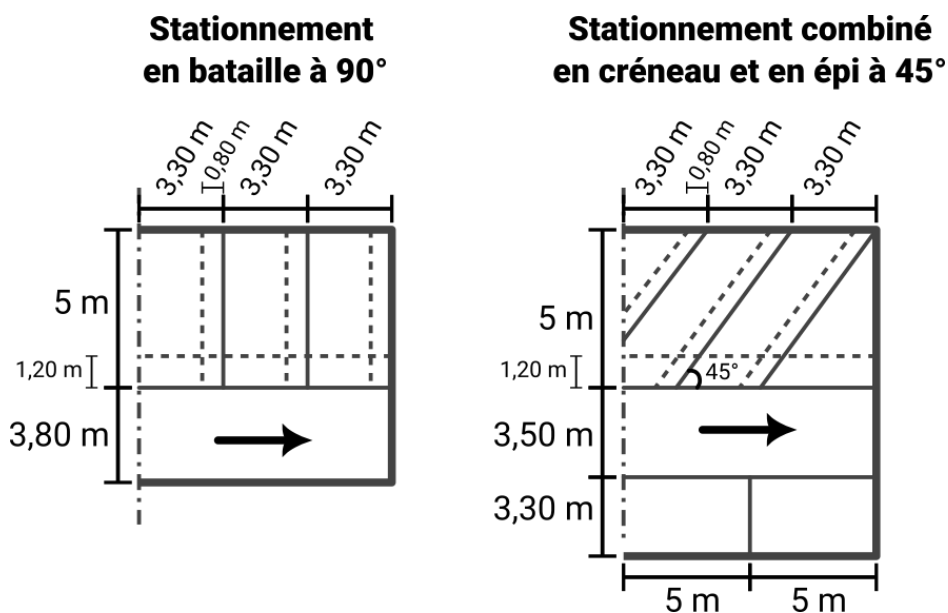
Pour toutes les places de stationnement véhicules (hors places pour personnes à mobilité réduite), les normes sont les suivantes :

- Stationnement en bataille (à 90° de la chaussée) : une largeur de 2,50 mètres sur une longueur de 5 mètres ;
- Stationnement en épi à 60° de la chaussée : une largeur de 2,50 mètres sur une longueur de 5,30 mètres ;
- Stationnement en épi à 45° de la chaussée : une largeur de 2,50 mètres sur une longueur de 4,80 mètres ;
- Stationnement en créneau (en parallèle de la chaussée) : une largeur de 2,30 mètres sur une longueur de 5 mètres.



Pour les places de stationnement véhicules pour personnes à mobilité réduite, la pente doit être inférieure à 2% et un marquage au sol, ainsi qu'une signalisation verticale sont obligatoires. Les normes suivantes s'appliquent :

- Stationnement en bataille (à 90° de la chaussée) : une largeur de 3,30 mètres, comprenant une bande d'aisance de 0,80 mètres, sur une longueur de 5 mètres, avec une sur-longueur de 1,20 mètres ;
- Stationnement en épi à 60° de la chaussée : une largeur de 3,30 mètres, comprenant une bande d'aisance de 0,80 mètres, sur une longueur de 5 mètres, avec une sur-longueur de 1,20 mètres ;
- Stationnement en épi à 45° de la chaussée : une largeur de 3,30 mètres, comprenant une bande d'aisance de 0,80 mètres, sur une longueur de 5 mètres, avec une sur-longueur de 1,20 mètres ;
- Stationnement en créneau (en parallèle de la chaussée) : une largeur de 3,30 mètres sur une longueur de 5 mètres.



Les poteaux des structures sont déduits des dimensions ci-dessus et doivent apparaître sur les plans.

Un rayonnement de manœuvre de 6 m minimum pour les véhicules doit être possible pour chaque emplacement de stationnement.

1.2. Dans le cas d'une construction existante :

- ✓ -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 création d'un ou de 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 de plusieurs logements dans une construction existante, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves ; la création de nouvelles places de stationnement ne doit pas supprimer des places de stationnement déjà dédiés au(x) logement(s) déjà existant(s).
- ✓ Les dispositions ci-dessus 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.
- ✓ En cas de logements déjà existants, le nombre total de places de stationnements sera celui de la réglementation qui était en vigueur à la date de leur création, auquel il faut ajouter 2 places de stationnement par logement supplémentaire créé.

2. Normes pour les cycles non motorisés.

Des espaces de stationnement de cycles non motorisés suffisants et correspondant aux besoins doivent être prévus selon les caractéristiques de l'opération.

Mode de réalisation des places de stationnement non motorisés :

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.

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace de stationnement de cycles non motorisés possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

- Les espaces végétalisés doivent couvrir une surface d'au moins **60%** de la surface totale de la parcelle. Seuls les Espaces Libres de Pleine Terre, dits ELPT, peuvent être comptabilisés dans les 60% d'espaces végétalisés.
- La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 200 m² de surface libre de construction.
- A savoir, ni les aires de stationnement, ni les toitures végétalisées ne sont comptabilisées dans l'emprise minimale à dédier aux espaces verts.
- 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).
- Pour la réalisation d'une construction nouvelle comprenant au moins deux logements, ou une opération de restructuration d'un immeuble existant conduisant à la création de deux logements nouveaux, les espaces libres devront accueillir une aire de détente ou de loisir adaptée à l'effectif du projet

ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

- Non réglementé.

ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Non réglementé.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

La zone UC correspond à une zone à vocation principale d'habitat et de services (lycée André Malraux, collège etc...). Son tissu est généralement peu dense, principalement constitué de constructions basses en ordre continu.

Cette zone se situe autour du centre-ville dans la continuité. Elle couvre notamment la rue du 8 mai 1945, la rue Jules Uhry, la rue Abel Lancelot...

La zone UC correspond à une zone d'habitat et de services. Le tissu urbain y est peu dense, surtout implanté en ordre discontinu. Il est constitué essentiellement de constructions individuelles basses. Il comporte également quelques petits collectifs (cité Jules Guesde). Elle comporte trois secteurs :

- UCr sous les murs du château
- UC1 : un secteur urbain transitoire où la densification doit être favorisée
- UCh : trois quartiers caractérisés par un bâti résidentiel bas datant des années 1940 et 1970 (la rue Raymond Coene, le quartier situé entre le collège Anatole France et le cimetière communal, les Fonds de Montataire)

Cette zone couvre notamment le hameau Magenta, à l'Ouest de la commune, ainsi que Gournay, rue de Nogent, impasse Chevallier, le fond de Montataire.

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°1 : Secteur Wallon
- OAP n°2 : Secteur Sellier
- OAP n°5 : Secteur Leclerc et Gare

INFORMATIONS

Suite à une délibération du conseil communautaire en date du 28 juin 2018, tout propriétaire d'une maison ou d'un immeuble sur la commune de Montataire souhaitant diviser son bien pour créer un ou des logements supplémentaires, doit disposer d'un **permis de diviser** délivré par l'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO).

Suite à une délibération du conseil communautaire en date du 28 juin 2018, tout propriétaire d'une maison ou d'un immeuble sur la commune de Montataire souhaitant mettre en location son bien, sera soumis à une **déclaration préalable de mise en location** auprès de l'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO).

Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la plateforme de la RD 200, telle qu'elle figure au plan annexe des nuisances acoustiques, les constructions à usage d'habitation exposées au

bruit de cette voie de type 1 sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Un risque d'inondations identifié par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée du Thérain Aval, les terrains concernés sont indiqués sur le plan des servitudes d'utilité publique.*
- *Un risque d'inondations identifié par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de l'Oise section Brenouille/Boran-sur-Oise, les terrains concernés sont indiqués sur le plan des servitudes d'utilité publique.*
- *La présence de cavités souterraines.*
- *La présence d'un aléa moyen concernant le risque de retrait-gonflement des argiles.*
- *La présence de canalisation de transport de gaz naturel indiqués sur le plan des servitudes d'utilité publique.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier. Il conviendra d'examiner les prescriptions des Plans de Prévention des Risques Inondation joints en annexe.

Depuis le 1er octobre 2020, pour les zones concernées par un aléa moyen ou fort de retrait-gonflement des argiles, une étude géotechnique est obligatoire lors de : la vente/achat d'un terrain constructible ; la construction d'une maison individuelle. L'étude géotechnique de conception ou les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire sont aux choix lors : d'une construction d'une ou plusieurs maisons individuelles ou l'ajout d'une extension à une habitation.

Concernant la présence de cavités, lorsque la zone est concernée, les propriétaires et porteurs de projets devront prendre la plus grande précaution (réalisation d'une étude géotechnique...).

Certains lotissements dont le règlement de lotissement est toujours applicable peuvent comporter des dispositions réglementaires plus contraignantes. Les pétitionnaires sont donc invités à consulter ces règlements de lotissement joints en Annexe du présent règlement. Dans la zone UC, il s'agit du lotissement des « Tertres », de « l'Orée des Champs » et de « Victor Hugo ».

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Sont interdites dans la zone UC, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement isolé de caravanes de plus de 3 mois dans l'année, ainsi que l'aménagement de terrains de camping-caravaning ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;

- les abris de fortune et les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition et véhicules désaffectés ;
- les installations classées ou non à l'exception de celles autorisées au sein de l'article UC2 ;
- l'extension et l'aménagement d'établissements existants à usage d'activités, sauf ce qui est autorisé selon les conditions de l'article UC2 ;
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des occupations ou utilisations des sols autorisées en UC2.

1.2. Sont interdites, dans le sous-secteur UCr :

- tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article 2.2..

1.3. Sont interdites, dans les secteurs identifiés au titre de l'article L123-1-5 7 :

- tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article 2.3.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Sont autorisées sous conditions dans la zone UC, les occupations et utilisations du sol suivantes :

-Les constructions, installations et aménagements à usage artisanal, commercial et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion etc....
- ou qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

-Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier à condition que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes ;

-Les affouillements et exhaussements de sol, lorsqu'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols admis ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;

-Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quelque soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

-Les travaux, installations et constructions de toute nature et les dépôts, sous réserve qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

-Les installations à caractère commercial ou industriel de tiers comportant ou non des installations classées implantées sur le domaine public ferroviaire et dont l'activité est liée par contrat à celle du chemin de fer, sous réserve qu'après l'application des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'elles présentent habituellement, il ne subsiste plus, pour leur voisinage, de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie ou d'explosion) ou de nuisances

inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

-Dans les secteurs faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P), les aménagements, constructions et installations doivent être compatibles avec les conditions et principes définis dans ces O.A.P. Les permis isolés ne pourront être accordés que s'ils ne remettent pas en cause les schémas de principe annoncés.

2.2. Sont autorisés sous conditions dans le sous-secteur UCr :

-Les extensions limitées des constructions à vocation d'habitat à condition qu'elles soient liées à l'amélioration sanitaire de ces constructions.

2.3. Sont autorisés sous conditions dans les secteurs identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7 ° :

-la réalisation d'abris de jardins

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée,
 - soit directement,
 - soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- 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 avoir une largeur de 3 mètres minimum pour la création d'un logement.
- Ils doivent avoir une largeur de 5m minimum dès que l'opération comprend deux logements nouveaux (transformation de l'existant ou création nouvelle).
- dans le cas où un accès existant dessert déjà 2 logements ou plus, l'addition d'un logement (ou plus) nécessitera un accès avec 5 m minimum de large.

Aucun nouvel accès privé ne peut être créé en bordure de RD 123.

VOIRIE

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
 - être adaptées à la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elles desservent,
 - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours et de lutte contre, d'y avoir

libre accès et circulation,

- Toute nouvelle voirie créée doit prendre en compte les modes doux de déplacement.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

les voies de circulation internes à la parcelle ou à l'îlot seront de :

- 3m minimum si un seul logement nouveau est desservi ;
- ou 5m minimum si deux logements nouveaux sont desservis ;
- et dans le cas où la/les voie(s) de circulation internes de la parcelle ou à l'îlot desservent déjà 2 logements ou plus, l'addition d'un logement (ou plus) nécessitera des voies internes avec 5 m minimum de largeur.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 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.

EAUX PLUVIALES

- D'une manière générale, quels 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.

- Pour tout projet soumis à permis de lotir, à permis de construire ou à déclaration de travaux, la règle est la conservation des eaux pluviales sur le terrain, sans rejet au réseau public d'assainissement.

- En cas d'impossibilité technique, dûment argumentée par la note de calcul obligatoire, un rejet maîtrisé vers le réseau public ou le milieu hydraulique superficiel est admis.

Alors la règle de calcul des débits restitués, admissibles au réseau public ou au milieu hydraulique superficiel sera celle qui occasionne un débit de fuite limité à 2l/s/ha. Lorsque les calculs montrent la nécessité d'un débit de fuite inférieur à 5l/s, c'est-à-dire sur de petites surfaces, un débit de 5l/s est toléré.

- Pour tout projet soumis à permis de lotir, à permis de construire ou à déclaration de travaux, sur une ou plusieurs parcelles totalisant une superficie inférieure ou supérieure aux valeurs ci-après, l'obligation de maîtrise du ruissellement pourra concerner :

Superficie $S < 700 \text{ m}^2$	-les surfaces nouvellement imperméabilisées ;
$700 \text{ m}^2 < S < 1\,500 \text{ m}^2$	-les surfaces nouvellement imperméabilisées ; -les surfaces déjà imperméabilisées, démolies et reconstruites ou dont l'imperméabilisation est augmentée, dites imperméabilisations réaménagées ;
$S > 1\,500 \text{ m}^2$	-les surfaces nouvellement imperméabilisées ;

-les surfaces déjà imperméabilisées, démolies et reconstruites ou dont l'imperméabilisation est augmentée, dites imperméabilisations réaménagées ;

-les surfaces imperméabilisées existantes.

- Quels que soient la surface et le type de zone concernée, le ruissellement sur les aires de service, de stationnements de poids lourds, de chargement-déchargement de marchandises, etc....est soumis à obligation de prétraitement avant rejet au domaine public (milieu récepteur ou réseau existant) ;
- Le ruissellement sur les parkings pour véhicules légers de plus de 25 places et sur les voiries affectées à la circulation automobiles neuves ou restructurées de plus de 1000m² est soumis à obligation de prétraitement avant rejet au domaine public (milieu récepteur ou réseau existant), sans préjudice des autres réglementations ;
- Dans le cas d'un rejet direct vers le milieu récepteur superficiel ou souterrain soumis à la rubrique 2.1.5.0 du décret modifié du 29 mars 1993, le pétitionnaire est soumis aux exigences de la réglementation et aux demandes spécifiques du service instructeur, pour le compte du Préfet.
- Les systèmes de pré-traitement ou de traitement permettront une teneur résiduelle en hydrocarbures inférieure ou égale à 5mg/l pour les eaux rejetées vers le réseau EP communautaire.
- Au moment de la mise en service d'un équipement de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales, pour un rejet vers les réseaux publics de l'A.C.S.O., le pétitionnaire devra produire, lors d'une réunion de réception, les plans de récolement pour obtenir l'autorisation de raccordement, dans le respect du règlement municipal d'assainissement, voire, en tant que besoins, d'une convention spéciale de déversement. La présentation des ouvrages à mettre en place sera accompagnée, de la part du pétitionnaire, d'une note de calcul quantifiant et décrivant le fonctionnement de l'équipement, de plans de détail et d'un engagement d'entretien régulier (le cahier d'entretien devra être présenté, à chaque demande, à la requête du Service Assainissement).

EAUX USEES

- 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).
- La Communauté d'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO), dont fait partie la commune de Montataire, est compétente en matière de gestion de l'assainissement de l'eau. Par conséquent, toute construction doit respecter le règlement du service public de l'assainissement collectif de l'ACSO, consultable en annexe du présent PLU. Pour information, un guide technique pour les travaux d'eau potable et d'assainissement applicable sur le territoire de la communauté de l'Agglomération Creil Sud Oise est également mis à disposition en annexe du présent PLU.
- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations doivent, autant que possible, être conçues pour se raccorder sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place. Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité concernée.
- En cas d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant (250 m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être accessible pour l'exercice du contrôle et l'entretien prévus par la Loi sur l'eau.

EAUX RESIDUAIRES NON DOMESTIQUES

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

- En règle générale, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Electricité

- Le raccordement électrique doit répondre aux normes et règles en vigueur en France.
- Les principaux textes de référence sont :
 - L'arrêté technique du 17 mai 2001 commenté dans l'UTE C 11-001, "Conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie" ;
 - La norme NF C 11-201 d'octobre 1996 et ses annexes ; "Réseaux de distribution d'énergie électrique" ;
 - La norme NF C 14-100 de février 2008 ; "Installations de branchement à basse tension".
- En cas d'évolution des textes. La dernière version en vigueur est à prendre en considération.

COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

Dans le cas des nouveaux projets, le stockage des contenants sera impérativement prévu sur le domaine privé

L'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO) est compétente en matière de collecte des déchets ménagers et assimilés au sens des dispositions des articles L. 2224-13 et L. 2224-14 du Code général des collectivités territoriales. Par arrêté motivé du Président de l'Agglomération, après avis du conseil communautaire par délibération du 30 mars 2023, le règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés a une portée réglementaire. Ce dernier est consultable en annexe du présent PLU.

Le dimensionnement des locaux « déchets » ou des emplacements extérieurs dédiés à cet effet répondront aux caractéristiques citées par l'ACSO.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

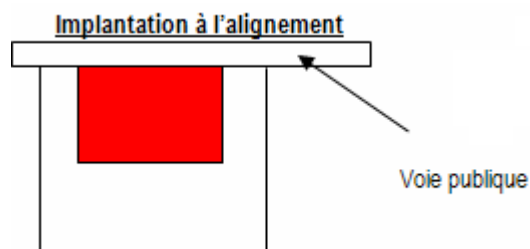
- Pour accueillir une construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une évacuation de ses eaux ou matières usées, toute parcelle doit avoir :
 - une superficie d'au moins 500m², dans les zones d'assainissement non collectif reportées sur les plans d'assainissement qui constituent une annexe du P.L.U.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

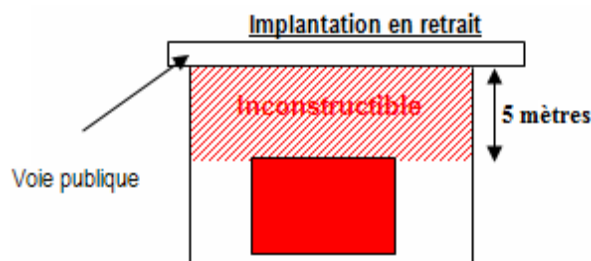
DISPOSITION GENERALE :

○ Sauf indication particulière portée au plan (marge de recul), les constructions doivent être édifiées :

- à l'alignement



- ou avec un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement.



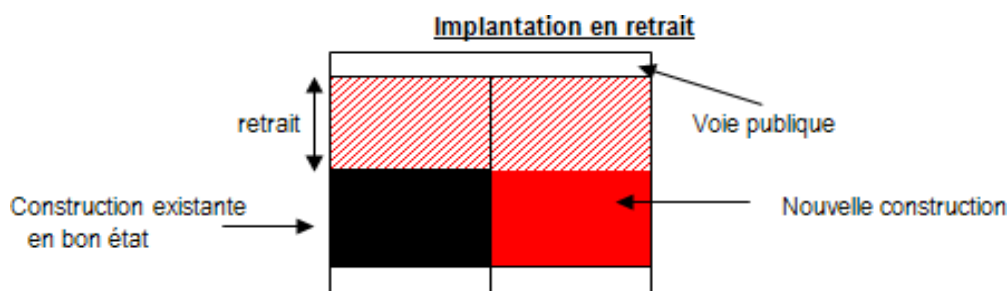
DISPOSITIONS PARTICULIERES :

○ **Les constructions type annexes** à la construction principale peuvent être accolées à la clôture si celle-ci tient l'alignement de la rue à condition que soit respecté l'environnement bâti et paysager.

○ **En secteur OAP** : Lorsque le projet de construction porte sur un secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions peuvent être édifiées soit :

- à l'alignement,
- ou avec un retrait compris entre 2m et 5 m.

○ 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.



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

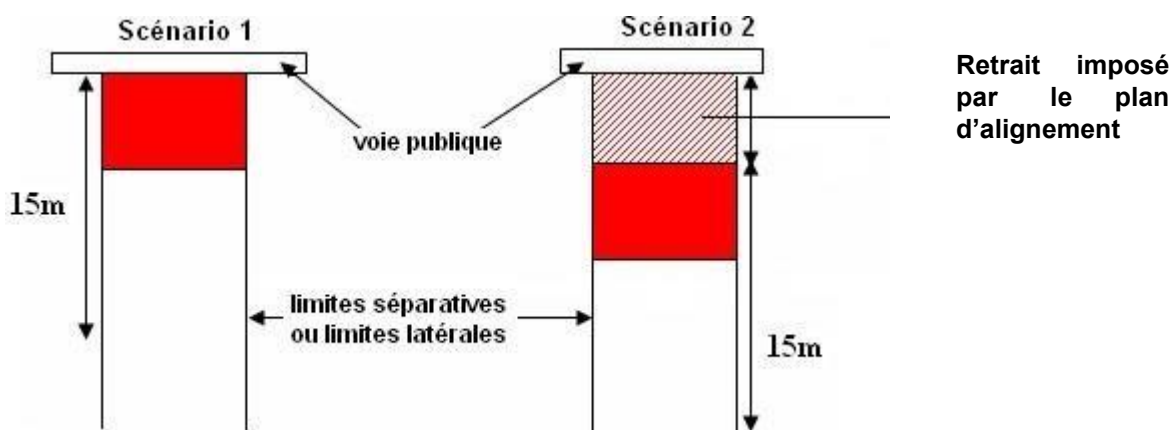
○ **En secteur UC1 :**

- les constructions sont autorisées à l'alignement ou en retrait en fonction des implantations voisines existantes
- Lorsqu'une construction est déjà existante à l'alignement ou en retrait, les autres constructions d'habitation pourront s'implanter en retrait
- Le présent article UC6 n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.
- Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents, balcons...), ou en débord du retrait imposé, si le parti architectural de la construction le justifie.

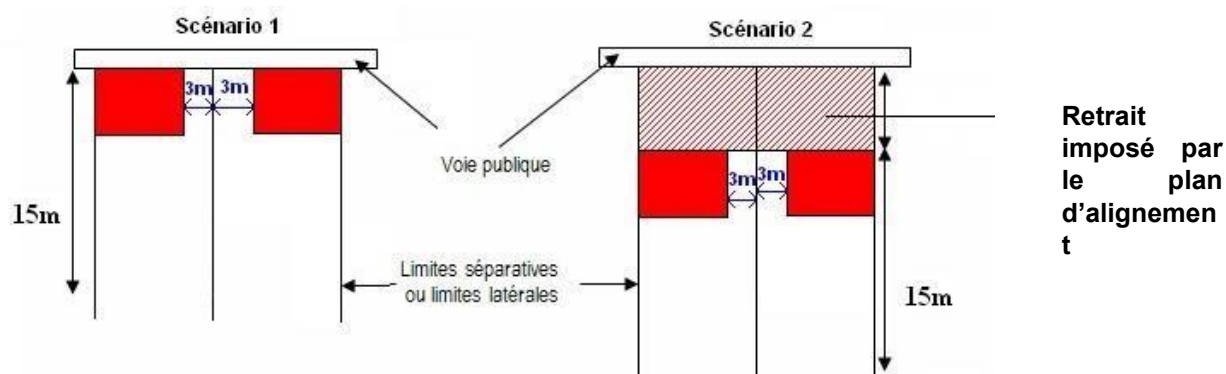
ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement (scénario 1) ou du retrait imposé par le plan d'alignement (scénario 2), **les constructions peuvent être édifiées :**

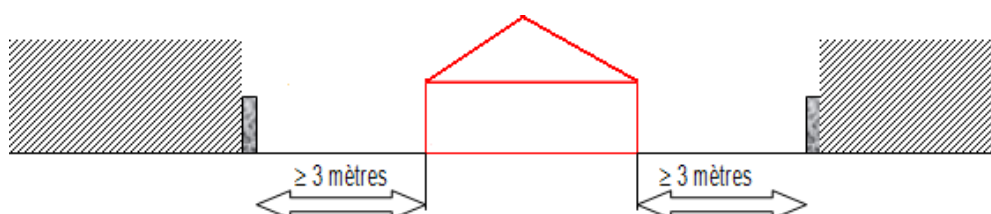
- Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.



- 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 contigüe.



- Soit sur aucune des limites séparatives en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à ces limites.



- Les constructions doivent, par rapport à une limite de fond de parcelle, respecter un retrait de 3 m minimum.

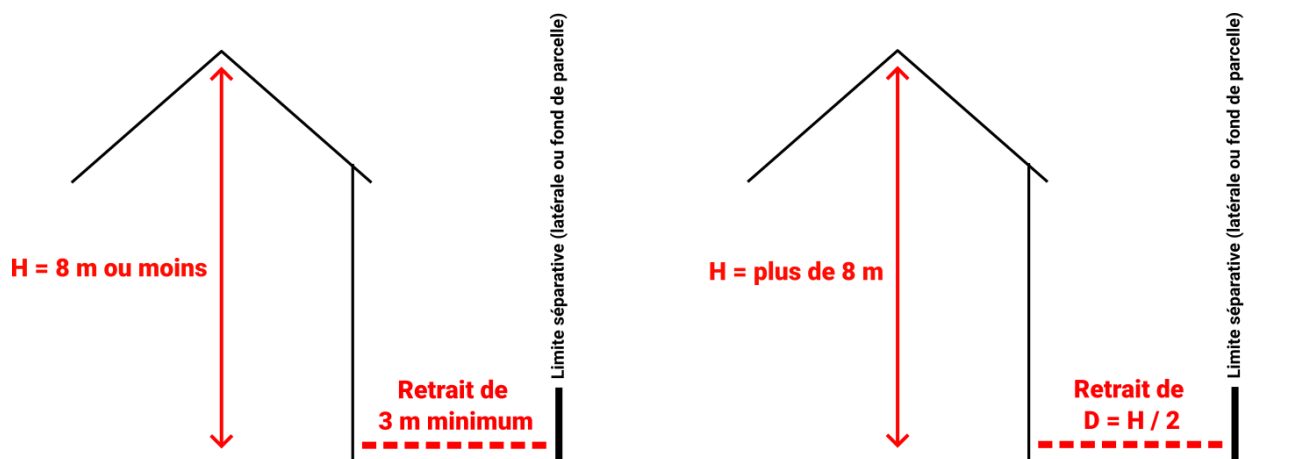
Toutefois :

- Les constructions type annexes à la construction principale peuvent être implantées sur la limite à condition de respecter la hauteur de 3.5 m maximum.
- Les constructions peuvent être édifiées le long d'une ou plusieurs limite(s) séparative(s), si elles ne comportent pas d'ouverture le long de ces limites.

7.2 - Au-delà de la profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement (ou du retrait imposé par le plan d'alignement), les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant, en tous points de la construction, les règles de calcul suivantes :

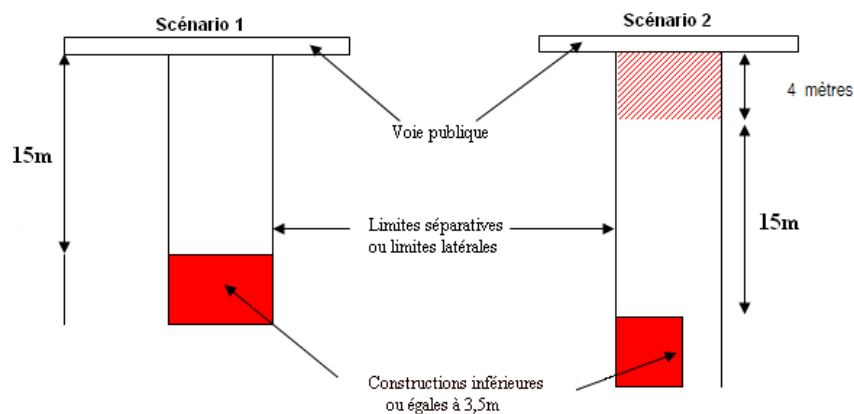
- Pour les constructions qui n'excèdent pas 8 mètres de hauteur, le retrait doit être de **3 mètres minimum** ;
- Pour les constructions d'une hauteur supérieure à 8 mètres, le retrait doit être au moins égal à la **hauteur divisée par deux**, ce qui se traduit par la formule suivante :

$$\text{Retrait} = \text{Hauteur (H)} \div 2$$

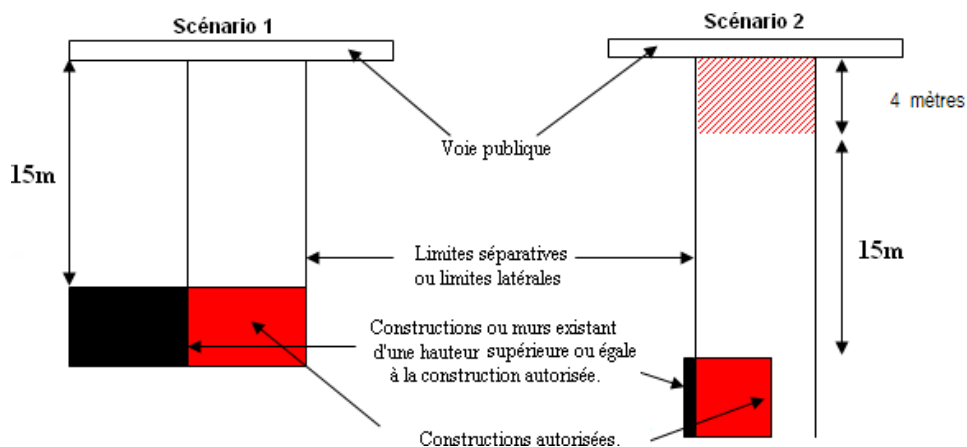


L'implantation des constructions en limite séparative est possible :

- ✓ Si la hauteur des constructions est inférieure ou égale à 3,5 m, à l'acrotère ou au faîtage ; dans le cas où la construction est en retrait d'une des limites séparatives, elle devra être en retrait de 3m minimum ;



- ✓ 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 (ou plusieurs) des limites séparatives, la construction devra toutefois respecter la règle de calcul des retraits prévue au début du paragraphe 7.2 pour la ou les limite(s) séparative(s) non contigüe(s).

7.3. En secteur OAP :

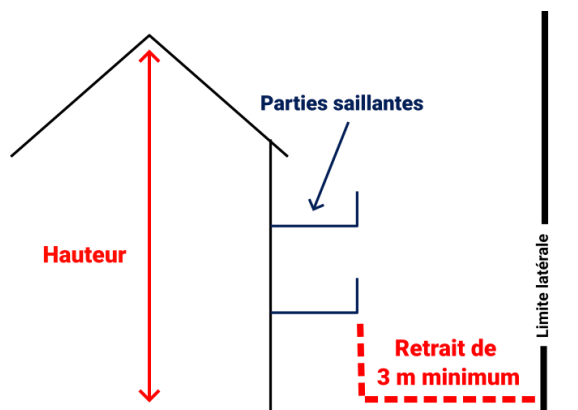
Les constructions pourront être implantées :

- d'une limite latérale à l'autre
- ou en retrait de 1.90 minimum sur l'une ou l'autre de ces limites

7.4. En secteur UC1, les constructions peuvent être implantées soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, soit en retrait sur une ou plusieurs des limites séparatives

Le présent article UC7 n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

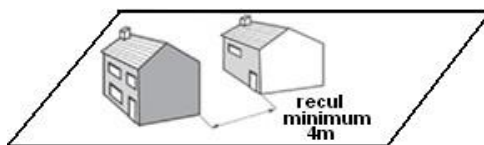
7.5. Les parties saillantes, comme les balcons et débords de toiture, sont strictement interdites dans le recul de 3 m par rapport aux limites latérales. Les balcons doivent respecter les règles prévues dans les différents cas énumérés ci-dessus et doivent être en retrait.



7.6. Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures si des contraintes techniques le justifient, ni dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension d'une faible emprise d'une construction existante.

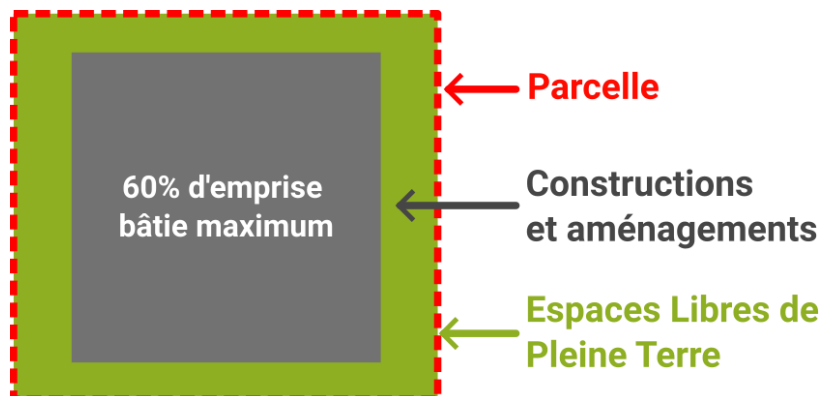
ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Deux constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 4 mètres.
- Le présent article UC8 n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.



ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions et aménagements (aires de stationnement, terrasses, piscines...) ne doit pas excéder **60%** de la surface totale de la parcelle.



- L'emprise au sol peut 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). Les constructions devront alors posséder des toitures végétalisées.

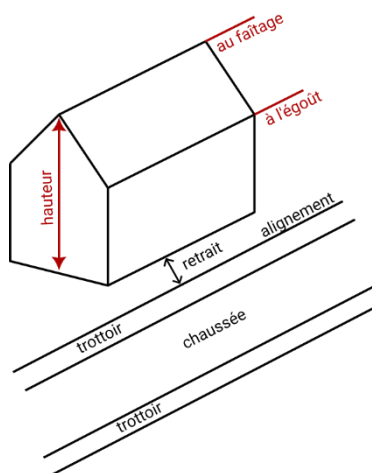
ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS GENERALES :

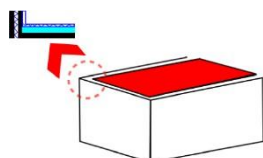
La hauteur maximale de toute construction se calcule à partir de la référence du terrain naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Pour les terrains en pente, la hauteur se calcule à partir de la cote altimétrique la plus défavorable de l'emprise foncière.

La hauteur maximale de toute construction est limitée à **9 mètres** :

-au **faîtage** du toit



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



Croquis de l'acrotère d'un toit en terrasse.

- Pour toutes les constructions, une pente maximale de 3% ne devra pas être dépassée entre le niveau du plancher du rez-de-chaussée et le fil d'eau, c'est-à-dire le fond des canalisations où s'écoulent les effluents.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- 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, systèmes de production d'énergies renouvelables, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignon, garde-corps, acrotères...
- En cas de topographie mouvementée (pentes de plus de 5%) des adaptations peuvent être apportées dans la limite de 1,5 m pour les constructions (ou partie de constructions) à réaliser qui seraient limitées de façon trop restrictive.
- Les règles fixées ci-dessus 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.

- Le présent article UC10 n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.
- **Dans les secteurs UCh**, les hauteurs des nouvelles constructions doivent être en harmonie et en cohérence avec le bâti existant.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

DISPOSITIONS GENERALES

- 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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, badigeonnés ou peints est interdit.
- Lorsque les façades sont faites de pierre ou moellons, les joints doivent être de même teinte que le matériau principal.
- Les menuiseries doivent être peintes ou lazurées colorées.
- Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que le reste de la construction.
- Les murs pignons doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin. Lorsqu'une construction nouvelle met à jour un important mur pignon, il incombe au pétitionnaire de traiter cette partie visible du mur pignon.

LES ELEMENTS TECHNIQUES

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.
- Les antennes paraboliques ne doivent pas dans la mesure du possible être installées sur les façades, pignons et clôtures visibles de l'emprise publique. Elles seront en toutes hypothèses proscrites si le terrain est desservi par le réseau de câbles souterrains de la RCCEM. La commune pourra autoriser des dérogations en tenant compte des dispositions particulières de l'immeuble ou pour des considérations de libre concurrence entre opérateurs.
- L'antenne collective est imposée dans la mesure du possible (une seule par bâtiment ou par cage d'escalier).
- Les panneaux et capteurs solaires doivent être implantés autant que possible de manière à être non visible des rues et espaces publics.
- Les postes électriques, de gaz et de télécommunication doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction.

CLOTURES

- Les clôtures à l'alignement côté rue peuvent être constituées selon le principe d'une clôture respectant la composition suivante : 1/3 (mur bahut) et 2/3 surmonté de grille ou grillage, ou autre dispositif à claire voie doublé ou non de haies vives. Le mur – bahut sera en harmonie avec le bâtiment. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas **1,70** mètres.
- Les clôtures côté limites séparatives peuvent être constituées :

- soit de haies végétales doublées ou non de grilles, grillage ou autre dispositif à claire voie. Les haies vives doivent être constituées d'essences régionales : charmilles, troènes, orme arbustif, cognassier du japon, aubépine ou photinia rouge ;
 - soit d'un mur en maçonnerie, en harmonie avec le bâtiment et le tissu environnant, d'une hauteur maximum de 2 mètres s'il se situe dans le prolongement des murs de clôtures voisins déjà existants.
- Les pilastres, portails, poteaux doivent être réalisés en harmonie avec le bâtiment existant ou environnant et être composés principalement d'élément verticaux et horizontaux. Leur hauteur (chapeaux non compris) ne doit pas dépasser celle des clôtures.
 - Les clôtures en claustras divers sont interdites.
 - Les pilastres, portails, poteaux doivent être réalisés en harmonie avec le bâtiment existant ou environnant et être composés principalement d'élément verticaux et horizontaux. Leur hauteur (chapeaux non compris) ne doit pas dépasser celle des clôtures.
 - Les clôtures en plaques de béton armé, entre poteaux sont interdites.
 - En cas de terrain en pente, la clôture doit comporter des redans.

Les règles concernant les clôtures ne sont pas applicables aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE UC 12 – OBLIGATION DES REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

PRINCIPE GENERAL

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Normes pour les véhicules :

1.1. Pour les constructions neuves :

- Pour toutes les constructions :

Les places de stationnement doivent être directement accessibles depuis la voie de desserte. Les places de stationnement commandées, c'est-à-dire non accessibles directement depuis la voie de desserte, sont interdites et ne sont pas comprises dans le décompte des emplacements de stationnement.

- Pour les constructions destinées à l'habitation :

2 places de stationnement par logement exception faite des logements locatifs aidés par l'Etat

pour lesquels il n'est exigé qu'une seule place de stationnement.

- ***Pour les constructions destinées aux bureaux :***

1,5 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher de construction.

- ***Pour les constructions à usage de commerce de plus de 300m² :***

2 places de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

- ***Pour les constructions à usage de commerce de moins de 300m² :***

1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

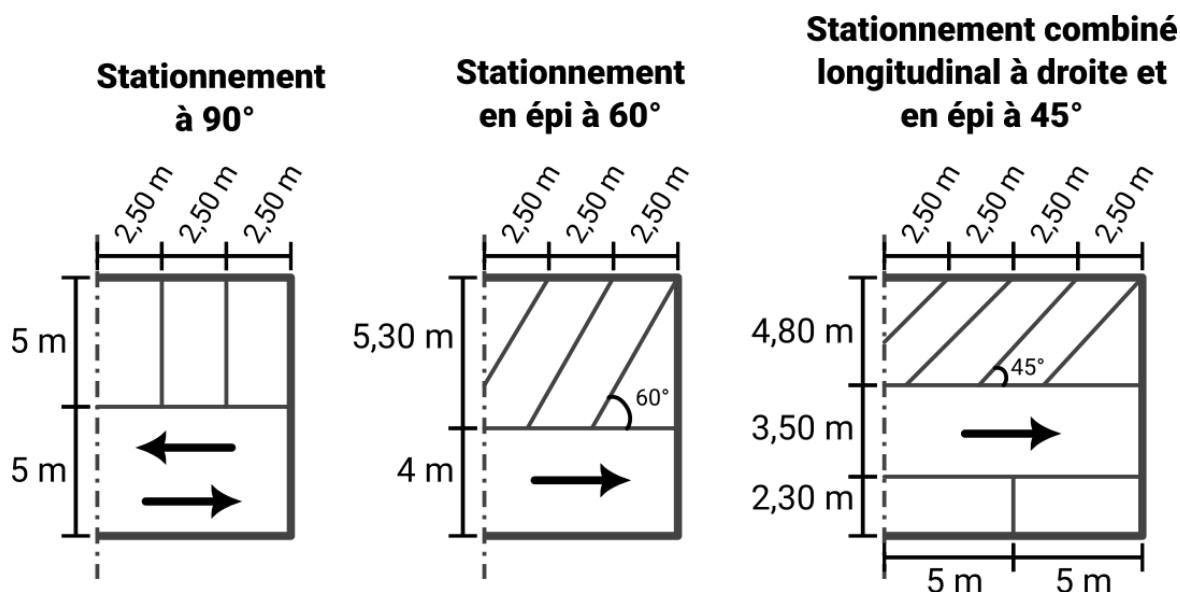
- ***Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :***

1 place de stationnement par chambre,

Pour les constructions et établissements non prévus, le stationnement doit être prévu en fonction de l'activité, 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.

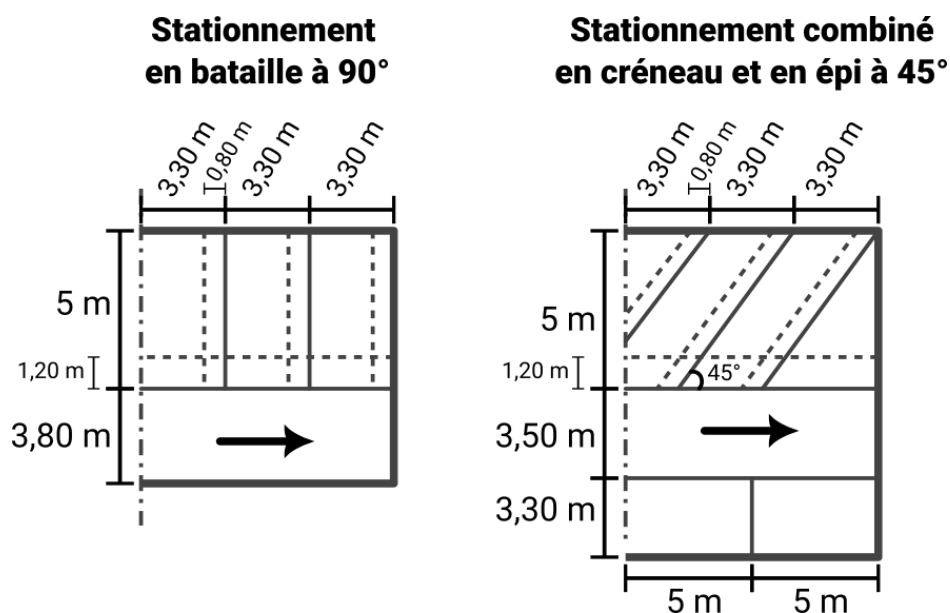
Pour toutes les places de stationnement véhicules (hors places pour personnes à mobilité réduite), les normes sont les suivantes :

- Stationnement en bataille (à 90° de la chaussée) : une largeur de 2,50 mètres sur une longueur de 5 mètres ;
- Stationnement en épi à 60° de la chaussée : une largeur de 2,50 mètres sur une longueur de 5,30 mètres ;
- Stationnement en épi à 45° de la chaussée : une largeur de 2,50 mètres sur une longueur de 4,80 mètres ;
- Stationnement en créneau (en parallèle de la chaussée) : une largeur de 2,30 mètres sur une longueur de 5 mètres.



Pour les places de stationnement véhicules pour personnes à mobilité réduite, la pente doit être inférieure à 2% et un marquage au sol, ainsi qu'une signalisation verticale sont obligatoires. Les normes suivantes s'appliquent :

- Stationnement en bataille (à 90° de la chaussée) : une largeur de 3,30 mètres, comprenant une bande d'aisance de 0,80 mètres, sur une longueur de 5 mètres, avec une sur-longueur de 1,20 mètres ;
- Stationnement en épi à 60° de la chaussée : une largeur de 3,30 mètres, comprenant une bande d'aisance de 0,80 mètres, sur une longueur de 5 mètres, avec une sur-longueur de 1,20 mètres ;
- Stationnement en épi à 45° de la chaussée : une largeur de 3,30 mètres, comprenant une bande d'aisance de 0,80 mètres, sur une longueur de 5 mètres, avec une sur-longueur de 1,20 mètres ;
- Stationnement en créneau (en parallèle de la chaussée) : une largeur de 3,30 mètres sur une longueur de 5 mètres.



Les poteaux des structures sont déduits des dimensions ci-dessus et doivent apparaître sur les plans.

Un rayonnement de manœuvre de 6 m minimum pour les véhicules doit être possible pour chaque emplacement de stationnement.

1.2. Dans le cas d'une construction existante :

- ✓ -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 création d'un ou de 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 de plusieurs logements dans une construction existante, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves ; la création de nouvelles places de stationnement ne doit pas supprimer des places de stationnement déjà dédiés au(x) logement(s) déjà existant(s).
- ✓ Les dispositions ci-dessus 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.
- ✓ En cas de logements déjà existants, le nombre total de places de stationnements sera celui de la réglementation qui était en vigueur à la date de leur création, auquel il faut ajouter 2 places de stationnement par logement supplémentaire créé.

2. Normes pour les cycles non motorisés.

Des espaces de stationnement de cycles non motorisés suffisants et correspondant aux besoins doivent être prévus selon les caractéristiques de l'opération

Mode de réalisation des places de stationnement non motorisés :

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.

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace de stationnement de cycles non motorisés possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- 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.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

- Les espaces végétalisés doivent couvrir une surface d'au moins **40%** de la surface totale de la parcelle. Seuls les Espaces Libres de Pleine Terre, dits ELPT, peuvent être comptabilisés dans les 40% d'espaces végétalisés.
- La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 200 m² de surface libre de construction.
- Cette disposition ne s'applique pas 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).
- A savoir, ni les aires de stationnement, ni les toitures végétalisées ne sont comptabilisées dans l'emprise minimale à dédier aux espaces verts.
- 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).
- Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire.
- Pour la réalisation d'une construction nouvelle créant plus de deux logements, ou une opération de restructuration d'une construction conduisant à la création de plus de deux logements, les espaces libres devront accueillir une aire de détente ou de loisirs adaptée à l'effectif du projet.

ARTICLE UC 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

- Non réglementé.

ARTICLE UC 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

La zone UE est réservée aux activités économiques légères non polluantes, tertiaires et aux équipements culturels de loisirs...

Elle comprend un sous-secteur UEe, davantage mixte, pouvant accueillir en sus, l'activité d'entrepôts.

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

- OAP n°4 : Secteur Leclerc et Gare

INFORMATIONS

Suite à une délibération du conseil communautaire en date du 28 juin 2018, tout propriétaire d'une maison ou d'un immeuble sur la commune de Montataire souhaitant diviser son bien pour créer un ou des logements supplémentaires, doit disposer d'un **permis de diviser** délivré par l'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO).

Suite à une délibération du conseil communautaire en date du 28 juin 2018, tout propriétaire d'une maison ou d'un immeuble sur la commune de Montataire souhaitant mettre en location son bien, sera soumis à une **déclaration préalable de mise en location** auprès de l'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO).

Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la plateforme de la RD 200, telle qu'elle figure au plan annexe des nuisances acoustiques, les constructions à usage d'habitation exposées au bruit de cette voie de type 1 sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 8 octobre 1978, modifié le 23 février 1983, relatif à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Un risque d'inondations identifié par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée du Thérain Aval, les terrains concernés sont indiqués sur le plan des servitudes d'utilité publique.*
- *La présence de cavités souterraines.*
- *La présence d'un aléa moyen concernant le risque de retrait-gonflement des argiles.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier. Il conviendra

d'examiner les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation joint en annexe.

Concernant la présence de cavités, lorsque la zone est concernée, les propriétaires et porteurs de projets devront prendre la plus grande précaution (réalisation d'une étude géotechnique...).

Depuis le 1er octobre 2020, pour les zones concernées par un aléa moyen ou fort de retrait-gonflement des argiles, une étude géotechnique est obligatoire lors de : la vente/achat d'un terrain constructible ; la construction d'une maison individuelle. L'étude géotechnique de conception ou les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire sont aux choix lors : d'une construction d'une ou plusieurs maisons individuelles ou l'ajout d'une extension à une habitation.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Sont interdits :

-Tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article UE2.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

-Les constructions, installations et aménagements à usage artisanal, commercial et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion ;

-Les constructions à usage d'habitation pourront être admises à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance et le fonctionnement des activités autorisées et qu'elles soient réalisées dans le volume des constructions de ces activités ;

-Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et à la restauration à condition que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

-Les affouillements et exhaussements de sol, lorsqu'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;

-Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quelque soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

-les constructions destinées à l'usage d'entrepôt dans le sous-secteur UEe, en dehors des entrepôts dédiés aux activités de logistique et à condition que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

-Dans les secteurs faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P), les aménagements, constructions et installations doivent être compatibles avec les conditions et principes définis dans ces O.A.P.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée,
 - soit directement,
 - soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- 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 avoir une largeur de 4 mètres minimum.

VOIRIE

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
 - être adaptées à la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elles desservent,
 - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours et de lutte contre, d'y avoir libre accès et circulation,
- Toute nouvelle voirie créée doit prendre en compte les modes doux de déplacement.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 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.

EAUX PLUVIALES

- D'une manière générale, quels 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.
 - Pour tout projet soumis à permis de lotir, à permis de construire ou à déclaration de travaux, la règle est la conservation des eaux pluviales sur le terrain, sans rejet au réseau public d'assainissement.
 - En cas d'impossibilité technique, dûment argumentée par la note de calcul obligatoire, un rejet maîtrisé vers le réseau public ou le milieu hydraulique superficiel est admis.
- Alors la règle de calcul des débits restitués, admissibles au réseau public ou au milieu hydraulique superficiel sera celle qui occasionne un débit de fuite limité à 2l/s/ha. Lorsque les calculs montrent la nécessité d'un débit de fuite inférieur à 5l/s, c'est-à-dire sur de petites surfaces, un débit de 5l/s est toléré.
- Pour tout projet soumis à permis de lotir, à permis de construire ou à déclaration de travaux, sur

une ou plusieurs parcelles totalisant une superficie inférieure ou supérieure aux valeurs ci-après, l'obligation de maîtrise du ruissellement pourra concerner :

Superficie $S < 700\text{m}^2$	-les surfaces nouvellement imperméabilisées ;
$700\text{m}^2 < S < 1\,500\text{m}^2$	-les surfaces nouvellement imperméabilisées ; -les surfaces déjà imperméabilisées, démolies et reconstruites ou dont l'imperméabilisation est augmentée, dites imperméabilisations réaménagées ;
$S > 1\,500\text{m}^2$	-les surfaces nouvellement imperméabilisées ; -les surfaces déjà imperméabilisées, démolies et reconstruites ou dont l'imperméabilisation est augmentée, dites imperméabilisations réaménagées ; -les surfaces imperméabilisées existantes.

- Quels que soient la surface et le type de zone concernée, le ruissellement sur les aires de service, de stationnements de poids lourds, de chargement-déchargement de marchandises, etc... est soumis à obligation de prétraitement avant rejet au domaine public (milieu récepteur ou réseau existant) ;
- Le ruissellement sur les parkings pour véhicules légers de plus de 25 places et sur les voiries affectées à la circulation automobiles neuves ou restructurées de plus de $1\,000\text{m}^2$ est soumis à obligation de prétraitement avant rejet au domaine public (milieu récepteur ou réseau existant), sans préjudice des autres réglementations ;
- Dans le cas d'un rejet direct vers le milieu récepteur superficiel ou souterrain soumis à la rubrique 2.1.5.0 du décret modifié du 29 mars 1993, le pétitionnaire est soumis aux exigences de la réglementation et aux demandes spécifiques du service instructeur, pour le compte du Préfet.
- Les systèmes de pré-traitement ou de traitement permettront une teneur résiduelle en hydrocarbures inférieure ou égale à 5mg/l pour les eaux rejetées vers le réseau EP communautaire.
- Au moment de la mise en service d'un équipement de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales, pour un rejet vers les réseaux publics de l'A.C.S.O., le pétitionnaire devra produire, lors d'une réunion de réception, les plans de récolement pour obtenir l'autorisation de raccordement, dans le respect du règlement municipal d'assainissement, voire, en tant que besoins, d'une convention spéciale de déversement. La présentation des ouvrages à mettre en place sera accompagnée, de la part du pétitionnaire, d'une note de calcul quantifiant et décrivant le fonctionnement de l'équipement, de plans de détail et d'un engagement d'entretien régulier (le cahier d'entretien devra être présenté, à chaque demande, à la requête du Service Assainissement).

EAUX USEES

- 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).
- La Communauté d'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO), dont fait partie la commune de Montataire, est compétente en matière de gestion de l'assainissement de l'eau. Par conséquent, toute construction doit respecter le règlement du service public de l'assainissement collectif de l'ACSO, consultable en annexe du présent PLU. Pour information, un guide technique pour les travaux d'eau potable et d'assainissement applicable sur le territoire de la communauté de l'Agglomération Creil Sud Oise est également mis à disposition en annexe du présent PLU.

EAUX RESIDUAIRES NON DOMESTIQUES

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est

soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

- L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

- En règle générale, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

Dans le cas des nouveaux projets, le stockage des contenants sera impérativement prévu sur le domaine privé.

L'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO) est compétente en matière de collecte des déchets ménagers et assimilés au sens des dispositions des articles L. 2224-13 et L. 2224-14 du Code général des collectivités territoriales. Par arrêté motivé du Président de l'Agglomération, après avis du conseil communautaire par délibération du 30 mars 2023, le règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés a une portée réglementaire. Ce dernier est consultable en annexe du présent PLU.

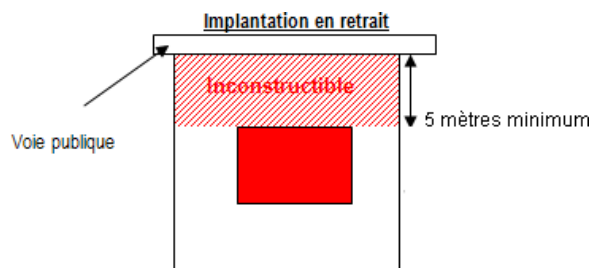
Le dimensionnement des locaux « déchets » ou des emplacements extérieurs dédiés à cet effet répondront aux caractéristiques citées par l'ACSO.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

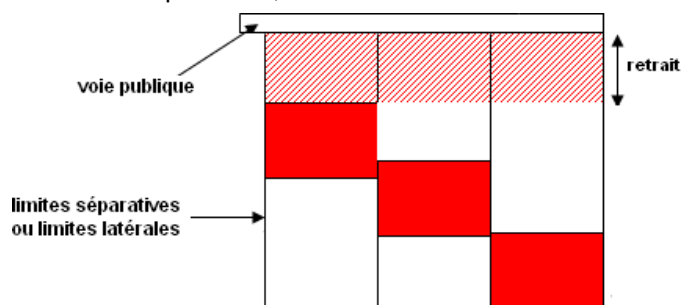
- Les constructions doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.



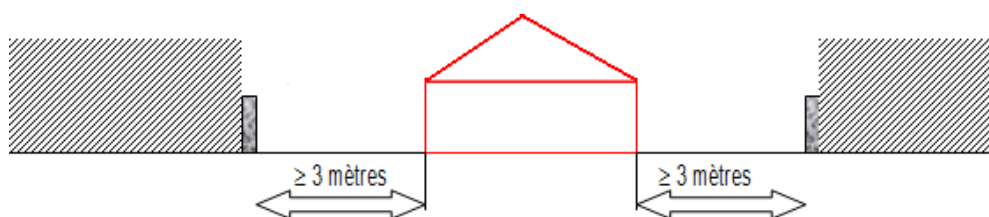
ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées :

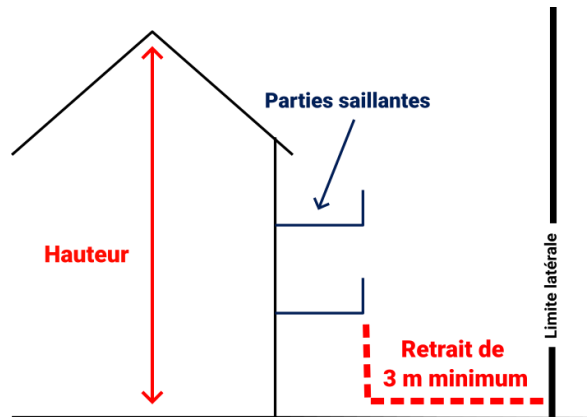
- le long des limites séparatives,



- ou à une distance minimale (M) de 3 m des limites séparatives.



Les parties saillantes, comme les balcons et débords de toiture, sont strictement interdites dans le recul de 3 m par rapport aux limites latérales. Les balcons doivent respecter les règles prévues dans les différents cas énumérés ci-dessus et doivent être en retrait.



Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures si des contraintes techniques le justifient, ni dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension de faible emprise d'une construction existante.

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

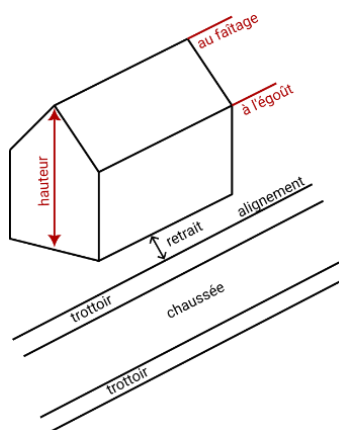
- Non réglementé.

ARTICLE UE 10 – HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

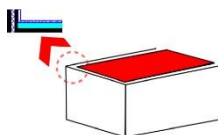
DISPOSITIONS GENERALES :

- La hauteur maximale de toute construction se calcule à partir de la référence du terrain naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Pour les terrains en pente, la hauteur se calcule à partir de la côte altimétrique la plus défavorable de l'emprise foncière.

- La hauteur maximale des constructions est fixée à **17 mètres** :
 - au faîtage du toit



-ou à la base de l'acrotère.



Croquis de l'acrotère d'un toit en terrasse.

- Pour toutes les constructions, une pente maximale de 3% ne devra pas être dépassée entre le niveau du plancher du rez-de-chaussée et le fil d'eau, c'est-à-dire le fond des canalisations où s'écoulent les effluents.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- 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, systèmes de production d'énergies renouvelables, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignon, garde-corps, acrotères...
- Les règles fixées ci-dessus ne concernent pas les éoliennes individuelles, les fixations de panneaux solaires ou photovoltaïques et autres structures verticales de même nature.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

DISPOSITIONS GENERALES

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés est interdit.
- Les façades des bâtiments doivent faire l'objet d'un traitement particulièrement soigné.

LES ELEMENTS TECHNIQUES

- Les installations particulières (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage, guérite, etc..) doivent être traitées en harmonie avec les constructions avoisinantes.

- Les aires de stockage de matières premières, combustibles ou déchets, doivent être localisées de manière à ne pas être perçues à partir des espaces publics et des voies. Elles doivent être intégrées ou composées avec les bâtiments, ou protégées des vues par des haies vives.

CLOTURES

- Les clôtures à l'alignement côté rue peuvent être constituées selon le principe d'une clôture respectant la composition suivante : 1/3 (mur bahut) et 2/3 surmonté de grille ou grillage, ou autre dispositif à claire voie doublé ou non de haies vives. Le mur – bahut sera en harmonie avec le bâtiment. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.
- Les clôtures côté limites séparatives peuvent être constituées :
 - soit de haies végétales doublées ou non de grilles, grillage ou autre dispositif à claire voie. Les haies vives doivent être constituées d'essences régionales : charmilles, troènes, orme arbustif, cognassier du japon, aubépine ou photinia rouge ;
 - soit d'un mur en maçonnerie, en harmonie avec le bâtiment et le tissu environnant, d'une hauteur maximum de 2 mètres s'il se situe dans le prolongement des murs de clôtures voisins déjà existants.
- Les pilastres, portails, poteaux doivent être réalisés en harmonie avec le bâtiment existant ou environnant et être composés principalement d'éléments verticaux et horizontaux. Leur hauteur (chapeaux non compris) ne doit pas dépasser celle des clôtures.
- Les clôtures en claustras divers sont interdites.
- En cas de terrain en pente, les clôtures doivent comporter des redans.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

PRINCIPE GENERAL

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1.1. Pour les constructions neuves :

- Pour toutes les constructions :

Les places de stationnement doivent être directement accessibles depuis la voie de desserte. Les places de stationnement commandées, c'est-à-dire non accessibles directement depuis la voie de desserte, sont interdites et ne sont pas comprises dans le décompte des emplacements de stationnement.

- Pour les constructions destinées à l'habitation :

2 places de stationnement par logement exception faite des logements locatifs aidés par l'Etat pour

lesquels il n'est exigé qu'une seule place de stationnement.

Les dispositions ci-dessus 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 :***

1,5 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher de construction.

- ***Pour les constructions à usage de commerce de plus de 300m² :***

2 places de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

- ***Pour les constructions à usage de commerce de moins de 300m² :***

1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

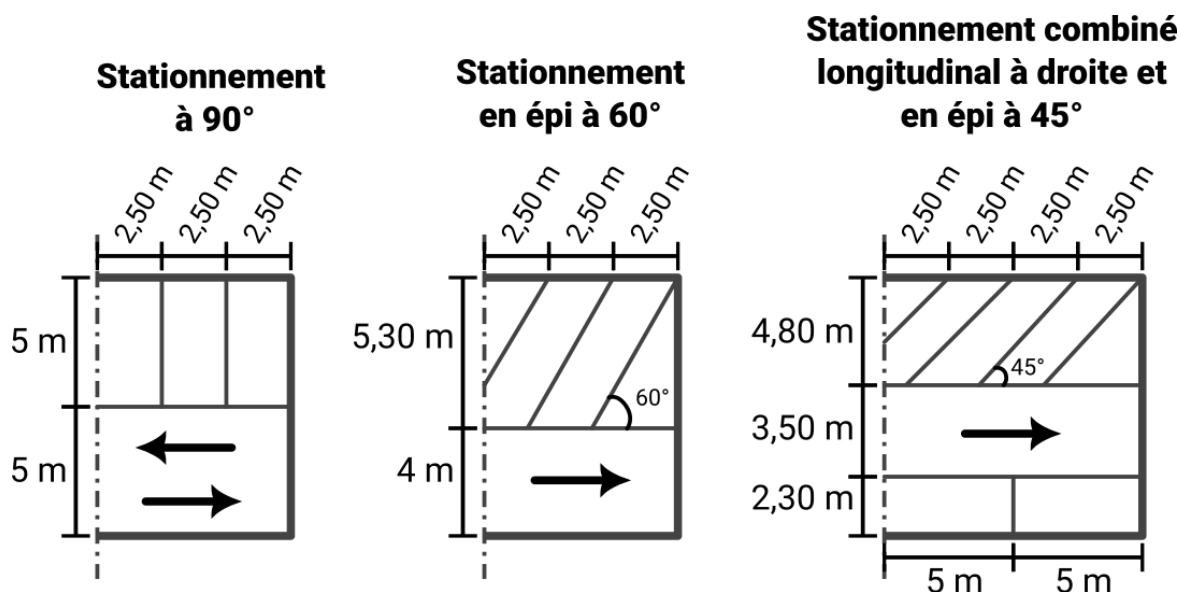
- ***Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :***

1 place de stationnement par chambre,

Pour les constructions et établissements non prévus, le stationnement doit être prévu en fonction de l'activité, 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.

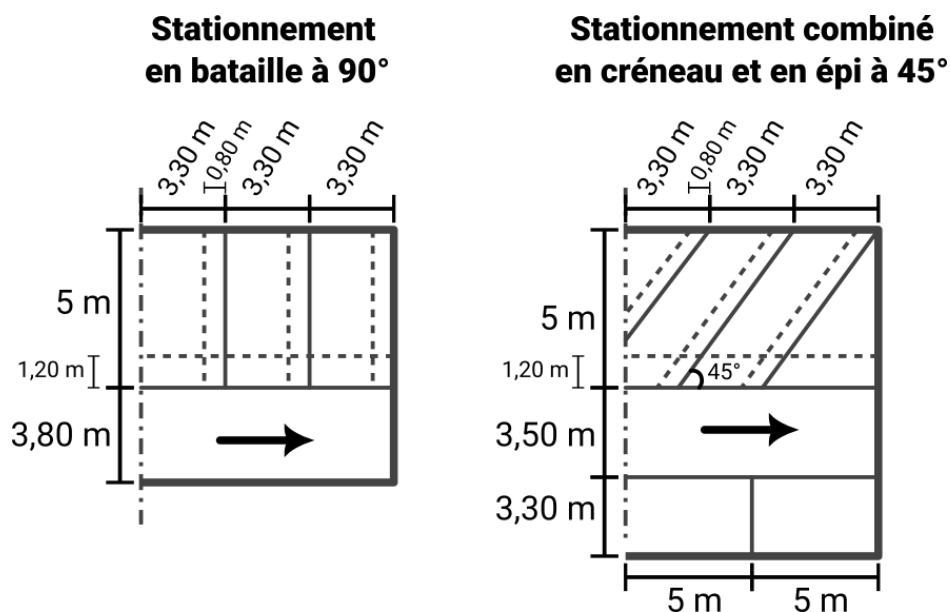
Pour toutes les places de stationnement véhicules (hors places pour personnes à mobilité réduite), les normes sont les suivantes :

- Stationnement en bataille (à 90° de la chaussée) : une largeur de 2,50 mètres sur une longueur de 5 mètres ;
- Stationnement en épi à 60° de la chaussée : une largeur de 2,50 mètres sur une longueur de 5,30 mètres ;
- Stationnement en épi à 45° de la chaussée : une largeur de 2,50 mètres sur une longueur de 4,80 mètres ;
- Stationnement en créneau (en parallèle de la chaussée) : une largeur de 2,30 mètres sur une longueur de 5 mètres.



Pour les places de stationnement véhicules pour personnes à mobilité réduite, la pente doit être inférieure à 2% et un marquage au sol, ainsi qu'une signalisation verticale sont obligatoires. Les normes suivantes s'appliquent :

- Stationnement en bataille (à 90° de la chaussée) : une largeur de 3,30 mètres, comprenant une bande d'aisance de 0,80 mètres, sur une longueur de 5 mètres, avec une sur-longueur de 1,20 mètres ;
- Stationnement en épi à 60° de la chaussée : une largeur de 3,30 mètres, comprenant une bande d'aisance de 0,80 mètres, sur une longueur de 5 mètres, avec une sur-longueur de 1,20 mètres ;
- Stationnement en épi à 45° de la chaussée : une largeur de 3,30 mètres, comprenant une bande d'aisance de 0,80 mètres, sur une longueur de 5 mètres, avec une sur-longueur de 1,20 mètres ;
- Stationnement en créneau (en parallèle de la chaussée) : une largeur de 3,30 mètres sur une longueur de 5 mètres.



Les poteaux des structures sont déduits des dimensions ci-dessous et doivent apparaître sur les plans.

Un rayonnement de manœuvre de 6 m minimum pour les véhicules doit être possible pour chaque emplacement de stationnement.

1.2. Dans le cas d'une construction existante :

-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 un changement de destination d'un immeuble ou partie d'immeuble pour création d'un ou de 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 de plusieurs logements dans une construction existante, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves.

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.

Il doit être créé au minimum :

- 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.

Mode de réalisation des places de stationnement non motorisés :

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.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

- Les espaces végétalisés doivent couvrir une surface d'au moins **40%** de la surface totale de la parcelle. Seuls les Espaces Libres de Pleine Terre, dits ELPT, peuvent être comptabilisés dans les 40% d'espaces végétalisés.
- A savoir, ni les aires de stationnement, ni les toitures végétalisées ne sont comptabilisées dans l'emprise minimale à dédier aux espaces verts.
- Les marges de recul par rapport aux voies et les délaissés des aires de stationnement doivent comporter des espaces verts plantés d'essences de la région.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par 250 m² de terrain.

ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

- Non réglementé.

ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Non réglementé.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEM

CARACTERE DE LA ZONE UEM

La zone UEM est destinée à recevoir une occupation mixte d'activités économiques, de logements, de constructions à usage de bureaux ou de commerces et des équipements publics ou d'intérêts généraux.

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

- OAP n°4 : Secteur Leclerc et Gare

INFORMATIONS

Suite à une délibération du conseil communautaire en date du 28 juin 2018, tout propriétaire d'une maison ou d'un immeuble sur la commune de Montataire souhaitant diviser son bien pour créer un ou des logements supplémentaires, doit disposer d'un **permis de diviser** délivré par l'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO).

Suite à une délibération du conseil communautaire en date du 28 juin 2018, tout propriétaire d'une maison ou d'un immeuble sur la commune de Montataire souhaitant mettre en location son bien, sera soumis à une **déclaration préalable de mise en location** auprès de l'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO).

Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la plateforme de la RD 200, telle qu'elle figure au plan annexe des nuisances acoustiques, les constructions à usage d'habitation exposées au bruit de cette voie de type 1 sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 8 octobre 1978, modifié le 23 février 1983, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Un risque d'inondations identifié par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée du Thérain Aval, les terrains concernés sont indiqués sur le plan des servitudes d'utilité publique.*
- *La présence de cavités souterraines.*
- *La présence d'un aléa faible concernant le risque de retrait gonflement des argiles*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier. Il conviendra

d'examiner les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation joint en annexe.

Concernant la présence de cavités, lorsque la zone est concernée, les propriétaires et porteurs de projets devront prendre la plus grande précaution (réalisation d'une étude géotechnique...).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UEM 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement isolé de caravanes de plus de 3 mois dans l'année, ainsi que l'aménagement de terrains de camping-caravaning ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les abris de fortune et les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition et véhicules désaffectés ;
- les installations classées ou non à l'exception de celles autorisées au sein de l'article UEM2 ;
- l'extension et l'aménagement d'établissements existant à usage d'activités, sauf ce qui est autorisé selon les conditions de l'article UEM2 ;
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des occupations ou utilisations des sols autorisées en UEM2.

ARTICLE UEM 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et aménagements à usage artisanal, commercial, de bureaux et la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier à condition que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol, lorsqu'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;
- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- Dans les secteurs faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P.), les aménagements, constructions et installations doivent être compatibles avec les conditions et principes définis dans ces O.A.P.

ARTICLE UEM 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée,
 - soit directement,
 - soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- 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 avoir une largeur de 4 mètres minimum.

VOIRIE

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
 - être adaptées à la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elles desservent,
 - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours et de lutte contre, d'y avoir libre accès et circulation,
- Toute nouvelle voirie créée doit prendre en compte les modes doux de déplacement.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

ARTICLE UEM 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 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.

EAUX PLUVIALES

- D'une manière générale, quels 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.
- Pour tout projet soumis à permis de lotir, à permis de construire ou à déclaration de travaux, la règle est la conservation des eaux pluviales sur le terrain, sans rejet au réseau public d'assainissement.
- En cas d'impossibilité technique, dûment argumentée par la note de calcul obligatoire, un rejet

maîtrisé vers le réseau public ou le milieu hydraulique superficiel est admis.

Alors la règle de calcul des débits restitués, admissibles au réseau public ou au milieu hydraulique superficiel sera celle qui occasionne un débit de fuite limité à 2l/s/ha. Lorsque les calculs montrent la nécessité d'un débit de fuite inférieur à 5l/s, c'est-à-dire sur de petites surfaces, un débit de 5l/s est toléré.

○ Pour tout projet soumis à permis de lotir, à permis de construire ou à déclaration de travaux, sur une ou plusieurs parcelles totalisant une superficie inférieure ou supérieure aux valeurs ci-après, l'obligation de maîtrise du ruissellement pourra concerner :

Superficie $S < 700\text{m}^2$	-les surfaces nouvellement imperméabilisées ;
$700\text{ m}^2 < S < 1\,500\text{m}^2$	-les surfaces nouvellement imperméabilisées ; -les surfaces déjà imperméabilisées, démolies et reconstruites ou dont l'imperméabilisation est augmentée, dites imperméabilisations réaménagées ;
$S > 1\,500\text{m}^2$	-les surfaces nouvellement imperméabilisées ; -les surfaces déjà imperméabilisées, démolies et reconstruites ou dont l'imperméabilisation est augmentée, dites imperméabilisations réaménagées ; -les surfaces imperméabilisées existantes.

○ Quels que soient la surface et le type de zone concernée, le ruissellement sur les aires de service, de stationnements de poids lourds, de chargement-déchargement de marchandises, etc....est soumis à obligation de prétraitement avant rejet au domaine public (milieu récepteur ou réseau existant) ;

○ Le ruissellement sur les parkings pour véhicules légers de plus de 25 places et sur les voiries affectées à la circulation automobiles neuves ou restructurées de plus de 1000m² est soumis à obligation de prétraitement avant rejet au domaine public (milieu récepteur ou réseau existant), sans préjudice des autres réglementations ;

○ Dans le cas d'un rejet direct vers le milieu récepteur superficiel ou souterrain soumis à la rubrique

2.1.5.0 du décret modifié du 29 mars 1993, le pétitionnaire est soumis aux exigences de la réglementation et aux demandes spécifiques du service instructeur, pour le compte du Préfet.

○ Les systèmes de pré-traitement ou de traitement permettront une teneur résiduelle en hydrocarbures inférieure ou égale à 5mg/l pour les eaux rejetées vers le réseau EP communautaire.

○ Au moment de la mise en service d'un équipement de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales, pour un rejet vers les réseaux publics de l'A.C.S.O., le pétitionnaire devra produire, lors d'une réunion de réception, les plans de récolement pour obtenir l'autorisation de raccordement, dans le respect du règlement municipal d'assainissement, voire, en tant que besoins, d'une convention spéciale de déversement. La présentation des ouvrages à mettre en place sera accompagnée, de la part du pétitionnaire, d'une note de calcul quantifiant et décrivant le fonctionnement de l'équipement, de plans de détail et d'un engagement d'entretien régulier (le cahier d'entretien devra être présenté, à chaque demande, à la requête du Service Assainissement).

EAUX USEES

○ 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).

- La Communauté d'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO), dont fait partie la commune de Montataire, est compétente en matière de gestion de l'assainissement de l'eau. Par conséquent, toute construction doit respecter le règlement du service public de l'assainissement collectif de l'ACSO, consultable en annexe du présent PLU. Pour information, un guide technique pour les travaux d'eau potable et d'assainissement applicable sur le territoire de la communauté de l'Agglomération Creil Sud Oise est également mis à disposition en annexe du présent PLU.

EAUX RESIDUAIRES NON DOMESTIQUES

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

- En règle générale, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

Dans le cas des nouveaux projets, le stockage des contenants sera impérativement prévu sur le domaine privé.

L'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO) est compétente en matière de collecte des déchets ménagers et assimilés au sens des dispositions des articles L.2224-13 et L.2224-14 du Code général des collectivités territoriales. Par arrêté motivé du Président de l'Agglomération, après avis du conseil communautaire par délibération du 30 mars 2023, le règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés a une portée réglementaire. Ce dernier est consultable en annexe du présent PLU.

Le dimensionnement des locaux « déchets » ou des emplacements extérieurs dédiés à cet effet répondront aux caractéristiques citées par l'ACSO.

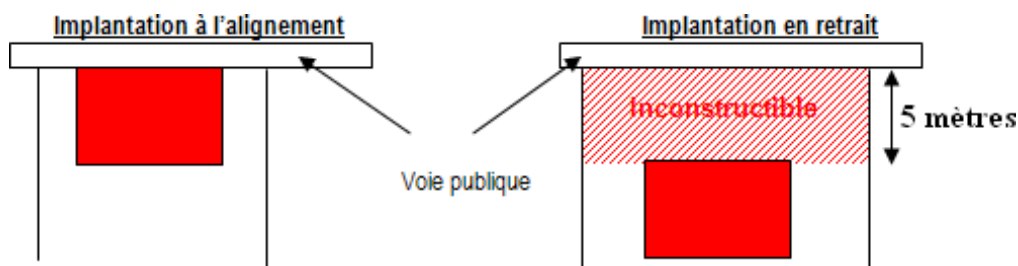
ARTICLE UEM 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE UEM 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DISPOSITION GENERALE :

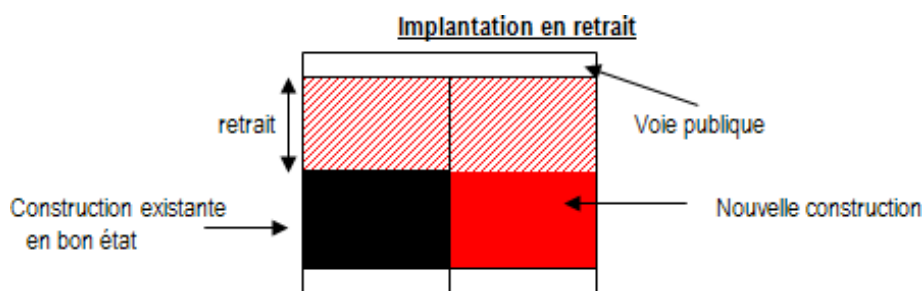
Sauf indication particulière portée au plan (marge de recul), les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.



○ Dispositions particulières :

○ Une autre disposition peut être adoptée lorsque :

- Le projet de construction porte sur la totalité d'un îlot ;
- Dans le cas où une construction existante en bon état se localise en retrait de l'alignement imposé, la nouvelle construction peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne construction, même si le retrait est inférieur à 5 mètres.

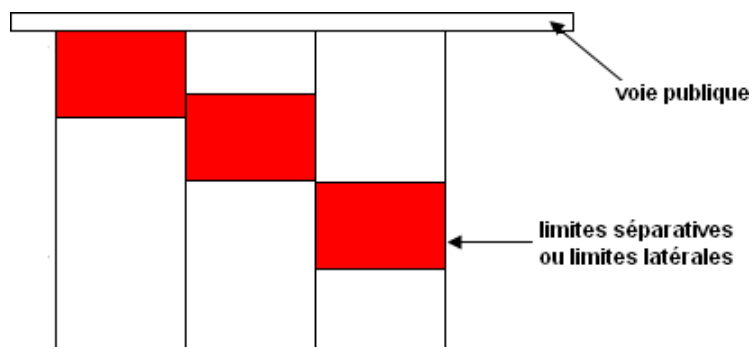


○ Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents, balcons...).

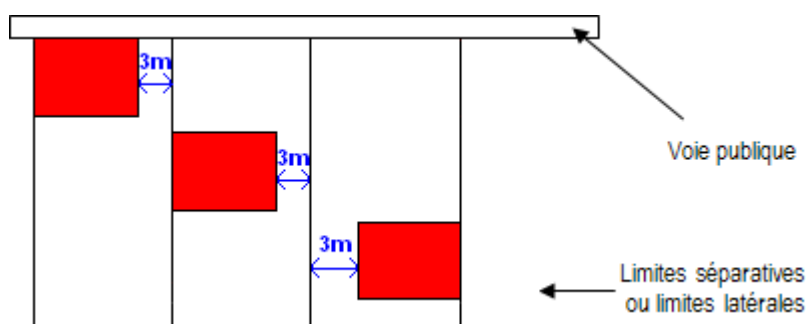
ARTICLE UEM 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

○ Les constructions peuvent être implantées :

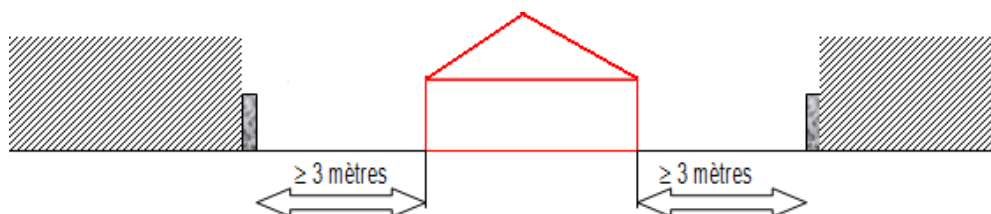
- Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ;



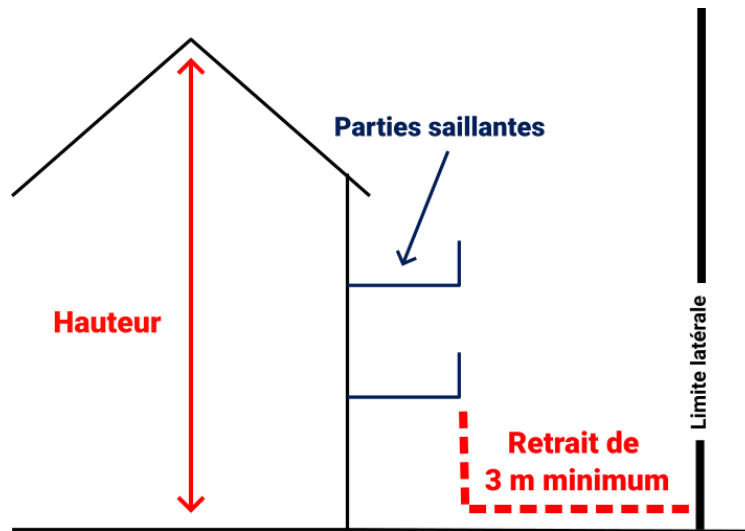
- Soit sur une des deux limites latérales. Dans ce cas, un retrait minimum de 3mètres doit être respecté entre la construction et la limite séparative non contigüe ;



- Soit sur aucune des limites séparatives en respectant un retrait minimum de 3mètres par rapport à ces limites.



Les parties saillantes, comme les balcons et débords de toiture, sont strictement interdites dans le recul de 3 m par rapport aux limites latérales. Les balcons doivent respecter les règles prévues dans les différents cas énumérés ci-dessus et doivent être en retrait.



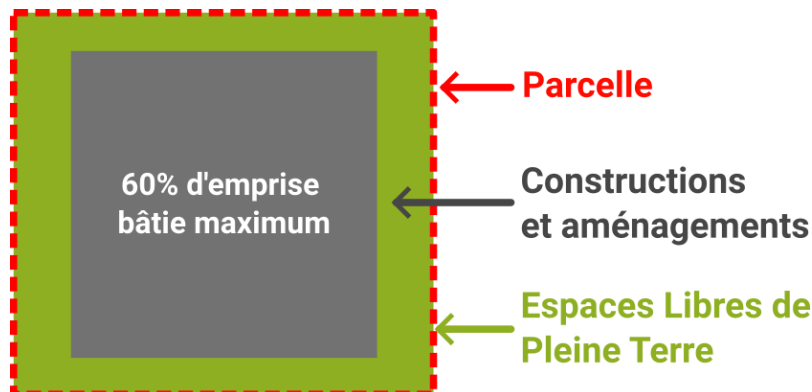
Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures si des contraintes techniques le justifient, ni dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension de faible emprise d'une construction existante.

ARTICLE UEM 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé.

ARTICLE UEM 9 – EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder **60%** de la surface totale de la parcelle.



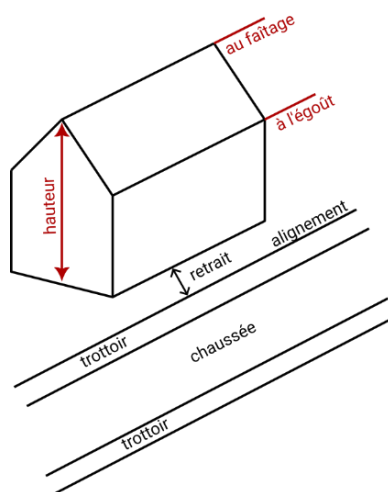
ARTICLE UEM 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS GENERALES :

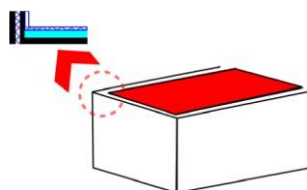
o La hauteur maximale de toute construction se calcule à partir de la référence du terrain naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Pour les terrains en pente, la hauteur se calcule à partir de la côte altimétrique la plus défavorable de l'emprise foncière.

o La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres :

- au faîtage du toit



- ou à la base de l'acrotère.



Croquis de l'acrotère d'un toit en terrasse.

- o Pour toutes les constructions, une pente maximale de 3% ne devra pas être dépassée entre le niveau du plancher du rez-de-chaussée et le fil d'eau, c'est-à-dire le fond des canalisations où s'écoulent les effluents.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- o 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, systèmes de production d'énergies renouvelables, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignon, garde-corps, acrotères...
- o Les règles fixées ci-dessus ne concernent pas les éoliennes individuelles, les fixations de panneaux solaires ou photovoltaïques et autres structures verticales de même nature.

ARTICLE UEM 11 – ASPECT EXTERIEUR

DISPOSITIONS GENERALES

- 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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés est interdit.
- Les façades des bâtiments doivent faire l'objet d'un traitement particulièrement soigné.

LES ELEMENTS TECHNIQUES

- Les installations particulières (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage, guérite, etc..) doivent être traitées en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les aires de stockage de matières premières, combustibles ou déchets, doivent être localisées de manière à ne pas être perçues à partir des espaces publics et des voies. Elles doivent être intégrées ou composées avec les bâtiments, ou protégées des vues par des haies vives.

CLOTURES

- Les clôtures à l'alignement côté rue peuvent être constituées selon le principe d'une clôture respectant la composition suivante : 1/3 (mur bahut) et 2/3 surmonté de grille ou grillage, ou autre dispositif à claire voie doublé ou non de haies vives. Le mur – bahut sera en harmonie avec le bâtiment. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.
- Les clôtures côté limites séparatives peuvent être constituées :
 - soit de haies végétales doublées ou non de grilles, grillage ou autre dispositif à claire voie. Les haies vives doivent être constituées d'essences régionales : charmillles, troènes, orme arbustif, cognassier du japon, aubépine ou photinia rouge ;
 - soit d'un mur en maçonnerie, en harmonie avec le bâtiment et le tissu environnant, d'une hauteur maximum de 2 mètres s'il se situe dans le prolongement des murs de clôtures voisins déjà existants.
- Les pilastres, portails, poteaux doivent être réalisés en harmonie avec le bâtiment existant ou environnant et être composés principalement d'éléments verticaux et horizontaux. Leur hauteur (chapeaux non compris) ne doit pas dépasser celle des clôtures.
- Les clôtures en claustras divers sont interdites.
- En cas de terrain en pente, les clôtures doivent comporter des redans.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

PRINCIPE GENERAL

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

DEROGATION

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut :

- réaliser le nombre de places nécessaires sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Normes pour les véhicules :

1.1. Pour les constructions neuves :

- ***Pour toutes les constructions :***

Les places de stationnement doivent être directement accessibles depuis la voie de desserte. Les places de stationnement commandées, c'est-à-dire non accessibles directement depuis la voie de desserte, sont interdites et ne sont pas comprises dans le décompte des emplacements de stationnement.

- ***Pour les constructions destinées à l'habitation :***

2 places de stationnement par logement exception faite des logements locatifs aidés par l'Etat pour lesquels il n'est exigé qu'une seule place de stationnement.

Les dispositions ci-dessus 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 :***

1,5 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher de construction.

- ***Pour les constructions à usage de commerce de plus de 300m² :***

2 places de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

- ***Pour les constructions à usage de commerce de moins de 300m² :***

1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

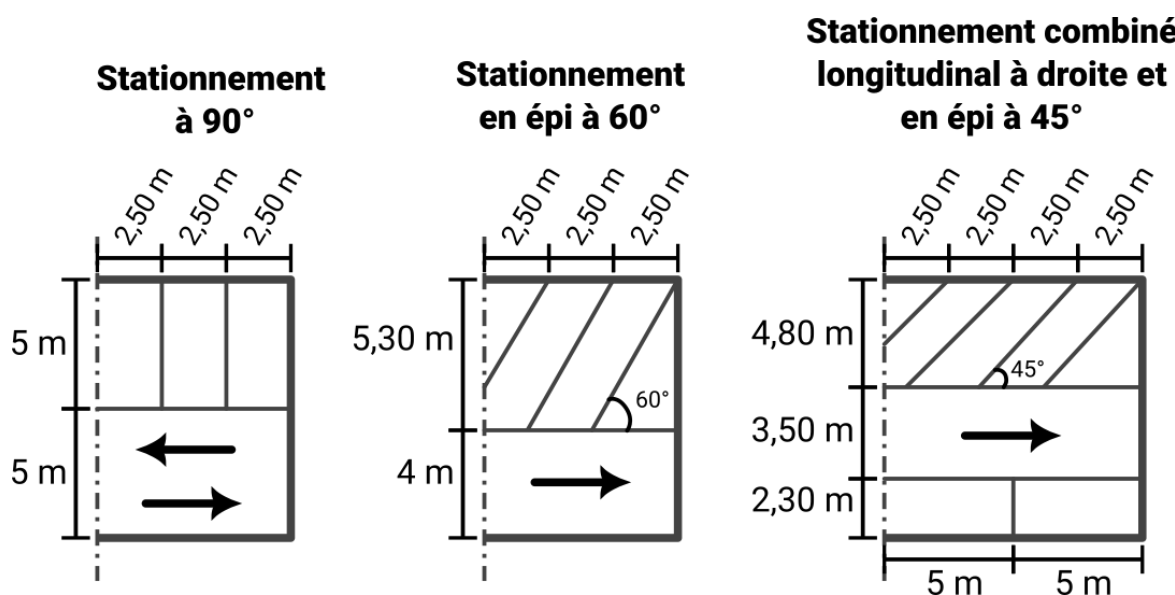
- **Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :**

1 place de stationnement par chambre,

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.

Pour toutes les places de stationnement véhicules (hors places pour personnes à mobilité réduite), les normes sont les suivantes :

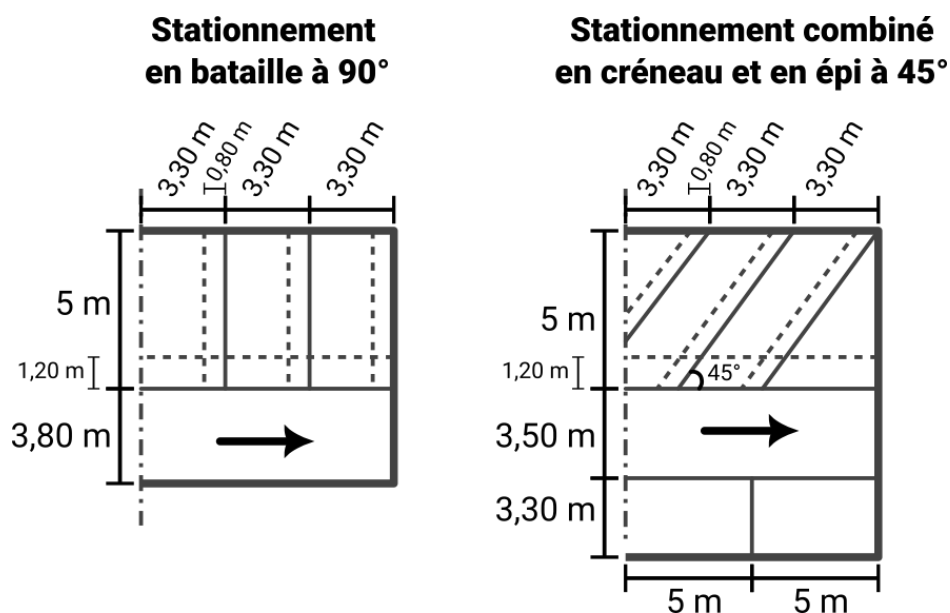
- Stationnement en bataille (à 90° de la chaussée) : une largeur de 2,50 mètres sur une longueur de 5 mètres ;
- Stationnement en épi à 60° de la chaussée : une largeur de 2,50 mètres sur une longueur de 5,30 mètres ;
- Stationnement en épi à 45° de la chaussée : une largeur de 2,50 mètres sur une longueur de 4,80 mètres ;
- Stationnement en créneau (en parallèle de la chaussée) : une largeur de 2,30 mètres sur une longueur de 5 mètres.



Pour les places de stationnement véhicules pour personnes à mobilité réduite, la pente doit être inférieure à 2% et un marquage au sol, ainsi qu'une signalisation verticale sont obligatoires. Les normes suivantes s'appliquent :

- Stationnement en bataille (à 90° de la chaussée) : une largeur de 3,30 mètres, comprenant une bande d'aisance de 0,80 mètres, sur une longueur de 5 mètres, avec une sur-longueur de 1,20 mètres ;

- Stationnement en épi à 60° de la chaussée : une largeur de 3,30 mètres, comprenant une bande d'aisance de 0,80 mètres, sur une longueur de 5 mètres, avec une sur-longueur de 1,20 mètres ;
- Stationnement en épi à 45° de la chaussée : une largeur de 3,30 mètres, comprenant une bande d'aisance de 0,80 mètres, sur une longueur de 5 mètres, avec une sur-longueur de 1,20 mètres ;
- Stationnement en créneau (en parallèle de la chaussée) : une largeur de 3,30 mètres sur une longueur de 5 mètres.



Les poteaux des structures sont déduits des dimensions ci-dessus et doivent apparaître sur les plans.

Un rayonnement de manœuvre de 6 m minimum pour les véhicules doit être possible pour chaque emplacement de stationnement.

1.2. Dans le cas d'une construction existante :

-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 un changement de destination d'un immeuble ou partie d'immeuble pour création d'un ou de 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 de plusieurs logements dans une construction existante, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves.

2. Normes pour les cycles non motorisés.

Des espaces de stationnement de cycles non motorisés suffisants et correspondant aux besoins doivent être prévus selon les caractéristiques de l'opération.

Mode de réalisation des places de stationnement pour cycles non motorisés :

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.

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace de stationnement de cycles non motorisés possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m² ;
- 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.

ARTICLE UEM 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

- Les espaces végétalisés doivent couvrir une surface d'au moins **40%** de la surface totale de la parcelle. Seuls les Espaces Libres de Pleine Terre, dits ELPT, peuvent être comptabilisés dans les 40% d'espaces végétalisés.
- A savoir, ni les aires de stationnement, ni les toitures végétalisées ne sont comptabilisées dans l'emprise minimale à dédier aux espaces verts.
- Les marges de recul par rapport aux voies et les délaissés des aires de stationnement doivent comporter des espaces verts plantés d'essences de la région.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par 250m² de terrain.

ARTICLE UEM 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

- Non réglementé.

ARTICLE UEM 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Non réglementé.

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE UH

La zone UH correspond au site historique de Montataire, incluant le Château et l'Eglise Notre-Dame. Elle comprend également des constructions individuelles, implantées de façon peu dense.

Cette zone se caractérise notamment par des parcelles de superficie importante.

INFORMATIONS

Suite à une délibération du conseil communautaire en date du 28 juin 2018, tout propriétaire d'une maison ou d'un immeuble sur la commune de Montataire souhaitant diviser son bien pour créer un ou des logements supplémentaires, doit disposer d'un **permis de diviser** délivré par l'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO).

Suite à une délibération du conseil communautaire en date du 28 juin 2018, tout propriétaire d'une maison ou d'un immeuble sur la commune de Montataire souhaitant mettre en location son bien, sera soumis à une **déclaration préalable de mise en location** auprès de l'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO).

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *La présence de cavités souterraines.*
- *La présence d'un aléa moyen concernant le risque de retrait-gonflement des argiles.*

Lorsque la zone est concernée par la présence de cavités, les propriétaires et porteurs de projets devront prendre la plus grande précaution (réalisation d'une étude géotechnique...).

Depuis le 1er octobre 2020, pour les zones concernées par un aléa moyen ou fort de retrait-gonflement des argiles, une étude géotechnique est obligatoire lors de : la vente/achat d'un terrain constructible ; la construction d'une maison individuelle. L'étude géotechnique de conception ou les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire sont aux choix lors : d'une construction d'une ou plusieurs maisons individuelles ou l'ajout d'une extension à une habitation.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- o Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement isolé de caravanes de plus de 3 mois dans l'année, ainsi que l'aménagement de terrains de camping-caravaning ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les abris de fortune et les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition et véhicules désaffectés ;
- les installations classées ou non à l'exception de celles autorisées au sein de l'article UH2 ;
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des occupations ou utilisations des sols autorisées en UH2.

ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

o Sont autorisés sous condition, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et aménagements à usage artisanal, commercial et de bureaux, la création, l'extension des installations classées dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier à condition que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, lorsqu'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;
- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

- o Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée,
 - soit directement,
 - soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- o 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.
- o Ils doivent avoir une largeur de 3 mètres minimum pour la création d'un logement.

- Ils doivent avoir une largeur de 5m minimum dès que l'opération comprend deux logements nouveaux (transformation de l'existant ou création nouvelle).
- dans le cas où un accès existant dessert déjà 2 logements ou plus, l'addition d'un logement (ou plus) nécessitera un accès avec 5 m minimum de large.

VOIRIE

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
 - être adaptées à la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elles desservent,
 - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours et de lutte contre, d'y avoir libre accès et circulation,
- Toute nouvelle voirie créée doit prendre en compte les modes doux de déplacement.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.
- Les voies de circulation internes à la parcelle ou à l'îlot seront de :
 - 3m minimum si un seul logement nouveau est desservi ;
 - ou 5m minimum si deux logements nouveaux sont desservis ;
 - et dans le cas où la/les voie(s) de circulation internes de la parcelle ou à l'îlot desservent déjà 2 logements ou plus, l'addition d'un logement (ou plus) nécessitera des voies internes avec 5 m minimum de largeur.

ARTICLE UH 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 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.

EAUX PLUVIALES

- D'une manière générale, quels 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.
- Pour tout projet soumis à permis de lotir, à permis de construire ou à déclaration de travaux, la règle est la conservation des eaux pluviales sur le terrain, sans rejet au réseau public d'assainissement.
- En cas d'impossibilité technique, dûment argumentée par la note de calcul obligatoire, un rejet maîtrisé vers le réseau public ou le milieu hydraulique superficiel est admis.

Alors la règle de calcul des débits restitués, admissibles au réseau public ou au milieu hydraulique superficiel sera celle qui occasionne un débit de fuite limité à 2l/s/ha. Lorsque les calculs montrent la nécessité d'un débit de fuite inférieur à 5l/s, c'est-à-dire sur de petites surfaces, un débit de 5l/s

est toléré.

○ Pour tout projet soumis à permis de lotir, à permis de construire ou à déclaration de travaux, sur une ou plusieurs parcelles totalisant une superficie inférieure ou supérieure aux valeurs ci-après, l'obligation de maîtrise du ruissellement pourra concerner :

Superficie $S < 700 \text{ m}^2$	-les surfaces nouvellement imperméabilisées ;
$700 \text{ m}^2 < S < 1\,500 \text{ m}^2$	-les surfaces nouvellement imperméabilisées ; -les surfaces déjà imperméabilisées, démolies et reconstruites ou dont l'imperméabilisation est augmentée, dites imperméabilisations réaménagées ;
$S > 1\,500 \text{ m}^2$	-les surfaces nouvellement imperméabilisées ; -les surfaces déjà imperméabilisées, démolies et reconstruites ou dont l'imperméabilisation est augmentée, dites imperméabilisations réaménagées ; -les surfaces imperméabilisées existantes.

○ Quels que soient la surface et le type de zone concernée, le ruissellement sur les aires de service, de stationnements de poids lourds, de chargement-déchargement de marchandises, etc....est soumis à obligation de prétraitement avant rejet au domaine public (milieu récepteur ou réseau existant) ;

○ Le ruissellement sur les parkings pour véhicules légers de plus de 25 places et sur les voiries affectées à la circulation automobiles neuves ou restructurées de plus de 1000 m^2 est soumis à obligation de prétraitement avant rejet au domaine public (milieu récepteur ou réseau existant), sans préjudice des autres réglementations ;

○ Dans le cas d'un rejet direct vers le milieu récepteur superficiel ou souterrain soumis à la rubrique

2.1.5.0 du décret modifié du 29 mars 1993, le pétitionnaire est soumis aux exigences de la réglementation et aux demandes spécifiques du service instructeur, pour le compte du Préfet.

○ Les systèmes de pré-traitement ou de traitement permettront une teneur résiduelle en hydrocarbures inférieure ou égale à 5 mg/l pour les eaux rejetées vers le réseau EP communautaire.

○ Au moment de la mise en service d'un équipement de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales, pour un rejet vers les réseaux publics de l'A.C.S.O., le pétitionnaire devra produire, lors d'une réunion de réception, les plans de récolement pour obtenir l'autorisation de raccordement, dans le respect du règlement municipal d'assainissement, voire, en tant que besoins, d'une convention spéciale de déversement. La présentation des ouvrages à mettre en place sera accompagnée, de la part du pétitionnaire, d'une note de calcul quantifiant et décrivant le fonctionnement de l'équipement, de plans de détail et d'un engagement d'entretien régulier (le cahier d'entretien devra être présenté, à chaque demande, à la requête du Service Assainissement).

EAUX USEES

○ 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).

○ La Communauté d'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO), dont fait partie la commune de Montataire, est compétente en matière de gestion de l'assainissement de l'eau. Par conséquent,

toute construction doit respecter le règlement du service public de l'assainissement collectif de l'ACSO, consultable en annexe du présent PLU. Pour information, un guide technique pour les travaux d'eau potable et d'assainissement applicable sur le territoire de la communauté de l'Agglomération Creil Sud Oise est également mis à disposition en annexe du présent PLU.

EAUX RESIDUAIRES NON DOMESTIQUES

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

En règle générale, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

Dans le cas des nouveaux projets, le stockage des contenants sera impérativement prévu sur le domaine privé.

L'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO) est compétente en matière de collecte des déchets ménagers et assimilés au sens des dispositions des articles L. 2224-13 et L. 2224-14 du Code général des collectivités territoriales. Par arrêté motivé du Président de l'Agglomération, après avis du conseil communautaire par délibération du 30 mars 2023, le règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés a une portée réglementaire. Ce dernier est consultable en annexe du présent PLU.

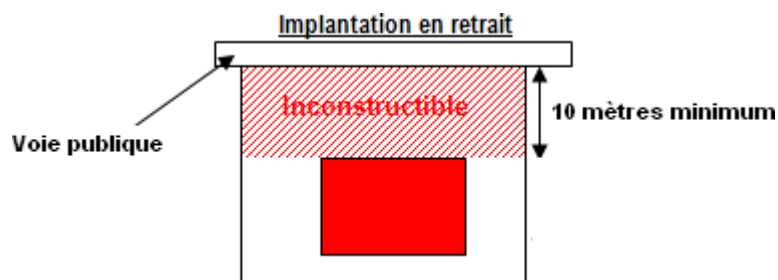
Le dimensionnement des locaux « déchets » ou des emplacements extérieurs dédiés à cet effet répondront aux caractéristiques citées par l'ACSO.

ARTICLE UH 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé

ARTICLE UH 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

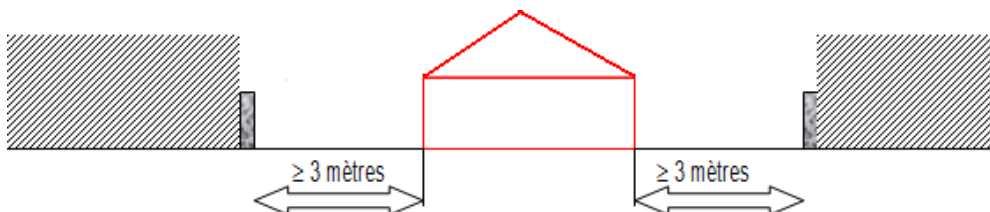
- Les constructions doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.



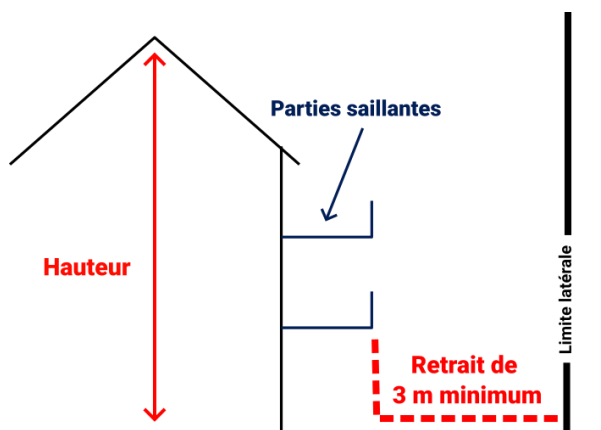
ARTICLE UH 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale (M) de 3 m des limites séparatives.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures si des contraintes techniques le justifient, ni dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension de faible emprise d'une construction existante.

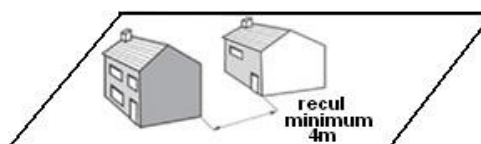


Les parties saillantes, comme les balcons et débords de toiture, sont strictement interdits dans le recul de 3 m par rapport aux limites latérales. Les balcons doivent respecter les règles prévues dans les différents cas énumérés ci-dessus et doivent être en retrait.



ARTICLE UH 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Deux constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 4 mètres.



ARTICLE UH 9 – EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

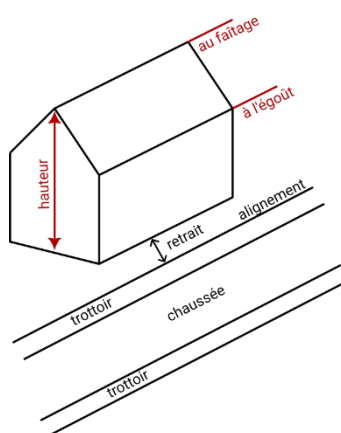
ARTICLE UH 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS GENERALES :

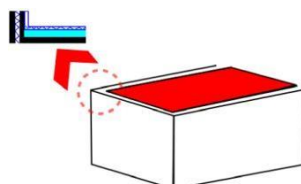
o La hauteur maximale de toute construction se calcule à partir de la référence du terrain naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Pour les terrains en pente, la hauteur se calcule à partir de la cote altimétrique la plus défavorable de l'emprise foncière.

o La hauteur maximale de toute construction est limitée à **9 mètres** :

-au faîtage du toit



-ou à la base de l'acrotère.



Croquis de l'acrotère d'un toit en terrasse.

- o Pour toutes les constructions, une pente maximale de 3% ne devra pas être dépassée entre le niveau du plancher du rez-de-chaussée et le fil d'eau, c'est-à-dire le fond des canalisations où s'écoulent les effluents.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- o 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, systèmes de production d'énergies renouvelables, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignon, garde-corps, acrotères...
- o Les règles fixées ci-dessus 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.

ARTICLE UH 11 – ASPECT EXTERIEUR

DISPOSITIONS GENERALES

- 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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, badigeonnés ou peints est interdit.
- Lorsque les façades sont faites de pierre ou moellons, les joints doivent être de même teinte que le matériau principal.
- Les menuiseries doivent être peintes ou lazurées colorées.
- Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que le reste de la construction.
- Les murs pignons doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin. Lorsqu'une construction nouvelle met à jour un important mur pignon, il incombe au pétitionnaire de traiter cette partie visible du mur pignon.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

LES ELEMENTS TECHNIQUES

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.
- Les postes électriques, de gaz et de télécommunication doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction.

CLOTURES

- Les clôtures à l'alignement côté rue peuvent être constituées selon le principe d'une clôture respectant la composition suivante : 1/3 (mur bahut) et 2/3 surmonté de grille ou grillage, ou autre dispositif à claire voie doublé ou non de haies vives. Le mur – bahut sera en harmonie avec le bâtiment. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas **1,70** mètres.
- Les clôtures côté limites séparatives peuvent être constituées :
 - soit de haies végétales doublées ou non de grilles, grillage ou autre dispositif à claire voie. Les haies vives doivent être constituées d'essences régionales : charmillles, troènes, orme arbustif, cognassier du japon, aubépine ou photinia rouge ;
 - soit d'un mur en maçonnerie, en harmonie avec le bâtiment et le tissu environnant, d'une hauteur maximum de 2 mètres s'il se situe dans le prolongement des murs de clôtures voisins déjà existants.
- Les pilastres, portails, poteaux doivent être réalisés en harmonie avec le bâtiment existant ou environnant et être composés principalement d'élément verticaux et horizontaux. Leur hauteur (chapeaux non compris) ne doit pas dépasser celle des clôtures.
- Les clôtures en claustras divers sont interdites.

- Les murs de maçonnerie seront interdits lorsque la clôture est en contact avec le milieu naturel ou agricole.
- Les clôtures en plaques de béton armé, entre poteaux, sont interdites.
- En cas de terrain en pente, la clôture doit comporter des redans.

ARTICLE UH 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

PRINCIPE GENERAL

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Normes pour les véhicules :

1.1. Pour les constructions neuves :

- **Pour toutes les constructions :**

Les places de stationnement doivent être directement accessibles depuis la voie de desserte. Les places de stationnement commandées, c'est-à-dire non accessibles directement depuis la voie de desserte, sont interdites et ne sont pas comprises dans le décompte des emplacements de stationnement.

- **Pour les constructions destinées à l'habitation :**

2 places de stationnement par logement exception faite des logements locatifs aidés par l'Etat pour lesquels il n'est exigé qu'une seule place de stationnement.

- **Pour les constructions destinées aux bureaux :**

1,5 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher de construction.

- **Pour les constructions à usage de commerce de plus de 100m² de surface de vente :**

2 places de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

- **Pour les constructions à usage de commerce inférieures à 100m² de surface de vente :**

Le stationnement n'est pas réglementé.

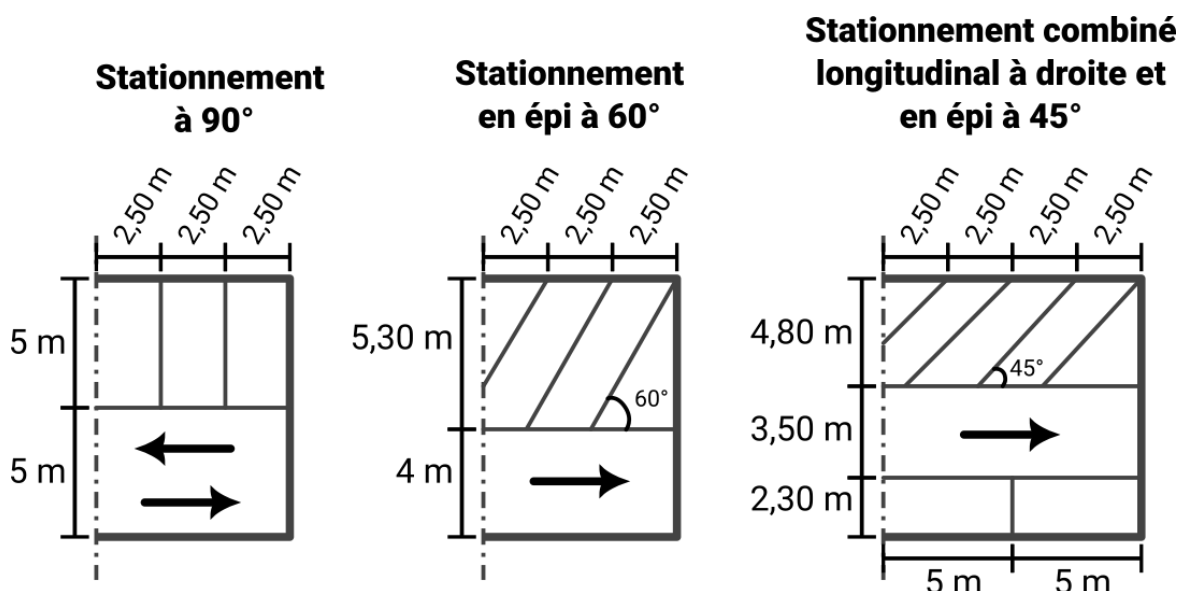
- **Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :**

1 place de stationnement par chambre,

Pour les constructions et établissements non prévus, le stationnement doit être prévu en fonction de l'usage, 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.

Pour toutes les places de stationnement véhicules (hors places pour personnes à mobilité réduite), les normes sont les suivantes :

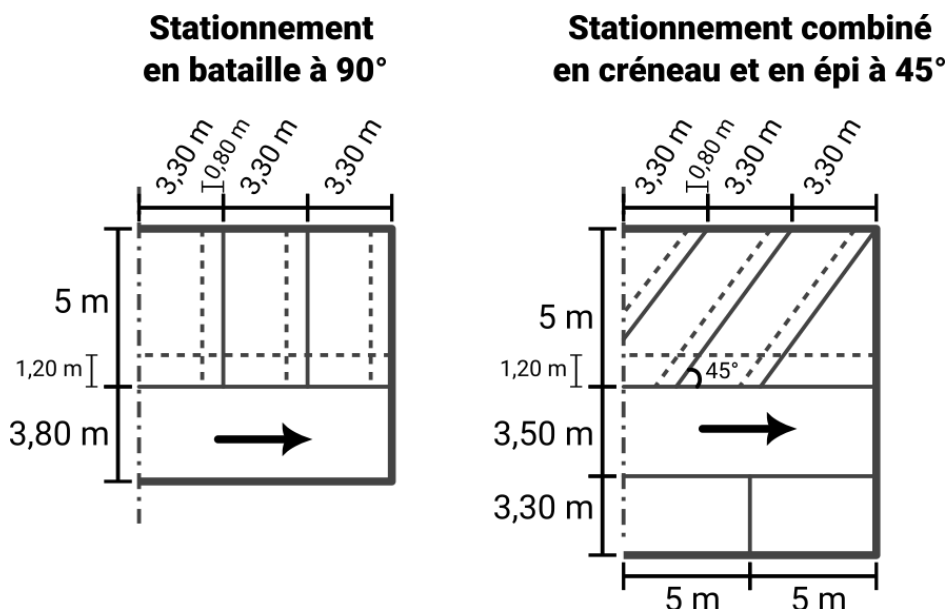
- Stationnement en bataille (à 90° de la chaussée) : une largeur de 2,50 mètres sur une longueur de 5 mètres ;
- Stationnement en épi à 60° de la chaussée : une largeur de 2,50 mètres sur une longueur de 5,30 mètres ;
- Stationnement en épi à 45° de la chaussée : une largeur de 2,50 mètres sur une longueur de 4,80 mètres ;
- Stationnement en créneau (en parallèle de la chaussée) : une largeur de 2,30 mètres sur une longueur de 5 mètres.



Pour les places de stationnement véhicules pour personnes à mobilité réduite, la pente doit être inférieure à 2% et un marquage au sol, ainsi qu'une signalisation verticale sont obligatoires. Les normes suivantes s'appliquent :

- Stationnement en bataille (à 90° de la chaussée) : une largeur de 3,30 mètres, comprenant une bande d'aisance de 0,80 mètres, sur une longueur de 5 mètres, avec une sur-longueur de 1,20 mètres ;
- Stationnement en épi à 60° de la chaussée : une largeur de 3,30 mètres, comprenant une bande d'aisance de 0,80 mètres, sur une longueur de 5 mètres, avec une sur-longueur de 1,20 mètres ;

- Stationnement en épi à 45° de la chaussée : une largeur de 3,30 mètres, comprenant une bande d'aisance de 0,80 mètres, sur une longueur de 5 mètres, avec une sur-longueur de 1,20 mètres ;
- Stationnement en créneau (en parallèle de la chaussée) : une largeur de 3,30 mètres sur une longueur de 5 mètres.



Les poteaux des structures sont déduits des dimensions ci-dessus et doivent apparaître sur les plans.

Un rayonnement de manœuvre de 6 m minimum pour les véhicules doit être possible pour chaque emplacement de stationnement.

1.2. Dans le cas d'une construction existante :

- ✓ -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 création d'un ou de 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 de plusieurs logements dans une construction existante, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves ; la création de nouvelles places de stationnement ne doit pas supprimer des places de stationnement déjà dédiés au(x) logement(s) déjà existant(s).
- ✓ Les dispositions ci-dessus 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.
- ✓ En cas de logements déjà existants, le nombre total de places de stationnements sera celui

dela réglementation qui était en vigueur à la date de leur création, auquel il faut ajouter 2 places de stationnement par logement supplémentaire créé.

2. Normes pour les cycles non motorisés.

Des espaces de stationnement de cycles non motorisés suffisants et correspondant aux besoins doivent être prévus selon les caractéristiques de l'opération

Mode de réalisation des places de stationnement non motorisés :

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.

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace de stationnement de cycles non motorisés possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;

ARTICLE UH 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

- Les espaces végétalisés doivent couvrir une surface d'au moins **40%** de la surface totale de la parcelle. Seuls les Espaces Libres de Pleine Terre, dits ELPT, peuvent être comptabilisés dans les 40% d'espaces végétalisés.
- A savoir, ni les aires de stationnement, ni les toitures végétalisées ne sont comptabilisées dans l'emprise minimale à dédier aux espaces verts.
- Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 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).
- Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire.
- Pour la réalisation d'une construction nouvelle créant plus de deux logements, ou une opération de restructuration d'une construction conduisant à la création de plus de deux logements, les espaces libres devront accueillir une aire de détente ou de loisirs adaptée à l'effectif du projet.

ARTICLE UH 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

- Non réglementé.

ARTICLE UH 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Non réglementé.

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE UI

La zone UI correspond à une zone d'activité à vocation industrielle. Elle se situe au Sud de la commune, dans le fond de la vallée du Thérain et sa gestion relève de la compétence de l'agglomération creilloise (ACSO).

Elle comprend un sous-secteur UIM, concernant le secteur dit de la tête de Canard dédié à l'activité industrielle et à l'accueil de commerce limitée aux activités professionnelles.

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

- OAP n°4 : Les Marches de l'Oise – Secteur de la tête de canard

INFORMATIONS

Suite à une délibération du conseil communautaire en date du 28 juin 2018, tout propriétaire d'une maison ou d'un immeuble sur la commune de Montataire souhaitant diviser son bien pour créer un ou des logements supplémentaires, doit disposer d'un **permis de diviser** délivré par l'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO).

Suite à une délibération du conseil communautaire en date du 28 juin 2018, tout propriétaire d'une maison ou d'un immeuble sur la commune de Montataire souhaitant mettre en location son bien, sera soumis à une **déclaration préalable de mise en location** auprès de l'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO).

Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la plateforme de la RD 200 et de la ligne SNCF Paris Nord/Lille, telle qu'elles figurent au plan annexe des nuisances acoustiques, les constructions à usage d'habitation exposées au bruit de ces voies de type 1 sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Un risque d'inondations identifié par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée du Thérain Aval, les terrains concernés sont indiqués sur le plan des servitudes d'utilité publique.*
- *Un risque d'inondations identifié par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles*

de l'Oise section Brenouille/Boran-sur-Oise, les terrains concernés sont indiqués sur le plan des servitudes d'utilité publique.

- La présence de cavités souterraines.
- La présence d'un aléa moyen concernant le risque de retrait-gonflement des argiles.
- La présence de canalisation de transport de gaz naturel indiqués sur le plan des servitudes d'utilité publique.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier. Il conviendra d'examiner les prescriptions des Plans de Prévention des Risques Inondation joints en annexe.

Il convient également de prendre en compte les couloirs de lignes de transport électriques existantes et reportées sur le plan des servitudes d'utilité publique.

Concernant la présence de cavités, lorsque la zone est concernée, les propriétaires et porteurs de projets devront prendre la plus grande précaution (réalisation d'une étude géotechnique...).

Depuis le 1er octobre 2020, pour les zones concernées par un aléa moyen ou fort de retrait-gonflement des argiles, une étude géotechnique est obligatoire lors de : la vente/achat d'un terrain constructible ; la construction d'une maison individuelle. L'étude géotechnique de conception ou les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire sont aux choix lors : d'une construction d'une ou plusieurs maisons individuelles ou l'ajout d'une extension à une habitation.

Certains lotissements dont le règlement de lotissement est toujours applicable peuvent comporter des dispositions réglementaires plus contraignantes. Les pétitionnaires sont donc invités à consulter ces règlements de lotissement joints en annexe. Dans la zone UI, il s'agit du lotissement des « Marches de l'Oise ».

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

○ 1.1. Sont interdits :

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article UI2.

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

○ 2.1. Sont autorisées sous-conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et aménagements à usage artisanal, industriel et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion ;

- Les constructions à usage d'habitation pourront être admises à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance et le

fonctionnement des activités autorisées et qu'elles soient réalisées dans le volume des constructions de ces activités ;

-Les affouillements et exhaussements de sol, lorsqu'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;

-Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

-Les travaux, installations et constructions de toute nature et les dépôts, sous réserve qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

-Les installations à caractère commercial ou industriel de tiers comportant ou non des installations classées implantées sur le domaine public ferroviaire et dont l'activité est liée par contrat à celle du chemin de fer, sous réserve qu'après l'application des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'elles présentent habituellement, il ne subsiste plus, pour leur voisinage, de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie ou d'explosion) ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

-Dans les secteurs faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P), les aménagements, constructions et installations doivent être compatibles avec les conditions et principes définis dans ces O.A.P.

○ 2.2. En sus, dans le secteur UIM, sont autorisées sous-conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

-commerces dédiés à l'activité professionnelle,

Dans les secteurs faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P), les aménagements, constructions et installations doivent être compatibles avec les conditions et principes définis dans ces O.A.P.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

○ Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée,

-soit directement,

-soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

○ 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 avoir une largeur de 4 mètres minimum.

VOIRIE

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
 - être adaptées à la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elles desservent,
 - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours et de lutte contre, d'y avoir libre accès et circulation,
- Toute nouvelle voirie créée doit prendre en compte les modes doux de déplacement.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

ARTICLE UI 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 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.

EAUX PLUVIALES

- 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.

- Pour tout projet soumis à permis de lotir, à permis de construire ou à déclaration de travaux, la règle est la conservation des eaux pluviales sur le terrain, sans rejet au réseau public d'assainissement.

- En cas d'impossibilité technique, dûment argumentée par la note de calcul obligatoire, un rejet maîtrisé vers le réseau public ou le milieu hydraulique superficiel est admis.

Alors la règle de calcul des débits restitués, admissibles au réseau public ou au milieu hydraulique superficiel sera celle qui occasionne un débit de fuite limité à 2l/s/ha. Lorsque les calculs montrent la nécessité d'un débit de fuite inférieur à 5l/s, c'est-à-dire sur de petites surfaces, un débit de 5l/s est toléré.

- Pour tout projet soumis à permis de lotir, à permis de construire ou à déclaration de travaux, sur une ou plusieurs parcelles totalisant une superficie inférieure ou supérieure aux valeurs ci-après, l'obligation de maîtrise du ruissellement pourra concerner :

Superficie $S < 700 \text{ m}^2$	-les surfaces nouvellement imperméabilisées ;
$700 \text{ m}^2 < S < 1\,500 \text{ m}^2$	-les surfaces nouvellement imperméabilisées ; -les surfaces déjà imperméabilisées, démolies et reconstruites ou dont l'imperméabilisation est augmentée, dites imperméabilisations

S>1 500m²

réaménagées ;

-les surfaces nouvellement imperméabilisées ;

-les surfaces déjà imperméabilisées, démolies et reconstruites ou dont l'imperméabilisation est augmentée, dites imperméabilisations réaménagées ;

-les surfaces imperméabilisées existantes.

- Quels que soient la surface et le type de zone concernée, le ruissellement sur les aires de service, de stationnements de poids lourds, de chargement-déchargement de marchandises, etc...est soumis à obligation de prétraitement avant rejet au domaine public (milieu récepteur ou réseau existant) ;
- Le ruissellement sur les parkings pour véhicules légers de plus de 25 places et sur les voiries affectées à la circulation automobiles neuves ou restructurées de plus de 1000m² est soumis à obligation de prétraitement avant rejet au domaine public (milieu récepteur ou réseau existant), sans préjudice des autres réglementations ;
- Dans le cas d'un rejet direct vers le milieu récepteur superficiel ou souterrain soumis à la rubrique 2.1.5.0 du décret modifié du 29 mars 1993, le pétitionnaire est soumis aux exigences de la réglementation et aux demandes spécifiques du service instructeur, pour le compte du Préfet.
- Les systèmes de pré-traitement ou de traitement permettront une teneur résiduelle en hydrocarbures inférieure ou égale à 5mg/l pour les eaux rejetées vers le réseau EP communautaire.
- Au moment de la mise en service d'un équipement de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales, pour un rejet vers les réseaux publics de l'A.C.S.O., le pétitionnaire devra produire, lors d'une réunion de réception, les plans de récolement pour obtenir l'autorisation de raccordement, dans le respect du règlement municipal d'assainissement, voire, en tant que besoins, d'une convention spéciale de déversement. La présentation des ouvrages à mettre en place sera accompagnée, de la part du pétitionnaire, d'une note de calcul quantifiant et décrivant le fonctionnement de l'équipement, de plans de détail et d'un engagement d'entretien régulier (le cahier d'entretien devra être présenté, à chaque demande, à la requête du Service Assainissement).

EAUX USEES

- 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).
- La Communauté d'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO), dont fait partie la commune de Montataire, est compétente en matière de gestion de l'assainissement de l'eau. Par conséquent, toute construction doit respecter le règlement du service public de l'assainissement collectif de l'ACSO, consultable en annexe du présent PLU. Pour information, un guide technique pour les travaux d'eau potable et d'assainissement applicable sur le territoire de la communauté de l'Agglomération Creil Sud Oise est également mis à disposition en annexe du présent PLU.
- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations doivent, autant que possible, être conçues pour se raccorder sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place. Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité concernée.
- En cas d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant (250 m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être accessible pour l'exercice du contrôle et l'entretien

prévus par la Loi sur l'eau.

EAUX RESIDUAIRES NON DOMESTIQUES

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

- En règle générale, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

Dans le cas des nouveaux projets, le stockage des contenants sera impérativement prévu sur le domaine privé.

L'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO) est compétente en matière de collecte des déchets ménagers et assimilés au sens des dispositions des articles L. 2224-13 et L. 2224-14 du Code général des collectivités territoriales. Par arrêté motivé du Président de l'Agglomération, après avis du conseil communautaire par délibération du 30 mars 2023, le règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés a une portée réglementaire. Ce dernier est consultable en annexe du présent PLU.

Le dimensionnement des locaux « déchets » ou des emplacements extérieurs dédiés à cet effet répondront aux caractéristiques citées par l'ACSO.

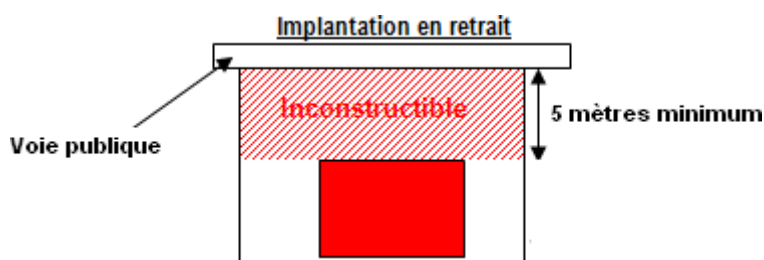
ARTICLE UI 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 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 500m², dans les zones d'assainissement non collectif reportées sur les plans d'assainissement qui constituent une annexe du P.L.U.

ARTICLE UI 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

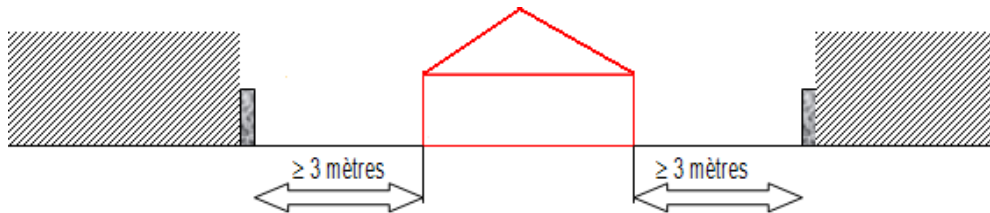
- Les constructions doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement, ou dans le prolongement d'un bâtiment voisin existant.



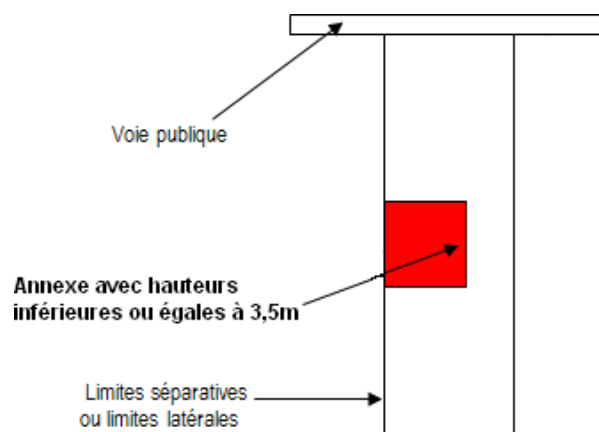
- Le présent article UI6 n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.
- En secteur UIM, les constructions seront implantées en limite de l'espace public

ARTICLE UI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

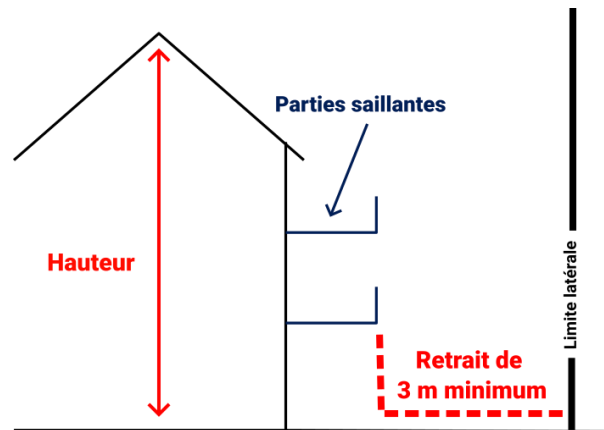
- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale (M) de 3 m des limites séparatives.



- Des bâtiments peuvent être édifiés le long des limites séparatives si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres



- Au-dessus de 3,5 m, la hauteur de tout point de ces bâtiments doit être inférieure à sa distance à la limite séparative, comptée horizontalement, augmentée de 3,5 m.
- Les constructions doivent être édifiées avec un recul par rapport à l'axe moyen du lit mineur du Thérain de 15 mètres.
- Les parties saillantes, comme les balcons et débords de toiture, sont strictement interdits dans le recul de 3 m par rapport aux limites latérales. Les balcons doivent respecter les règles prévues dans les différents cas énumérés ci-dessus et doivent être en retrait.



- Le présent article UI7 n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.
- Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures si des contraintes techniques le justifient, ni dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension de faible emprise d'une construction existante.

ARTICLE UI 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé.

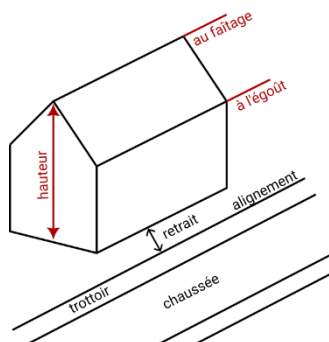
ARTICLE UI 9 – EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

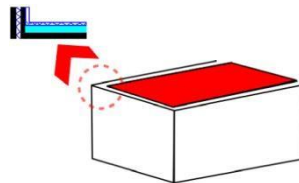
ARTICLE UI 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS GENERALES :

- La hauteur maximale de toute construction se calcule à partir de la référence du terrain naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Pour les terrains en pente, la hauteur se calcule à partir de la côte altimétrique la plus défavorable de l'emprise foncière.
- La hauteur maximale des constructions à usage industriel est fixée à **25 mètres** :
-au faîtage du toit



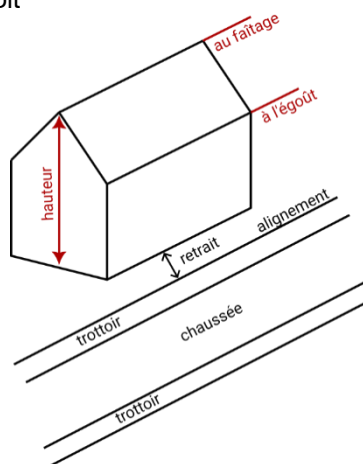
-ou à la base de l'acrotère.



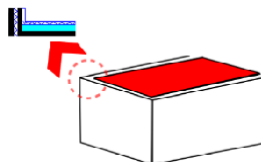
Croquis de l'acrotère d'un toit en terrasse.

- o La hauteur maximale des autres constructions est limitée à **15 mètres** :

-au faîtage du toit



-ou à la base de l'acrotère



Croquis de l'acrotère d'un toit en terrasse.

- o Pour toutes les constructions, une pente maximale de 3% ne devra pas être dépassée entre le niveau du plancher du rez-de-chaussée et le fil d'eau, c'est-à-dire le fond des canalisations où s'écoulent les effluents.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- o 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, systèmes de production d'énergies renouvelables, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignon, garde-corps, acrotères...
- o Les règles fixées ci-dessus 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.

ARTICLE UI 11 – ASPECT EXTERIEUR

DISPOSITIONS GENERALES

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés est interdit.
- Les façades des bâtiments doivent faire l'objet d'un traitement particulièrement soigné.
- L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment doivent être traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.
- Les façades donnant sur les voies doivent être animées par des bureaux, dans le cas où l'activité en comporte.
- Les installations particulières (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage, guérite, etc..) doivent être traitées en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.
- Les couleurs employées en façades doivent présenter un aspect harmonieux, tenant compte de la végétation projetée. Les couleurs criardes utilisées sur une grande surface sont interdites.
- Les aires de stockage de matières premières, combustibles ou déchets, doivent être localisées de manière à ne pas être perçues à partir des espaces publics et des voies. Elles doivent être intégrées ou composées avec les bâtiments, ou protégées des vues par des haies vives.

LES ELEMENTS TECHNIQUES

- Les installations particulières (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage, guérite, etc..) doivent être traitées en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les aires de stockage de matières premières, combustibles ou déchets, doivent être localisées de manière à ne pas être perçues à partir des espaces publics et des voies. Elles doivent être intégrées ou composées avec les bâtiments, ou protégées des vues par des haies vives.

CLOTURES

- Les clôtures à l'alignement côté rue peuvent être constituées selon le principe d'une clôture respectant la composition suivante : 1/3 (mur bahut) et 2/3 surmonté de grille ou grillage, ou autre dispositif à claire voie doublé ou non de haies vives. Le mur – bahut sera en harmonie avec le bâtiment. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.
- Les clôtures côté limites séparatives peuvent être constituées :
 - soit de haies végétales doublées ou non de grilles, grillage ou autre dispositif à claire voie. Les haies vives doivent être constituées d'essences régionales : charmillles, troènes, orme arbustif, cognassier du japon, aubépine ou photinia rouge ;
 - soit d'un mur en maçonnerie, en harmonie avec le bâtiment et le tissu environnant, d'une hauteur maximum de 2 mètres s'il se situe dans le prolongement des murs de clôtures voisins déjà existants.
- Les pilastres, portails, poteaux doivent être réalisés en harmonie avec le bâtiment existant ou

environnant et être composés principalement d'éléments verticaux et horizontaux. Leur hauteur (chapeaux non compris) ne doit pas dépasser celle des clôtures.

- Les clôtures en claustras divers sont interdites.
- En cas de terrain en pente, les clôtures doivent comporter des redans.

Ces règles ne sont pas applicables aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE UI 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

1. Normes pour les véhicules :

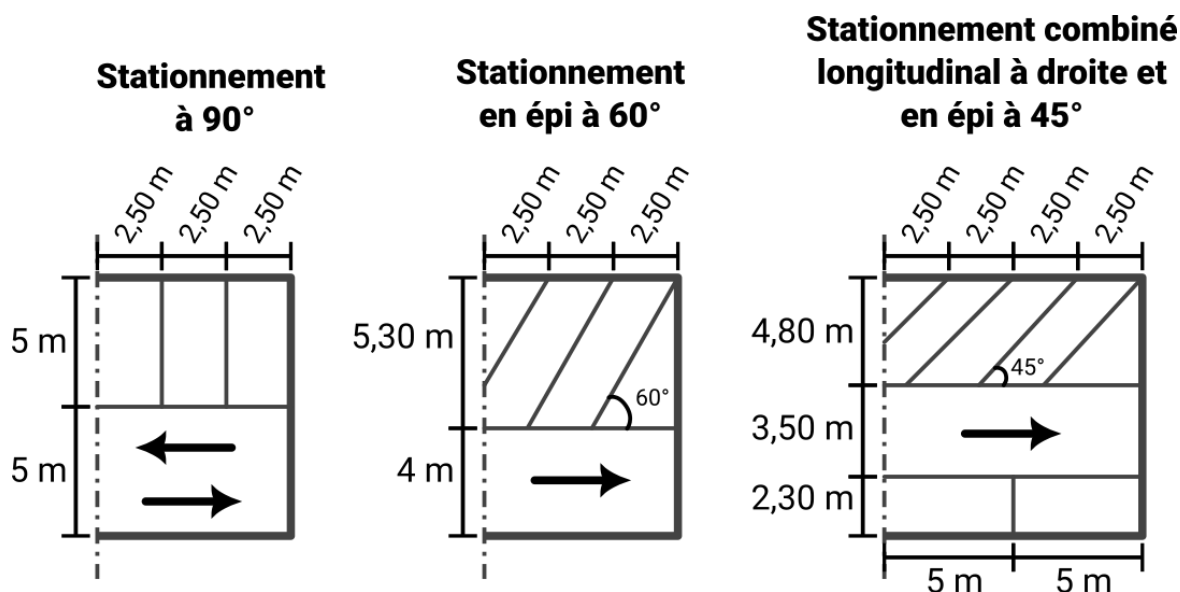
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

- ***Pour toutes les constructions :***

Les places de stationnement doivent être directement accessibles depuis la voie de desserte. Les places de stationnement commandées, c'est-à-dire non accessibles directement depuis la voie de desserte, sont interdites et ne sont pas comprises dans le décompte des emplacements de stationnement.

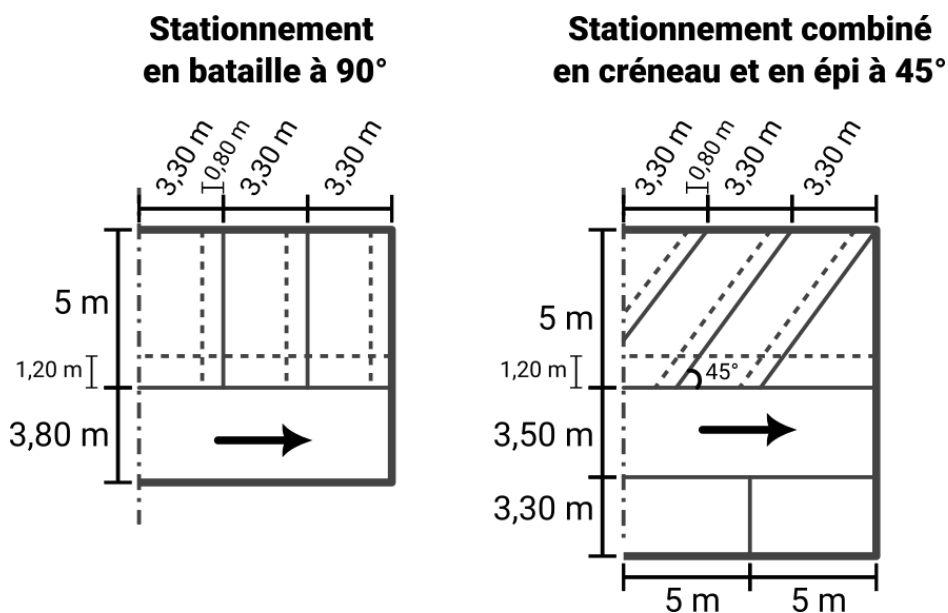
- Pour toutes les places de stationnement véhicules (hors places pour personnes à mobilité réduite), les normes sont les suivantes :

- Stationnement en bataille (à 90° de la chaussée) : une largeur de 2,50 mètres sur une longueur de 5 mètres ;
- Stationnement en épi à 60° de la chaussée : une largeur de 2,50 mètres sur une longueur de 5,30 mètres ;
- Stationnement en épi à 45° de la chaussée : une largeur de 2,50 mètres sur une longueur de 4,80 mètres ;
- Stationnement en créneau (en parallèle de la chaussée) : une largeur de 2,30 mètres sur une longueur de 5 mètres.



Pour les places de stationnement véhicules pour personnes à mobilité réduite, la pente doit être inférieure à 2% et un marquage au sol, ainsi qu'une signalisation verticale sont obligatoires. Les normes suivantes s'appliquent :

- Stationnement en bataille (à 90° de la chaussée) : une largeur de 3,30 mètres, comprenant une bande d'aisance de 0,80 mètres, sur une longueur de 5 mètres, avec une sur-longueur de 1,20 mètres ;
- Stationnement en épi à 60° de la chaussée : une largeur de 3,30 mètres, comprenant une bande d'aisance de 0,80 mètres, sur une longueur de 5 mètres, avec une sur-longueur de 1,20 mètres ;
- Stationnement en épi à 45° de la chaussée : une largeur de 3,30 mètres, comprenant une bande d'aisance de 0,80 mètres, sur une longueur de 5 mètres, avec une sur-longueur de 1,20 mètres ;
- Stationnement en créneau (en parallèle de la chaussée) : une largeur de 3,30 mètres sur une longueur de 5 mètres.



- Les poteaux des structures sont déduits des dimensions ci-dessous et doivent apparaître sur les plans.
- Un rayonnement de manœuvre de 6 m minimum pour les véhicules doit être possible pour chaque emplacement de stationnement.

2. Normes pour les cycles non motorisés :

Des espaces de stationnement de cycles non motorisés suffisants et correspondant aux besoins doivent être prévus selon les caractéristiques de l'opération.

Mode de réalisation des places de stationnement pour cycles non motorisés :

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.

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace de stationnement de cycles non motorisés possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m² ;
- 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.

ARTICLE UI 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

- Les espaces végétalisés doivent couvrir une surface d'au moins **40%** de la surface totale de la parcelle. Seuls les Espaces Libres de Pleine Terre, dits ELPT, peuvent être comptabilisés dans les 40% d'espaces végétalisés.

- A savoir, ni les aires de stationnement, ni les toitures végétalisées ne sont comptabilisées dans l'emprise minimale à dédier aux espaces verts.
- 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.
- Les marges de recul par rapport aux voies, au Thérain et les délaissés des aires de stationnement doivent comporter des espaces verts plantés d'essences de la région.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par 250 m² de terrain.
- Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire.

**ARTICLE UI 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES
ET ENVIRONNEMENTALES.**

- Non réglementé.

**ARTICLE UI 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

- Non réglementé.

CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

CARACTERE DE LA ZONE UP

La zone UP correspond aux cités ouvrières Mertian et Louis Blanc, à l'Est de la ville. Témoin de la vocation industrielle de la commune, faisant partie du patrimoine architectural de Montataire, elles bénéficient d'une protection spécifique.

Elles sont uniquement à vocation d'habitat. Les constructions principales y sont implantées en ordre continu, en recul par rapport aux voies.

On peut distinguer deux sous-secteurs correspondant chacun aux deux cités ouvrières :

- Un secteur UP1 correspondant à la Cité Louis Blanc
- Un secteur UP2 correspondant à la Cité Mertian

INFORMATIONS

Suite à une délibération du conseil communautaire en date du 28 juin 2018, tout propriétaire d'une maison ou d'un immeuble sur la commune de Montataire souhaitant diviser son bien pour créer un ou des logements supplémentaires, doit disposer d'un **permis de diviser** délivré par l'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO).

Suite à une délibération du conseil communautaire en date du 28 juin 2018, tout propriétaire d'une maison ou d'un immeuble sur la commune de Montataire souhaitant mettre en location son bien, sera soumis à une **déclaration préalable de mise en location** auprès de l'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO).

Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la plateforme de la RD 200, telle qu'elle figure au plan annexe des nuisances acoustiques, les constructions à usage d'habitation exposées au bruit de cette voie de type 1 sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Un risque d'inondations identifié par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée du Thérain Aval, les terrains concernés sont identifiés sur le plan des servitudes d'utilité publique.*
- *Un risque d'inondations identifié par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de l'Oise section Brenouille/Boran-sur-Oise, les terrains concernés sont identifiés sur le plan des servitudes d'utilité publique.*
- *La présence de cavités souterraines.*

- La présence d'un aléa faible concernant le risque de retrait-gonflement des argiles.
- La présence de canalisation de transport de gaz naturel indiqués sur le plan des servitudes d'utilité publique.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier. Il conviendra d'examiner les prescriptions des Plans de Prévention des Risques Inondation joints en annexe.

Concernant la présence de cavités, lorsque la zone est concernée, les propriétaires et porteurs de projets devront prendre la plus grande précaution (réalisation d'une étude géotechnique...).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

o 1.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement isolé de caravanes de plus de 3 mois dans l'année, ainsi que l'aménagement de terrains de camping-caravaning ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôts ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées au commerce
- les constructions destinées au bureau
- les abris de fortune et les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition et véhicules désaffectés ;
- les installations classées ou non à l'exception de celles autorisées au sein de l'article UP2 ;
- l'extension et l'aménagement d'établissements existant à usage d'activités, sauf ce qui est autorisé selon les conditions de l'article UP2 ;
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des occupations ou utilisations des sols autorisées en UP2.

ARTICLE UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

o 2.1. Sont autorisés sous-conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol, lorsqu'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols admis ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;
- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quelque soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur ;
- La réfection et l'aménagement des constructions existantes, sans changement d'affectation ;
- Les bâtiments annexes situés le long des limites séparatives, entre deux maisons jumelées, à condition que leur surface au sol ne dépasse pas 32m² (4 mètres de large maximum, 8 mètres de profondeur maximum) ;
- L'aménagement et l'extension, des bâtiments remarquables à protéger au titre de l'article L.123-1-

5 7°, repérés au document graphique et dont la liste est annexée au présent règlement doivent être conçues pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques traditionnelles qui ont prévalu à leur protection. Par principe, la démolition de ces bâtiments est interdite sauf en cas d'application de la législation relative aux édifices menaçant ruine.

-Les extensions des constructions existantes situées en pignon du bâtiment principal à condition qu'elles ne dépassent pas 25m² de surface de plancher et qu'elles respectent les règles mentionnées aux articles suivants.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée,
 - soit directement,
 - soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- 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 avoir une largeur de 3 mètres minimum pour la création d'un logement.
- Ils doivent avoir une largeur de 5m minimum dès que l'opération comprend deux logements nouveaux (transformation de l'existant ou création nouvelle).
- dans le cas où un accès existant dessert déjà 2 logements ou plus, l'addition d'un logement (ou plus) nécessitera un accès avec 5 m minimum de large.

VOIRIE

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
 - être adaptées à la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elles desservent,
 - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours et de lutte contre, d'y avoir libre accès et circulation,
- Toute nouvelle voirie créée doit prendre en compte les modes doux de déplacement.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.
- les voies de circulation internes à la parcelle ou à l'îlot seront de :
 - 3m minimum si un seul logement nouveau est desservi ;
 - ou 5m minimum si deux logements nouveaux sont desservis ;
 - et dans le cas où la/les voie(s) de circulation internes de la parcelle ou à l'îlot desservent déjà 2 logements ou plus, l'addition d'un logement (ou plus) nécessitera des voies internes avec 5 m minimum de largeur

ARTICLE UP 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

○ 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.

EAUX PLUVIALES

○ D'une manière générale, quels 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.

○ Pour tout projet soumis à permis de lotir, à permis de construire ou à déclaration de travaux, la règle est la conservation des eaux pluviales sur le terrain, sans rejet au réseau public d'assainissement.

○ En cas d'impossibilité technique, dûment argumentée par la note de calcul obligatoire, un rejet maîtrisé vers le réseau public ou le milieu hydraulique superficiel est admis.

Alors la règle de calcul des débits restitués, admissibles au réseau public ou au milieu hydraulique superficiel sera celle qui occasionne un débit de fuite limité à 2l/s/ha. Lorsque les calculs montrent la nécessité d'un débit de fuite inférieur à 5l/s, c'est-à-dire sur de petites surfaces, un débit de 5l/s est toléré.

○ Pour tout projet soumis à permis de lotir, à permis de construire ou à déclaration de travaux, sur une ou plusieurs parcelles totalisant une superficie inférieure ou supérieure aux valeurs ci-après, l'obligation de maîtrise du ruissellement pourra concerner :

Superficie $S < 700 \text{ m}^2$	-les surfaces nouvellement imperméabilisées ;
$700 \text{ m}^2 < S < 1\,500 \text{ m}^2$	-les surfaces nouvellement imperméabilisées ; -les surfaces déjà imperméabilisées, démolies et reconstruites ou dont l'imperméabilisation est augmentée, dites imperméabilisations réaménagées ;
$S > 1\,500 \text{ m}^2$	-les surfaces nouvellement imperméabilisées ; -les surfaces déjà imperméabilisées, démolies et reconstruites ou dont l'imperméabilisation est augmentée, dites imperméabilisations réaménagées ; -les surfaces imperméabilisées existantes.

○ Quels que soient la surface et le type de zone concernée, le ruissellement sur les aires de service, de stationnements de poids lourds, de chargement-déchargement de marchandises, etc... est soumis à obligation de prétraitement avant rejet au domaine public (milieu récepteur ou réseau existant) ;

○ Le ruissellement sur les parkings pour véhicules légers de plus de 25 places et sur les voiries affectées à la circulation automobiles neuves ou restructurées de plus de 1000m² est soumis à obligation de prétraitement avant rejet au domaine public (milieu récepteur ou réseau existant), sans préjudice des autres réglementations ;

○ Dans le cas d'un rejet direct vers le milieu récepteur superficiel ou souterrain soumis à la

rubrique

2.1.5.0 du décret modifié du 29 mars 1993, le pétitionnaire est soumis aux exigences de la réglementation et aux demandes spécifiques du service instructeur, pour le compte du Préfet.

- Les systèmes de pré-traitement ou de traitement permettront une teneur résiduelle en hydrocarbures inférieure ou égale à 5mg/l pour les eaux rejetées vers le réseau EP communautaire.
- Au moment de la mise en service d'un équipement de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales, pour un rejet vers les réseaux publics de l'A.C.S.O., le pétitionnaire devra produire, lors d'une réunion de réception, les plans de récolement pour obtenir l'autorisation de raccordement, dans le respect du règlement municipal d'assainissement, voire, en tant que besoins, d'une convention spéciale de déversement. La présentation des ouvrages à mettre en place sera accompagnée, de la part du pétitionnaire, d'une note de calcul quantifiant et décrivant le fonctionnement de l'équipement, de plans de détail et d'un engagement d'entretien régulier (le cahier d'entretien devra être présenté, à chaque demande, à la requête du Service Assainissement).

EAUX USEES

- 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).
- La Communauté d'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO), dont fait partie la commune de Montataire, est compétente en matière de gestion de l'assainissement de l'eau. Par conséquent, toute construction doit respecter le règlement du service public de l'assainissement collectif de l'ACSO, consultable en annexe du présent PLU. Pour information, un guide technique pour les travaux d'eau potable et d'assainissement applicable sur le territoire de la communauté de l'Agglomération Creil Sud Oise est également mis à disposition en annexe du présent PLU.

EAUX RESIDUAIRES NON DOMESTIQUES

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

- En règle générale, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

Dans le cas des nouveaux projets, le stockage des contenants sera impérativement prévu sur le domaine privé.

L'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO) est compétente en matière de collecte des déchets ménagers et assimilés au sens des dispositions des articles L. 2224-13 et L. 2224-14 du Code général des collectivités territoriales. Par arrêté motivé du Président de l'Agglomération, après avis du conseil communautaire par délibération du 30 mars 2023, le règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés a une portée réglementaire. Ce dernier est consultable en annexe du présent PLU.

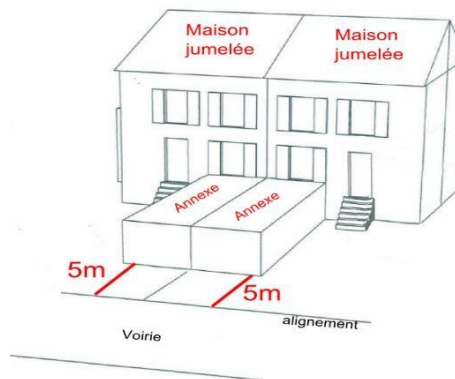
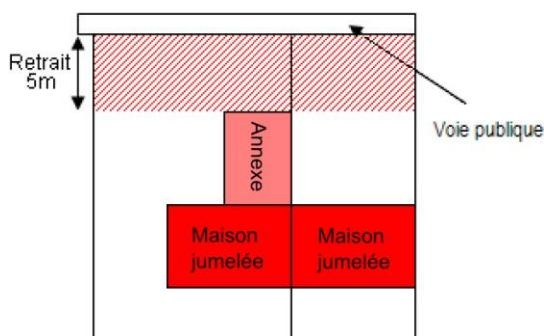
Le dimensionnement des locaux « déchets » ou des emplacements extérieurs dédiés à cet effet répondront aux caractéristiques citées par l'ACSO.

ARTICLE UP 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE UP 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions (hors annexes) doivent être implantées dans le prolongement des constructions voisines (hors annexes).
- Les bâtiments annexes situés le long des limites séparatives entre deux maisons jumelées doivent être implantés avec un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement.

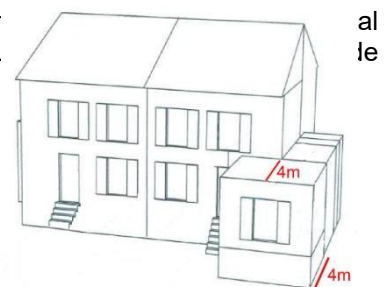


En UP 1 (Louis Blanc) :

- Les extensions des annexes existantes situées en pignon du bâtiment principal doivent être implantées en respectant :
 - soit un retrait minimum de 1 mètre par rapport au nu de la façade du bâtiment principal ;
 - soit avec un débord de 2 mètres maximum par rapport au nu de la façade du bâtiment principal.

En UP 2 (Cité Mertian) :

- Les extensions des constructions existantes situées en pignon doivent être implantées en respectant un débord de 4 m au nu de la façade du bâtiment principal.



- Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte à l'environnement.

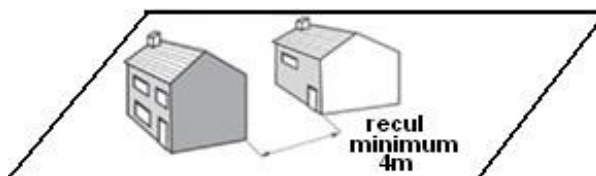
ARTICLE UP 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions autorisées doivent être implantées le long des limites séparatives.
- Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures si des

contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte à l'environnement.

ARTICLE UP 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Deux constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 4 mètres.



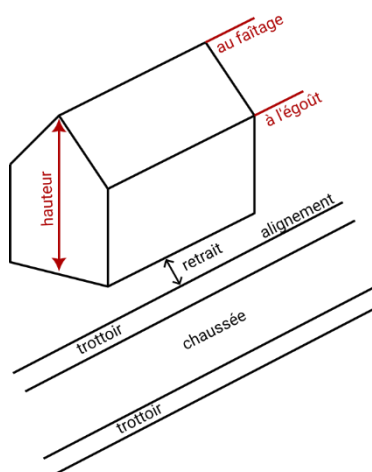
ARTICLE UP 9 – EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

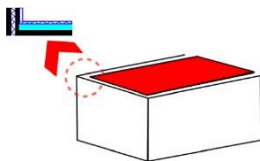
ARTICLE UP 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS GENERALES :

- La hauteur maximale de toute construction se calcule à partir de la référence du terrain naturel avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Pour les terrains en pente, la hauteur se calcule à partir de la côte altimétrique la plus défavorable de l'emprise foncière.
- La hauteur maximale des constructions est limitée à **8 mètres** :
 - au faîtage du toit



- ou à la base de l'acrotère.



Croquis de l'acrotère d'un toit en terrasse.

- La hauteur maximale des bâtiments annexes situés le long des limites séparatives entre deux maisons jumelées est fixée à 2,10 m à l'égout du toit.
- Pour toutes les constructions, une pente maximale de 3% ne devra pas être dépassée entre le niveau du plancher du rez-de-chaussée et le fil d'eau, c'est-à-dire le fond des canalisations où s'écoulent les effluents.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- 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, systèmes de production d'énergies renouvelables, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignon, garde-corps, acrotères...
- Les règles fixées ci-dessus 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.

ARTICLE UP 11 – ASPECT EXTERIEUR

DISPOSITIONS GENERALES

- 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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, badigeonnés ou peints est interdit.
- Lorsque les façades sont faites de pierre ou moellons, les joints doivent être de même teintes que le matériau principal.
- Les menuiseries doivent être peintes ou lazurées colorées.
- Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que le reste de la construction.
- Les murs pignons doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin. Lorsqu'une construction nouvelle met à jour un important mur pignon, il incombe au pétitionnaire de traiter cette partie visible du mur pignon.
- Les constructions autorisées doivent être traitées en harmonie avec les façades.
- Dans tous les cas, l'unité d'aspect doit être préférentiellement recherchée. La parfaite finition des parements doit être assurée.

LES TOITS

- La création de nouvelles fenêtres de toit est **toutefois** autorisée. Elles doivent être d'une dimension inférieure ou égale à 0.78X 0,98, plus hautes que larges.
- Les toitures des extensions situées le long des limites séparatives entre deux maisons jumelées

doivent être à un pan ou deux pans, de faible pente (10° maximum). Les terrasses sont admises, si elles ont des acrotères.

LES OUVERTURES

- Des jours de souffrances de petites tailles (0,50 m de large, sur 0,70 m de hauteur maximum) sont tolérés sur les murs pignons, afin d'améliorer l'éclairage intérieur.

LES MENUISERIES

- Les menuiseries, huisseries, portes ou volets doivent être peints ou lazurés colorés.
- Les menuiseries des fenêtres doivent être à deux vantaux, à la française.
- Les portes en bois doivent avoir un décor simple ou être vitrées, en harmonie avec les fenêtres.
- Les barreaudages et ferronneries de style étranger à la région et les caissons ou pointes de diamant sont interdits.
- Les portes de garages doivent être pleines et de préférence en bois.
- Les caissons de volet roulant doivent être placés à l'intérieur.

LES ELEMENTS TECHNIQUES

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.
- Les postes électriques, de gaz et de télécommunication doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction.

CLOTURES

- Les clôtures à l'alignement côté rue peuvent être constituées : selon le principe d'une clôture respectant la composition suivante : 1/3 (mur bahut) et 2/3 surmonté de grille ou grillage, ou autre dispositif à claire voie doublé ou non de haies vives. Le mur – bahut sera en harmonie avec le bâtiment. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,70 ± mètres.
- Les clôtures côté limites séparatives peuvent être constituées :
 - soit de haies végétales doublées ou non de grilles, grillage ou autre dispositif à claire voie. Les haies vives doivent être constituées d'essences régionales : charmillles, troènes, orme arbustif, cognassier du japon, aubépine ou photinia rouge ;
 - soit d'un mur en maçonnerie, en harmonie avec le bâtiment et le tissu environnant, d'une hauteur maximum de 2 mètres s'il se situe dans le prolongement des murs de clôtures voisins déjà existants.
- Les pilastres, portails, poteaux doivent être réalisés en harmonie avec le bâtiment existant ou environnant et être composés principalement d'élément verticaux et horizontaux. Leur hauteur (chapeaux non compris) ne doit pas dépasser celle des clôtures.
- Les clôtures en claustras divers sont interdites.
- Les haies vives seront d'essences régionales : charmillles, troènes, orme arbustif, cognassier du japon, aubépine ou photinia rouge.
- Les murs bahut doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal.

- Les clôtures et portillons doivent être peints en harmonie avec la peinture des menuiseries de façade.
- Les citernes de gaz liquéfiés ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.
- En cas de terrain en pente, les clôtures doivent comporter des redans.

ARTICLE UP 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

PRINCIPE GENERAL

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Normes pour les véhicules :

1.1. Pour les constructions neuves :

- ***Pour toutes les constructions :***

Les places de stationnement doivent être directement accessibles depuis la voie de desserte. Les places de stationnement commandées, c'est-à-dire non accessibles directement depuis la voie de desserte, sont interdites et ne sont pas comprises dans le décompte des emplacements de stationnement.

- ***Pour les constructions destinées à l'habitation :***

2 places de stationnement par logement exception faite des logements locatifs aidés par l'Etat pour lesquels il n'est exigé qu'une seule place de stationnement.

- ***Pour les constructions destinées aux bureaux :***

1,5 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher de construction.

- ***Pour les constructions à usage de commerce de plus de 100m² de surface de vente :***

2 places de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

- ***Pour les constructions à usage de commerce inférieures à 100m² de surface de vente :***

Le stationnement n'est pas réglementé.

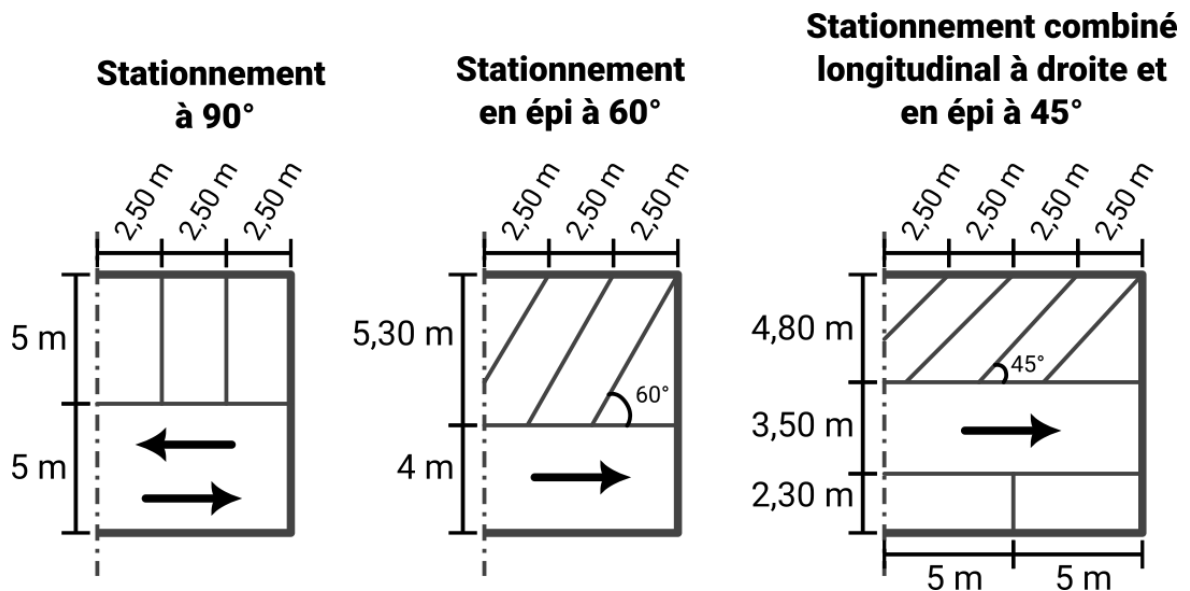
- ***Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :***

1 place de stationnement par chambre,

Pour les constructions et établissements non prévus, le stationnement doit être prévu en fonction de l'activation, 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.

○ Pour toutes les places de stationnement véhicules (hors places pour personnes à mobilité réduite), les normes sont les suivantes :

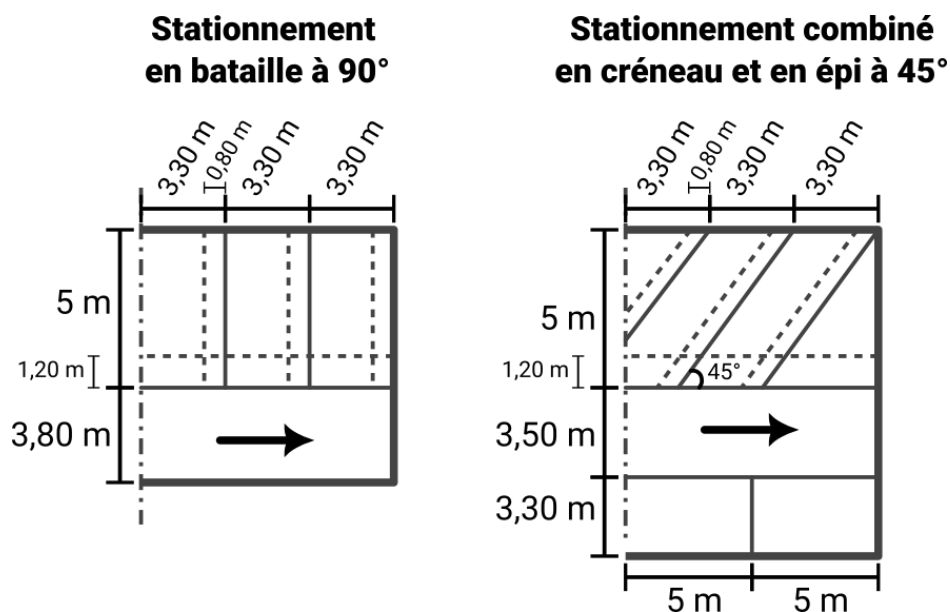
- Stationnement en bataille (à 90° de la chaussée) : une largeur de 2,50 mètres sur une longueur de 5 mètres ;
- Stationnement en épi à 60° de la chaussée : une largeur de 2,50 mètres sur une longueur de 5,30 mètres ;
- Stationnement en épi à 45° de la chaussée : une largeur de 2,50 mètres sur une longueur de 4,80 mètres ;
- Stationnement en créneau (en parallèle de la chaussée) : une largeur de 2,30 mètres sur une longueur de 5 mètres.



Pour les places de stationnement véhicules pour personnes à mobilité réduite, la pente doit être inférieure à 2% et un marquage au sol, ainsi qu'une signalisation verticale sont obligatoires. Les normes suivantes s'appliquent :

- Stationnement en bataille (à 90° de la chaussée) : une largeur de 3,30 mètres, comprenant une bande d'aisance de 0,80 mètres, sur une longueur de 5 mètres, avec une sur-longueur de 1,20 mètres ;
- Stationnement en épi à 60° de la chaussée : une largeur de 3,30 mètres, comprenant une bande d'aisance de 0,80 mètres, sur une longueur de 5 mètres, avec une sur-longueur de 1,20 mètres ;
- Stationnement en épi à 45° de la chaussée : une largeur de 3,30 mètres, comprenant une bande d'aisance de 0,80 mètres, sur une longueur de 5 mètres, avec une sur-longueur de 1,20 mètres ;

- Stationnement en créneau (en parallèle de la chaussée) : une largeur de 3,30 mètres sur une longueur de 5 mètres.



Les poteaux des structures sont déduits des dimensions ci-dessus et doivent apparaître sur les plans

Un rayonnement de manœuvre de 6 m minimum pour les véhicules doit être possible pour chaque emplacement de stationnement.

1.2. Dans le cas d'une construction existante :

- ✓ -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 création d'un ou de 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 de plusieurs logements dans une construction existante, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves ; la création de nouvelles places de stationnement ne doit pas supprimer des places de stationnement déjà dédiés au(x) logement(s) déjà existant(s).
- ✓ Les dispositions ci-dessus 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.
- ✓ En cas de logements déjà existants, le nombre total de places de stationnements sera celui de la réglementation qui était en vigueur à la date de leur création, auquel il faut ajouter 2 places de stationnement par logement supplémentaire créé

2. Normes pour les cycles non motorisés.

Des espaces de stationnement de cycles non motorisés suffisants et correspondant aux besoins doivent être prévus selon les caractéristiques de l'opération.

Mode de réalisation des places de stationnement pour cycles non motorisés :

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.

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace de stationnement de cycles non motorisés possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m² ;

ARTICLE UP 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

- Les espaces végétalisés doivent couvrir une surface d'au moins **20%** de la surface totale de la parcelle. Seuls les Espaces Libres de Pleine Terre, dits ELPT, peuvent être comptabilisés dans les 40% d'espaces végétalisés.
- La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 200 m² de surface libre de construction.
- A savoir, ni les aires de stationnement, ni les toitures végétalisées ne sont comptabilisés dans l'emprise minimale à dédier aux espaces verts.
- 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).
- Pour la réalisation d'une construction nouvelle comprenant au moins deux logements, ou une opération de restructuration d'un immeuble existant conduisant à la création de deux logements nouveaux, les espaces libres devront accueillir une aire de détente ou de loisir adaptée à l'effectif du projet.

ARTICLE UP 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

- Non réglementé.

ARTICLE UP 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Non réglementé

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Sans objet.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone correspond à une zone naturelle protégée en raison de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Elle se situe au Nord de la commune, sur les plateaux.

INFORMATIONS

Suite à une délibération du conseil communautaire en date du 28 juin 2018, tout propriétaire d'une maison ou d'un immeuble sur la commune de Montataire souhaitant diviser son bien pour créer un ou des logements supplémentaires, doit disposer d'un **permis de diviser** délivré par l'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO).

Suite à une délibération du conseil communautaire en date du 28 juin 2018, tout propriétaire d'une maison ou d'un immeuble sur la commune de Montataire souhaitant mettre en location son bien, sera soumis à une **déclaration préalable de mise en location** auprès de l'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO).

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *La présence de cavités souterraines.*
- *La présence d'un aléa moyen concernant le risque de retrait gonflement des argiles.*
- *La présence de canalisation de transport de gaz naturel indiqués sur le plan des servitudes d'utilité publique.*

Lorsque la zone est concernée par la présence de cavités, les propriétaires et porteurs de projets devront prendre la plus grande précaution (réalisation d'une étude géotechnique....).

Depuis le 1er octobre 2020, pour les zones concernées par un aléa moyen ou fort de retrait-gonflement des argiles, une étude géotechnique est obligatoire lors de : la vente/achat d'un terrain constructible ; la construction d'une maison individuelle. L'étude géotechnique de conception ou les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire sont aux choix lors : d'une construction d'une ou plusieurs maisons individuelles ou l'ajout d'une extension à une habitation.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

○ Est interdit en zone A, tout ce qui n'est pas constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et installations et constructions liées à l'agriculture ou à l'élevage.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

○ Sont autorisés sous conditions :

-Les constructions et installations liées à l'agriculture.

-Les constructions, installations et ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics ou d'intérêt collectif.

-Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaire à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient situées à proximité du siège d'exploitation.

-Les constructions et installations destinées à l'accueil d'activités et de lieux d'hébergement liés au tourisme rural (gîte, chambre d'hôte, camping à la ferme...) dans la mesure où cette activité fait suite à une diversification de l'exploitation agricole existante.

-Les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole (art.R.123-12 2° du code de l'Urbanisme).

-Les affouillements et exhaussement de sol, lorsqu'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols admis ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.

○ Sont exclusivement autorisés sous-conditions en Ah :

- Les bâtiments annexes, abris de jardin, piscines, à condition que ces constructions dépendent d'une construction principale et que leur nombre ne dépasse pas 4 unités.
- Les réparations, aménagement ou extensions inférieures ou égales à 30% de la surface de plancher des constructions existantes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

○ Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, -soit directement,

-soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

- 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.
- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R.111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa

protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

EAUX PLUVIALES

- D'une manière générale, quels 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.

- Pour tout projet soumis à permis de lotir, à permis de construire ou à déclaration de travaux, la règle est la conservation des eaux pluviales sur le terrain, sans rejet au réseau public d'assainissement.

- En cas d'impossibilité technique, dûment argumentée par la note de calcul obligatoire, un rejet maîtrisé vers le réseau public ou le milieu hydraulique superficiel est admis.

Alors la règle de calcul des débits restitués, admissibles au réseau public ou au milieu hydraulique superficiel sera celle qui occasionne un débit de fuite limité à 2l/s/ha. Lorsque les calculs montrent la nécessité d'un débit de fuite inférieur à 5l/s, c'est-à-dire sur de petites surfaces, un débit de 5l/s est toléré.

- Pour tout projet soumis à permis de lotir, à permis de construire ou à déclaration de travaux, sur une ou plusieurs parcelles totalisant une superficie inférieure ou supérieure aux valeurs ci-après, l'obligation de maîtrise du ruissellement pourra concerner :

Superficie $S < 700\text{m}^2$	-les surfaces nouvellement imperméabilisées ;
$700\text{ m}^2 < S < 1\,500\text{m}^2$	-les surfaces nouvellement imperméabilisées ; -les surfaces déjà imperméabilisées, démolies et reconstruites ou dont l'imperméabilisation est augmentée, dites imperméabilisations réaménagées ;
$S > 1\,500\text{m}^2$	-les surfaces nouvellement imperméabilisées ; -les surfaces déjà imperméabilisées, démolies et reconstruites ou dont l'imperméabilisation est augmentée, dites imperméabilisations réaménagées ; -les surfaces imperméabilisées existantes.

- Quels que soient la surface et le type de zone concernée, le ruissellement sur les aires de service, de stationnements de poids lourds, de chargement-déchargement de marchandises, etc....est soumis à obligation de prétraitement avant rejet au domaine public (milieu récepteur ou réseau existant) ;
- Le ruissellement sur les parkings pour véhicules légers de plus de 25 places et sur les voiries affectées à la circulation automobiles neuves ou restructurées de plus de 1000m² est soumis à obligation de prétraitement avant rejet au domaine public (milieu récepteur ou réseau existant), sans préjudice des autres réglementations ;
- Dans le cas d'un rejet direct vers le milieu récepteur superficiel ou souterrain soumis à la rubrique 2.1.5.0 du décret modifié du 29 mars 1993, le pétitionnaire est soumis aux exigences de la réglementation et aux demandes spécifiques du service instructeur, pour le compte du Préfet.
- Les systèmes de pré-traitement ou de traitement permettront une teneur résiduelle en

hydrocarbures inférieure ou égale à 5mg/l pour les eaux rejetées vers le réseau EP communautaire.

- Au moment de la mise en service d'un équipement de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales, pour un rejet vers les réseaux publics de l'A.C.S.O., le pétitionnaire devra produire, lors d'une réunion de réception, les plans de récolement pour obtenir l'autorisation de raccordement, dans le respect du règlement municipal d'assainissement, voire, en tant que besoins, d'une convention spéciale de déversement. La présentation des ouvrages à mettre en place sera accompagnée, de la part du pétitionnaire, d'une note de calcul quantifiant et décrivant le fonctionnement de l'équipement, de plans de détail et d'un engagement d'entretien régulier (le cahier d'entretien devra être présenté, à chaque demande, à la requête du Service Assainissement).

EAUX USEES

- 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).
- La Communauté d'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO), dont fait partie la commune de Montataire, est compétente en matière de gestion de l'assainissement de l'eau. Par conséquent, toute construction doit respecter le règlement du service public de l'assainissement collectif de l'ACSO, consultable en annexe du présent PLU. Pour information, un guide technique pour les travaux d'eau potable et d'assainissement applicable sur le territoire de la communauté de l'Agglomération Creil Sud Oise est également mis à disposition en annexe du présent PLU.
- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations doivent, autant que possible, être conçues pour se raccorder sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place. Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité concernée.
- En cas d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant (250 m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être accessible pour l'exercice du contrôle et l'entretien prévus par la Loi sur l'eau.

EAUX RESIDUAIRES NON DOMESTIQUES

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

- En règle générale, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

L'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO) est compétente en matière de collecte des déchets ménagers et assimilés au sens des dispositions des articles L. 2224-13 et L. 2224-14 du Code général des collectivités territoriales. Par arrêté motivé du Président de l'Agglomération, après avis du conseil communautaire par délibération du 30 mars 2023, le règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés a une portée réglementaire. Ce dernier est consultable en annexe du

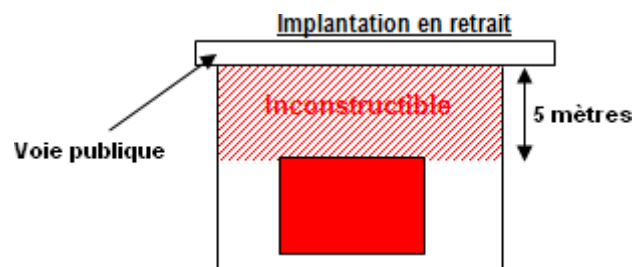
présent PLU.

ARTICLE A 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 500m², dans les zones d'assainissement non collectif reportées sur les plans d'assainissement qui constituent une annexe du P.L.U.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

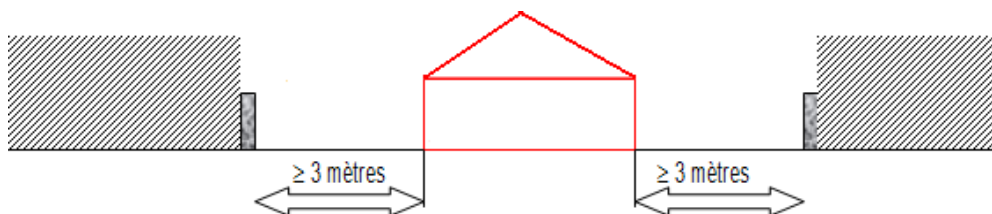
- Les constructions doivent être édifiées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.



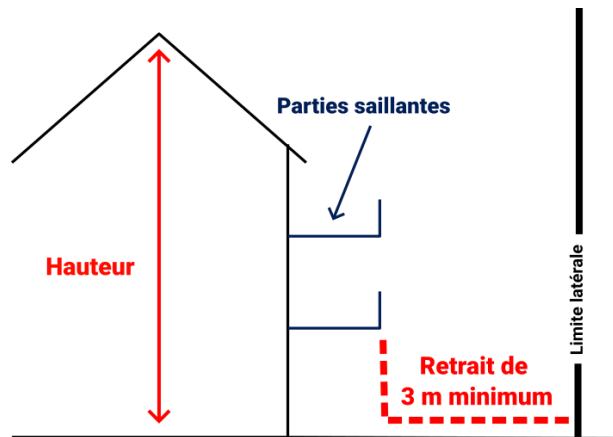
- Les constructions doivent être implantées à une distance latérale minimale de 10 mètres par rapport aux lignes de hautes tensions.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 mètres.



- Les parties saillantes, comme les balcons et débords de toiture, sont strictement interdites dans le recul de 3 m par rapport aux limites latérales. Les balcons doivent respecter les règles prévues dans les différents cas énumérés ci-dessus et doivent être en retrait.



- Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures si des contraintes techniques le justifient, ni dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension de faible emprise d'une construction existante.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

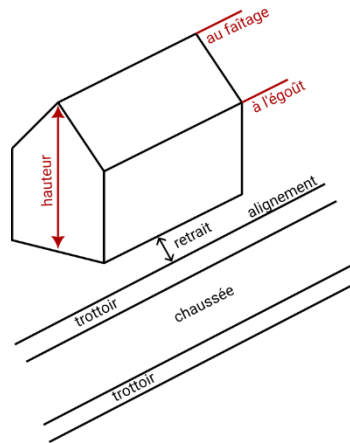
- Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

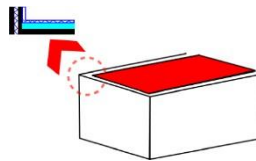
DISPOSITIONS GENERALES :

- La hauteur maximale de toute construction se calcule à partir de la référence du terrain naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaire à la réalisation du projet. Pour les terrains en pente, la hauteur se calcule à partir de la cote altimétrique la plus défavorable de l'emprise foncière.
- La hauteur maximale des constructions destinées à de l'habitation est limitée à **7 mètres** :

- au faîtage du toit



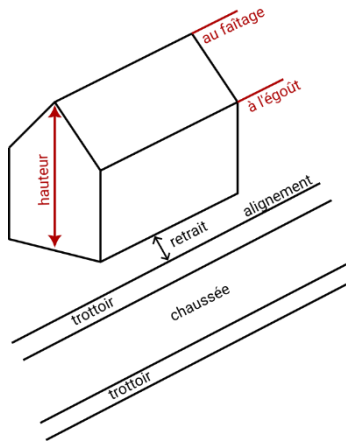
-ou à la base de l'acrotère.



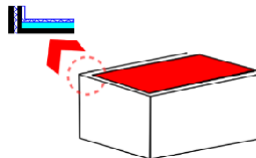
Croquis de l'acrotère d'un toit en terrasse.

○ La hauteur maximale des constructions destinées à l'exploitation agricole et/ou à l'élevage est limitée à 15 mètres :

-au faîtage du toit



-ou à la base de l'acrotère



Croquis de l'acrotère d'un toit en terrasse.

○ Pour toutes les constructions, une pente maximale de 3% ne devra pas être dépassée entre le niveau du plancher du rez-de-chaussée et le fil d'eau, c'est-à-dire le fond des canalisations

où s'écoulent les effluents.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- 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, systèmes de production d'énergies renouvelables, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignon, garde-corps, acrotères...
- En cas de topographie mouvementée (pentes de plus de 5%) des adaptations peuvent être apportées dans la limite de 1,5 m pour les constructions (ou partie de constructions) à réaliser qui seraient limitées de façon trop restrictive.
- Les règles fixées ci-dessus 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.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

DISPOSITIONS GENERALES

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, badigeonnés ou peints est interdit.
- Les menuiseries peintes doivent être de couleur dénuée d'agressivité.
- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

LES ELEMENTS TECHNIQUES

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

CLOTURES

- Les clôtures à l'alignement côté rue peuvent être constituées : selon le principe d'une clôture respectant la composition suivante : 1/3 (mur bahut) et 2/3 surmonté de grille ou grillage, ou autre dispositif à claire voie doublé ou non de haies vives. Le mur – bahut sera en harmonie avec le bâtiment. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas **1,70** mètres.
- Les clôtures côté limites séparatives peuvent être constituées :
 - soit de haies végétales doublées ou non de grilles, grillage ou autre dispositif à claire voie. Les haies vives doivent être constituées d'essences régionales : charmillles, troènes, orme arbustif, cognassier du japon, aubépine ou photinia rouge.
 - soit d'un mur en maçonnerie, en harmonie avec le bâtiment et le tissu environnant, d'une hauteur maximum de 2 mètres s'il se situe dans le prolongement des murs de clôtures voisins déjà existants.

- Les pilastres, portails, poteaux doivent être réalisés en harmonie avec le bâtiment existant ou environnant et être composés principalement d'élément verticaux et horizontaux. Leur hauteur (chapeaux non compris) ne doit pas dépasser celle des clôtures.
- Les clôtures en claustras divers sont interdites.

ARTICLE A 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

- Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classé 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'implantation de constructions et installations nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

- Non réglementé.

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N correspond à une zone naturelle de protection de sites naturels. Elle se situe au Nord-Est de la ville, ainsi qu'au Sud-Ouest, près du quartier Magenta.

Elle comprend les sous-secteurs :

- Nc qui correspond au cimetière de Montataire, à l'interface d'espaces naturels
- Ncar, réservé à l'exploitation des carrières existantes,
- Nj qui correspond à une zone naturelle comprenant des jardins familiaux.
- Nh qui correspond à des constructions isolées de faible densité.
- NL qui correspond à une zone naturelle de loisirs.
- Nr qui correspond au site de l'ancienne décharge industrielle, dans lequel aucune construction ni installation n'est autorisée.

INFORMATIONS

Suite à une délibération du conseil communautaire en date du 28 juin 2018, tout propriétaire d'une maison ou d'un immeuble sur la commune de Montataire souhaitant diviser son bien pour créer un ou des logements supplémentaires, doit disposer d'un **permis de diviser** délivré par l'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO).

Suite à une délibération du conseil communautaire en date du 28 juin 2018, tout propriétaire d'une maison ou d'un immeuble sur la commune de Montataire souhaitant mettre en location son bien, sera soumis à une **déclaration préalable de mise en location** auprès de l'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO).

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Un risque d'inondations identifié par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée du Thérain Aval, les terrains concernés sont indiqués sur le plan des servitudes d'utilité publique.*
- *Un risque d'inondations identifié par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de l'Oise section Brenouille/Boran-sur-Oise, les terrains concernés sont indiqués sur le plan des servitudes d'utilité publique.*
- *La présence de cavités souterraines.*
- *La présence d'un aléa moyen concernant le risque de retrait-gonflement des argiles.*
- *La présence de canalisation de transport de gaz naturel indiqués sur le plan des servitudes d'utilité publique.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier. Il conviendra d'examiner les prescriptions des Plans de Prévention des Risques Inondation joints en annexe.

Il convient également de prendre en compte les couloirs de lignes de transport électriques existantes et reportées sur le plan des servitudes d'utilité publique.

Concernant la présence de cavités, lorsque la zone est concernée, les propriétaires et porteurs de projets devront prendre la plus grande précaution (réalisation d'une étude géotechnique...).

Depuis le 1er octobre 2020, pour les zones concernées par un aléa moyen ou fort de retrait-gonflement des argiles, une étude géotechnique est obligatoire lors de : la vente/achat d'un terrain constructible ; la construction d'une maison individuelle. L'étude géotechnique de conception ou les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire sont aux choix lors : d'une construction d'une ou plusieurs maisons individuelles ou l'ajout d'une extension à une habitation.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **1.1.** Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article N2.
- Dans le sous-secteur Nr, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- **2.1.** Sont autorisés sous conditions en secteur N :

-les abris pour animaux à condition qu'ils soient réalisés en bois et fermés sur trois côtés au maximum.

-Les constructions et installations d'équipements d'infrastructures liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, réservoirs, pylone, etc)

-les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits

- **2.2.** Sont exclusivement autorisés sous conditions en Nc :

- Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement d'un cimetière.

- **2.3.** Sont exclusivement autorisés sous conditions en Ncar :

-Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières existantes sous réserve d'un réaménagement paysager après exploitation.

- **2.4.** Sont exclusivement autorisés sous conditions en Nj :

-Les constructions d'abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 25m².

-les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits

○ **2.5. Sont exclusivement autorisés sous conditions en Nh :**

-Les bâtiments annexes, abris de jardin, piscines, à condition que ces constructions dépendent d'une construction principale et que leur nombre ne dépasse pas 4 unités.

-Les réparations, aménagement ou extensions inférieures ou égales à 30% de la surface de plancher des constructions existantes.

○ **2.6. Sont exclusivement autorisés en NL :**

-Les abris pour animaux à condition qu'ils soient réalisés en bois et fermés sur trois côtés au maximum ;

-Les constructions, installations et ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;

-Les travaux, installations et constructions de toute nature et les dépôts, sous réserve qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

-Les installations à caractère commercial ou industriel de tiers comportant ou non des installations classées implantées sur le domaine public ferroviaire et dont l'activité est liée par contrat à celle du chemin de fer, sous réserve qu'après l'application des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'elles présentent habituellement, il ne subsiste plus, pour leur voisinage, de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie ou d'explosion) ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée,
 - soit directement,
 - soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- 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.
- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R.111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout

prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

EAUX PLUVIALES

- D'une manière générale, quels 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.

- Pour tout projet soumis à permis de lotir, à permis de construire ou à déclaration de travaux, la règle est la conservation des eaux pluviales sur le terrain, sans rejet au réseau public d'assainissement.

- En cas d'impossibilité technique, dûment argumentée par la note de calcul obligatoire, un rejet maîtrisé vers le réseau public ou le milieu hydraulique superficiel est admis.

Alors la règle de calcul des débits restitués, admissibles au réseau public ou au milieu hydraulique superficiel sera celle qui occasionne un débit de fuite limité à 2l/s/ha. Lorsque les calculs montrent la nécessité d'un débit de fuite inférieur à 5l/s, c'est-à-dire sur de petites surfaces, un débit de 5l/s est toléré.

- Pour tout projet soumis à permis de lotir, à permis de construire ou à déclaration de travaux, sur une ou plusieurs parcelles totalisant une superficie inférieure ou supérieure aux valeurs ci-après, l'obligation de maîtrise du ruissellement pourra concerner :

Superficie $S < 700 \text{ m}^2$	-les surfaces nouvellement imperméabilisées ;
$700 \text{ m}^2 < S < 1\,500 \text{ m}^2$	-les surfaces nouvellement imperméabilisées ; -les surfaces déjà imperméabilisées, démolies et reconstruites ou dont l'imperméabilisation est augmentée, dites imperméabilisations réaménagées ;
$S > 1\,500 \text{ m}^2$	-les surfaces nouvellement imperméabilisées ; -les surfaces déjà imperméabilisées, démolies et reconstruites ou dont l'imperméabilisation est augmentée, dites imperméabilisations réaménagées ; -les surfaces imperméabilisées existantes.

- Quels que soient la surface et le type de zone concernée, le ruissellement sur les aires de service, de stationnements de poids lourds, de chargement-déchargement de marchandises, etc....est soumis à obligation de prétraitement avant rejet au domaine public (milieu récepteur ou réseau existant) ;
- Le ruissellement sur les parkings pour véhicules légers de plus de 25 places et sur les voiries affectées à la circulation automobiles neuves ou restructurées de plus de 1000m² est soumis à obligation de prétraitement avant rejet au domaine public (milieu récepteur ou réseau existant), sans préjudice des autres réglementations ;
- Dans le cas d'un rejet direct vers le milieu récepteur superficiel ou souterrain soumis à la rubrique 2.1.5.0 du décret modifié du 29 mars 1993, le pétitionnaire est soumis aux exigences de la réglementation et aux demandes spécifiques du service instructeur, pour le compte du Préfet.
- Les systèmes de pré-traitement ou de traitement permettront une teneur résiduelle en hydrocarbures inférieure ou égale à 5mg/l pour les eaux rejetées vers le réseau EP

communautaire.

- Au moment de la mise en service d'un équipement de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales, pour un rejet vers les réseaux publics de l'A.C.S.O., le pétitionnaire devra produire, lors d'une réunion de réception, les plans de récolement pour obtenir l'autorisation de raccordement, dans le respect du règlement municipal d'assainissement, voire, en tant que besoins, d'une convention spéciale de déversement. La présentation des ouvrages à mettre en place sera accompagnée, de la part du pétitionnaire, d'une note de calcul quantifiant et décrivant le fonctionnement de l'équipement, de plans de détail et d'un engagement d'entretien régulier (le cahier d'entretien devra être présenté, à chaque demande, à la requête du Service Assainissement).

EAUX USEES

- 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).
- La Communauté d'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO), dont fait partie la commune de Montataire, est compétente en matière de gestion de l'assainissement de l'eau. Par conséquent, toute construction doit respecter le règlement du service public de l'assainissement collectif de l'ACSO, consultable en annexe du présent PLU. Pour information, un guide technique pour les travaux d'eau potable et d'assainissement applicable sur le territoire de la communauté de l'Agglomération Creil Sud Oise est également mis à disposition en annexe du présent PLU.
- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations doivent, autant que possible, être conçues pour se raccorder sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place. Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité concernée.
- En cas d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant (250 m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être accessible pour l'exercice du contrôle et l'entretien prévus par la Loi sur l'eau.

EAUX RESIDUAIRES NON DOMESTIQUES

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

- En règle générale, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

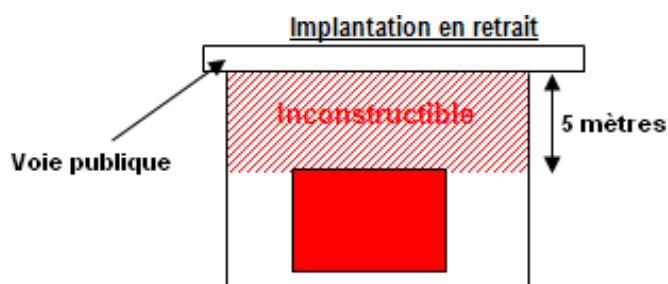
L'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO) est compétente en matière de collecte des déchets ménagers et assimilés au sens des dispositions des articles L. 2224-13 et L. 2224-14 du Code général des collectivités territoriales. Par arrêté motivé du Président de l'Agglomération, après avis du conseil communautaire par délibération du 30 mars 2023, le règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés a une portée réglementaire. Ce dernier est consultable en annexe du présent PLU.

ARTICLE N 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 500m², dans les zones d'assainissement non collectif reportées sur les plans d'assainissement qui constituent une annexe du P.L.U.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

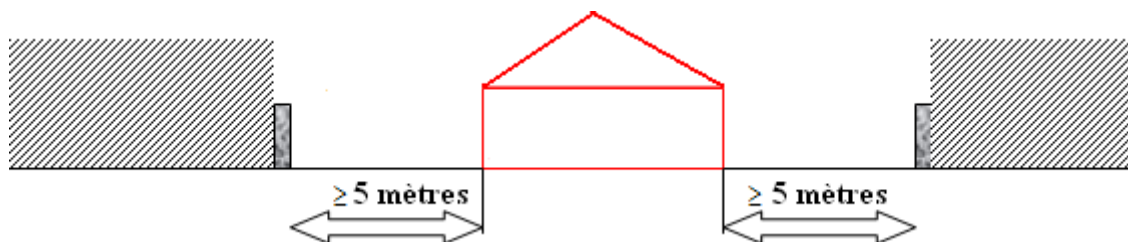
- Les constructions doivent être édifiées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.



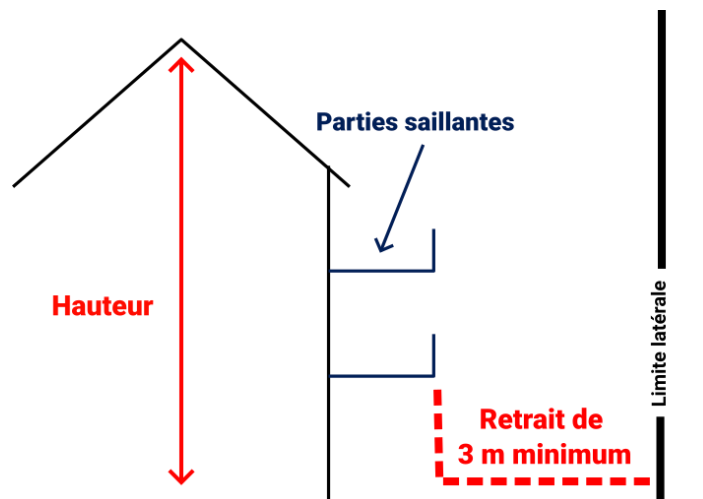
- Les constructions doivent être implantées à une distance latérale minimale de 10 mètres par rapport aux lignes de hautes tensions.
- Le présent article N6 n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 5 mètres.



- Les parties saillantes, comme les balcons et débords de toiture, sont strictement interdits dans le recul de 3 m par rapport aux limites latérales. Les balcons doivent respecter les règles prévues dans les différents cas énumérés ci-dessus et doivent être en retrait.



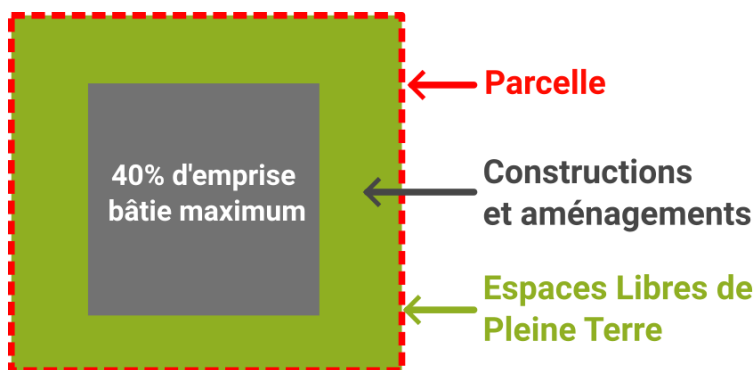
- Le présent article N7 n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.
- Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures si des contraintes techniques le justifient, ni dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension de faible emprise d'une construction existante.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

- Dans le sous-secteur Nh :
 - L'emprise au sol de l'ensemble des constructions et aménagements (aires de stationnement, terrasses, piscines...) ne doit pas excéder 40% de la surface totale de la parcelle.

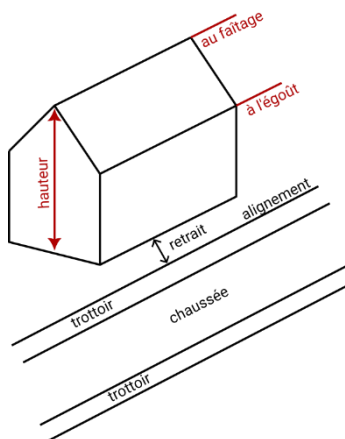


- Dans le sous-secteur Nj :
 - L'emprise au sol des abris de jardins ne devra pas excéder 25 m².

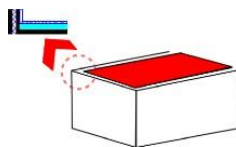
ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS GENERALES :

- La hauteur maximale de toute construction se calcule à partir de la référence du terrain naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Pour les terrains en pente, la hauteur se calcule à partir de la côte altimétrique la plus défavorable de l'emprise foncière.
- La hauteur maximale des constructions destinées à de l'habitation est limitée à **9 mètres** :
 - au faîtage du toit

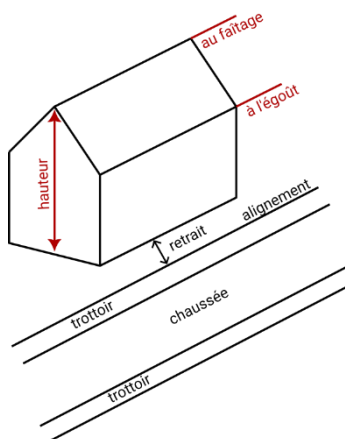


- ou à la base de l'acrotère.

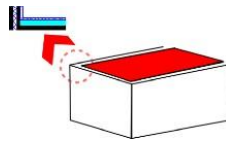


Croquis de l'acrotère d'un toit en terrasse.

- La hauteur maximale des constructions destinées l'exploitation agricole, à l'élevage ou à l'exploitation forestière est limitée à **15 mètres** :
 - au faîtage du toit



-ou à la base de l'acrotère.



Croquis de l'acrotère d'un toit en terrasse.

- Pour toutes les constructions, une pente maximale de 3% ne devra pas être dépassée entre le niveau du plancher du rez-de-chaussée et le fil d'eau, c'est-à-dire le fond des canalisations où s'écoulent les effluents.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- 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, systèmes de production d'énergies renouvelables, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignon, garde-corps, acrotères...
- En cas de topographie mouvementée (pentes de plus de 5%) des adaptations peuvent être apportées dans la limite de 1,5 m pour les constructions (ou partie de constructions) à réaliser qui seraient limitées de façon trop restrictive.
- Les règles fixées ci-dessus 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.
- Le présent article N10 n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

DISPOSITIONS GENERALES

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, badigeonnés ou peints est interdit.
- Les menuiseries peintes doivent être de couleur dénuée d'agressivité.

LES ELEMENTS TECHNIQUES

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

DISPOSITIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES CLOTURES DANS LE SOUS-SECTEUR NH

- Les clôtures à l'alignement côté rue peuvent être constituées : selon le principe d'une clôture respectant la composition suivante : 1/3 (mur bahut) et 2/3 surmonté de grille ou grillage, ou autre dispositif à claire voie doublé ou non de haies vives. Le mur – bahut sera en harmonie avec le bâtiment. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas **1,70** mètres.
- Les clôtures côté limites séparatives peuvent être constituées :
 - soit de haies végétales doublées ou non de grilles, grillage ou autre dispositif à claire voie. Les haies vives doivent être constituées d'essences régionales : charmillles, troènes, orme arbustif, cognassier du japon, aubépine ou photinia rouge ;

- soit d'un mur en maçonnerie, en harmonie avec le bâtiment et le tissu environnant, d'une hauteur maximum de 2 mètres s'il se situe dans le prolongement des murs de clôtures voisins déjà existants.
- Les pilastres, portails, poteaux doivent être réalisés en harmonie avec le bâtiment existant ou environnant et être composés principalement d'élément verticaux et horizontaux. Leur hauteur (chapeaux non compris) ne doit pas dépasser celle des clôtures.
- Les murs de maçonnerie, s'ils se situent dans le prolongement d'un mur existant, peuvent avoir une hauteur supérieure, et atteindre celle du mur voisin.
- Les clôtures en plaques de béton armé, entre poteaux, et en claustras divers sont interdites.
- En cas de terrain en pente, les clôtures doivent comporter des redans.

ARTICLE N 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

- Les espaces végétalisés doivent couvrir une surface d'au moins **60%** de la surface totale de la parcelle. Seuls les Espaces Libres de Pleine Terre, dits ELPT, peuvent être comptabilisés dans les 60% d'espaces végétalisés.
- A savoir, ni les aires de stationnement, ni les toitures végétalisées ne sont comptabilisées dans l'emprise minimale à dédier aux espaces verts.
- Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classé 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'implantation de constructions et installations nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.
- Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire.

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

- Non réglementé.

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Non réglementé.

LEXIQUE

En cas de discordance entre le lexique et le corps du règlement, les dispositions de ce dernier l'emportent.

Nota : Les définitions ci-après sont sommaires et avant toute application, il est utile de se référer aux textes du code de l'urbanisme.

Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon les cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Adaptations mineures

Les règles définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des propriétés foncières ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport aux normes est faible (article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

Affouillement

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure ou égale à 100m² et si sa profondeur excède 2m.

Alignement

C'est, pour la voirie, la limite entre le domaine privé et le domaine public, lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie c'est « l'alignement actuel », lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est « l'alignement futur ». Dans ce cas, l'élargissement est repris sur le plan d'alignement qui constitue une annexe au présent P.L.U.

Annexes

Une annexe est une construction qui dépend d'une construction principale. L'annexe est de taille plus réduite que la construction principale. Il s'agit d'une construction distincte : elle possède son entrée et il n'existe pas de passage interne entre les deux constructions, qui peuvent être accolées ou non.

L'annexe est une construction d'une hauteur maximale de 3,50 mètres et de 3,00 mètres dans le cas d'une toiture-terrasse.

« Si le projet comporte un garage implanté sur chaque limite séparative, la réalisation entre les garages de deux habitations ne permet pas de regarder les garages comme des bâtiments annexes (CE 23 octobre 1989, req. N°74487). Le juge administratif a également estimé qu'une habitation qui comporte un garage ne peut pas être regardée comme un bâtiment annexe (CE 20 mars 1991, req. N°104258).

Les annexes des cités Louis Blanc et Mertian, au regard de leurs caractéristiques architecturales ont une définition différente.

Balcons

Les balcons sont des éléments qui sont en saillie par rapport à un plan de façade et qui sont ouverts.

Pour l'application des règles des articles 7 du présent règlement, seuls les balcons en porte-à-faux (sans aucun support pour les relier au sol ou à un autre élément bâti) et d'une profondeur de 1,5 m maximum (garde-corps compris) pourront être implantés dans une zone de retrait minimal.

Toutefois certains balcons reposant sur un autre élément bâti pourront être autorisés avec la même dérogation, si le parti architectural du projet le justifie.

Par ailleurs les balcons ne peuvent être implantés à moins d'1,90 des limites séparatives.

Enfin, l'installation de balcon(s) sur une façade donnant sur rue peut être soumise aux règles des articles 6 et à une permission de surplomb du domaine public.

Clôture

La clôture est une « barrière », construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclore un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement. L'importance de la clôture dans le paysage urbain ou rural a conduit à soumettre son édification ou sa construction à autorisation administrative. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil

Caravane

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

Equipements collectifs, publics, d'intérêt général

Les équipements collectifs englobent les installations, les réseaux et les bâtiments qui permettent

d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin :

- les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol),
- les bâtiments à usage collectif (scolaires, hospitaliers, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs, administratifs, etc...)

La notion d'équipement public, réalisé par une personne publique, est plus étroite que celle d'activité générale, qui peut être privée. Ainsi, le caractère privé d'un équipement ne lui enlève pas son caractère d'équipement collectif (ex : une maison de retraite, une salle de sport, une cantine scolaire d'un établissement privé). L'origine publique ou privée d'un équipement est sans incidence sur sa qualification d'intérêt général.

Sans être exhaustif, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

recouvrent notamment les catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;
- les locaux destinés aux administrations publiques ;

- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, supérieur ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les centres d'animations ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagés de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles ou des représentations, etc... ;
- les établissements sportifs ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs...) ;
- les aires de jeux et de loisirs, etc.....

Emprise au sol

La notion d'emprise au sol, qui ne faisait l'objet d'aucune définition réglementaire, est désormais définie à l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme comme la "projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus". Toutefois :

- ✓ Les ornements et débords de toiture non soutenus par des poteaux ou des encorbellements sont exclus
- ✓ Les terrasses de plain-pied ne constituent pas d'emprise au sol, dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol. La superficie d'une terrasse de plain-pied n'est donc pas prise en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet.
- ✓ Les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

Espaces Libres de Pleine Terre (ELPT)

« Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux », l'article R.151-43 1° du Code de l'urbanisme permet au règlement d'imposer, en application de l'article L.151-22, que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière. Ces surfaces sont dénommées « Espaces Libres de Pleine Terre » (ELPT) dans le présent règlement. Les types d'espaces entrant dans le décompte des ELPT correspondent à des surfaces non bâties (emprise au sol des constructions principales et annexes, piscines, terrasses et aires de stationnement incluses), en capacité d'exercer tout ou partie des fonctions associées à un sol naturel,

c'est-à-dire assurant une continuité avec le sous-sol, autorisant néanmoins la présence de réseaux souterrains, et assurant une capacité de support de végétation et d'infiltration.

Exhaussement des sols

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure ou égale à 100m² et si sa hauteur excède 2m.

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Ilot de propriété – terrain – unité foncière.

Au terme de la législation de l'urbanisme, constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contigües (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

Installation classée

Un établissement industriel ou agricole, une carrière... entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et des monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, odeurs, fumées, altération des eaux, poussières, dangers d'explosion ou d'incendie....

Limites séparatives

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

Logement

On appelle logement un ensemble de pièces principales destinées au logement/sommeil et de pièces de services (cuisines, salle d'eau, etc.). Un logement doit comporter au moins une pièce principale et

une pièce de service. On distingue les logements ordinaires des résidences regroupées en quatre catégories : résidence pour personnes âgées, résidence pour étudiants, résidence de tourisme, autres résidences.

Marge de recul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ouprivée et résultant soit d'une indication au plan d'alignement, soit d'une prescription du présent règlement.

Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan d'alignement.

Propriété ou unité foncière

Les dispositions réglementaires du P.L.U s'appliquent à la parcelle. Toutefois, si plusieurs parcelles contiguës appartiennent à une même personne ou à une même indivision, elles constituent une « unité foncière », en ces cas les dispositions du P.L.U s'appliquent à l'unité foncière.

Retrait

On appelle retrait, l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

Servitude de passage –art.682 à 685-1 du Code civil – Art.697 à 702 du Code civil)

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner (Code civil, art.682).

La servitude est une charge imposée sur un fonds, dit fonds servant, pour l'utilité d'un autre fonds dominant, appartenant à un autre propriétaire. (Code civil, art.637). La servitude n'est pas établie au profit d'une personne, mais d'un fonds (une propriété foncière).

C'est un droit réel immobilier, établi par titre et qui doit être mentionné dans tout acte de vente.

Surface de plancher.

La surface de plancher de la construction est définie comme étant : « égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction de plusieurs éléments (Cf Fiche d'aide pour le calcul des surfaces ci-après)

Terrasse

Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,...) sont assimilées aux toit-terrasses dans l'application du présent règlement.

Toiture

Désigne tout ce qui recouvre une construction.

Travaux d'amélioration sanitaire

Désigne les travaux participant à l'amélioration du confort sanitaire de l'habitat : création d'équipements sanitaires (évier, lavabo, douches, salle de bains, WC, cuisine...), remplacement des éléments sanitaires obsolètes, travaux d'assainissement.

Unité

L'unité désigne un type de construction comme l'abri de jardin, la piscine, ou encore l'annexe.

ANNEXES : LOTISSEMENTS CARTE DE LOCALISATION ET REGLEMENTS