

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

Section I -

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Paragraphe 1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

Les constructions et installations nouvelles à usage industriel et artisanal ou à usage d'entrepôt à vocation industrielle ou artisanal.

Les constructions et installations à destination de commerces.

Les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, la gêne apportée à la circulation, le risque d'explosion ou les risques technologiques. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur.

Les bâtiments et installations à usage d'activité agricole.

Les groupes de garages s'ils ne sont pas directement liés à l'habitation.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les dépôts de toute nature, même temporaires.

Les parcs d'attraction.

Les habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes isolées.

Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.

Les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction.

Paragraphe 2 – Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1) L'usage et l'affectation des sols, les constructions et activités suivantes, sont limités aux conditions ci-après :

- La construction d'équipement d'intérêt général ou collectif, dans la mesure où il n'en résulte pas pour les propriétés voisines et l'environnement des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, la fumée, la circulation.
- Dans l'emprise délimitée à cet effet, les projets d'aménagement, d'extension ou de construction devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) fixées par le P.L.U. (voir pièce 3 du dossier P.L.U.).

2) Il est rappelé que les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 100 m de la RD924 – voie classée de type 3 en dehors des parties agglomérées -, situés dans une bande de 30 m de la RD924 – voie classée de type 4 dans les parties agglomérées de la commune - (suivant l'arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999 et du 23 novembre 2016), devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ces secteurs de nuisances figurent dans les annexes du dossier P.L.U.

Section II -

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE

Paragraphe 1 : Volumétrie des constructions

Emprise au sol des constructions :

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface totale du terrain objet du projet d'aménagement ou de construction demandé.

Cette règle ne s'applique ni constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni en cas de reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone.

Hauteur des constructions :

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

- La hauteur des constructions est limitée à 12,50 mètres au faîtage (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) avec un seul niveau dans les combles.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.).

Paragraphe 2 : Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques :

- Les constructions seront implantées avec un retrait d'au moins 15 mètres par rapport à l'emprise de la RD924.

- Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques (ou susceptibles de le devenir).

D'une part, pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), d'autre part pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, l'implantation se fera à l'alignement ou en retrait de l'alignement en respectant les caractéristiques urbaines et architecturales de la commune.

Par rapport aux limites séparatives :

- La construction sera implantée soit sur une des limites séparatives, soit avec un retrait minimal de 3 mètres de chacune de ces limites.

- Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 15 mètres par rapport à la Nonette.

D'une part, pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), d'autre part pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, l'implantation se fera sur une ou plusieurs des limites séparatives ou en retrait de ces limites en respectant les caractéristiques urbaines et architecturales de la commune.

Constructions les unes par rapport aux autres :

- Les constructions à usage d'habitation non contiguës entre elles ayant une emprise au sol de plus de 40 m² seront distantes d'au moins 6 mètres.

Paragraphe 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Tout projet pourra utilement se référer au Cahier de recommandations architecturales annexé au présent Règlement ainsi qu'au nuancier mis à disposition en Mairie.

Tout projet pourra utilement se référer au courrier de l'Unité Territoriale d'Architecture et du Patrimoine (UTAP) Oise dans lequel sont exposés l'ensemble des prescriptions architecturales générales jointe en annexe n°6 du PLU.

Toute construction innovante ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture (volume, matériaux de construction et de couverture, etc.), d'intégration urbaine et paysagère ou énergétique, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Quel que soit le projet architectural (construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière doit être apportée :

- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.

Les sous-sols sont interdits.

- **Les façades :**

La forme des constructions principales doit globalement rester parallélépipède en acceptant des formes arrondies comme élément de façade.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés suivant les teintes définies dans la plaquette de recommandations architecturales, enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux grasse.

Les façades des constructions réalisées en bois apparent (hors rondins apparents), en bardages métalliques ou en matériau composite, seront nécessairement peintes suivant les teintes figurant dans la palette de recommandations architecturales. Dans le cas contraire, le bois apparent conservera une teinte bois naturel foncée.

Il n'est admis qu'au plus deux teintes (hors menuiseries) sur les façades.

L'utilisation de matériaux de récupération (type tôle, palette, container, etc.) est interdite pour constituer une façade.

- Les ouvertures :

Les volets roulants sont tolérés, mais les coffres ne seront pas visibles.

Les menuiseries auront au plus deux teintes. L'ensemble des volets aura une teinte unique (hors ferronnerie) suivant les teintes proposées dans le nuancier de la plaquette de recommandations architecturales. En cas de menuiserie blanche ou teinte similaire, les volets pourront avoir une autre teinte suivant celles définies ci-dessus.

Les frontons et pilastres ou colonnes sont interdits.

Les garde-corps et autres barreaudages de protection seront fins et simples.

- Clôtures

La hauteur des clôtures doit être comprise entre 1.50 et 2.00 mètres (sauf réglementation spécifique).

Les éléments végétaux existants et pouvant constituer une clôture sur rue ou en limites séparatives doivent être préservés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, les grillages sans végétation et la pose de pare-vue (plastifié ou en tissu) sont interdits.

Les portails et les grilles seront sobres en respectant les teintes proposées par la palette de couleurs de la plaquette de recommandations architecturales, ainsi que le blanc et le noir.

- Dispositions diverses

Les antennes paraboliques et tout autre matériel doivent être peu visibles depuis l'espace public.

Les coffrets électriques collectifs ou non resteront peu visibles depuis l'espace public et ne devront pas constituer une gêne à la circulation.

- Performances énergétiques et environnementales

Dès lors qu'ils sont placés en toiture, les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) utiliseront des teintes analogues aux matériaux de couverture de la construction ou couvriront la totalité du pan de toiture ; ils seront nécessairement installés au nu de la couverture.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 3,50 mètres des limites séparatives des terrains voisins accueillant une construction à usage d'habitation.

Ces règles ne s'appliquent pas ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), ni dans le cas d'une reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.

Paragraphe 4 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). La plantation d'au moins un arbre est obligatoire pour 500 m² de surface libre de construction. Au moins 30% de l'emprise totale doit faire l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement et circulations.

Lorsqu'une opération d'un ensemble de logements ou d'activités s'accompagne d'une aire de stationnement, celle-ci sera paysagée avec notamment au moins un arbre ou un arbuste (hors fruitiers) pour 6 places de stationnement. Les plantations doivent être uniformément réparties.

Le long de la RD924, la marge de recul et d'isolement de 15 mètres de profondeur calculée depuis la limite extérieure de la voie doit être plantée.

Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. Se référer à la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" annexée au règlement, ainsi qu'à l'extrait de la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les C.A.U.E, en lien avec la DREAL, le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française, ou encore à la liste d'essences champêtres du PNR Oise Pays de France. Les essences envahissantes (voir liste ci annexée au présent règlement) sont interdites. Une attention particulière sera portée aux essences allergisantes.

Paragraphe 5 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises des voies ouvertes à la circulation publique. En particulier, il est exigé :

- pour les constructions autorisées :

au moins 1 place par tranche de 2 chambres ou au moins 2 places par logement.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessous pour chacun des secteurs est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Chaque place de stationnement sera indépendamment accessible.

Section III -

EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Paragraphe 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération d'aménagement de la zone.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être autorisé sur la voie où la gêne et le risque pour la circulation est la moindre.
- Les impasses doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.
- Il n'est autorisé qu'un accès direct sur la RD924 pour l'ensemble de la zone UD.

Paragraphe 2 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Assainissement :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques. Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain suivant les dispositions de l'étude de zonage d'assainissement pluvial. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales. Pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales seront collectées et gérées sur le terrain (sauf en cas de présence d'un réseau public de collecte des eaux pluviales passant devant le terrain). La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Electricité, communications électroniques et autres réseaux :

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain depuis le réseau public sur le domaine privé.
- Les réseaux seront aménagés en souterrain sur le domaine privé.
- Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.