

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

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 à usage d'habitation.

Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.

Les dépôts de matériaux, même temporaires, autres que ceux nécessaires à une activité autorisée.

Les parcs d'attraction.

Les habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes isolées.

Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes (et camping-cars) 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 ou à une activité d'extraction de matériaux.

La démolition des éléments bâtis d'intérêt, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, figurant au document graphique.

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

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

Les constructions et installations à usage d'activité relevant ou non du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, dans la mesure où des dispositions suffisantes sont mises en oeuvre pour éviter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie. Elles devront notamment rester compatibles avec les secteurs d'habitat environnants.

Les dépôts de matériaux liées aux activités autorisées dans la mesure où ils sont le moins visible possible depuis l'espace public.

Les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.

La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles légalement édifiés.

Les constructions et installations liées ou nécessaires à des équipements collectifs (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, ouvrages hydrauliques, antenne relais, etc.) à condition qu'elles soient convenablement insérés au site.

Section II -

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE

Paragraphe 1 : Volumétrie des constructions

Emprise au sol des constructions :

- Non réglementée.

Hauteur des constructions :

- La hauteur des constructions et installations est limitée à 14 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les toitures terrasses, hauteur mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) 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. Cette hauteur pourra être dépassée par la végétation résultant d'une toiture végétalisée.
- Un dépassement de cette hauteur peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, silo, etc.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) dans la mesure où elles s'insèrent convenablement à la zone.

Paragraphe 2 : Implantation des constructions

Par rapport aux voies publiques et emprises publiques :

- Les constructions ou installations à usage d'activités et les dépôts doivent être implantés avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'emprise de la voie qui dessert le terrain. Par rapport aux autres voies, le retrait sera d'au moins 6 mètres. L'extension des constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU révisé, reste admise avec un retrait identique à l'existant.

Pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), 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 :

- Les constructions ou les installations et les dépôts seront implantées avec un retrait au moins égal à la ½ hauteur de la construction ou de l'installation sans jamais être inférieure à 4 mètres des limites séparatives.
- L'extension des constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU révisé, reste admise avec un retrait identique à l'existant.

Cette règle ne s'applique 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, station d'épuration, etc.) ainsi qu'aux équipements et installations publiques présentant un caractère d'intérêt général.

Constructions les unes par rapport aux autres :

Non réglementé.

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.) ainsi que pour les équipements et installations publiques présentant un caractère d'intérêt général, l'implantation se fera sur au moins une des limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction..

Paragraphe 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions fixées ci-dessous traduisent dans la mesure du possible les recommandations architecturales de la plaquette réalisée avec le Parc Naturel Régional Oise Pays de France. Cette plaquette propose notamment des illustrations sur les agencements, les formes, les matériaux, les couleurs, etc. auxquels il convient de se référer.

Tout projet pourra utilement se référer au courrier de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de l'Oise dans lequel est exposé l'ensemble des prescriptions architecturales générales, joint en annexe du PLU.

- Les façades :

- L'emploi à nu des matériaux (brique creuse, parpaing, etc.) destinés à être recouverts est interdit.
- Les façades seront réalisées en bardages métalliques ou bois peints teintés dans la masse d'au plus deux teintes mates, en bardage bois naturel, en pierres naturelles de pays (la pierre de parements est acceptée), en murs rideaux d'éléments verriers dont les façades à dominante de vitrage, en enduits lisses, grattés ou talochés. Les façades végétalisées sont également autorisées.
- Les menuiseries auront une teinte proche ou similaire à celle des parties pleines des façades ou seront de teinte blanche.

- La toiture :

- Les matériaux autorisés en couverture de toiture sont : la tuile, l'ardoise, le bardage prélaqué, le bardeau d'asphalte (ou shingle), ainsi que la toiture végétalisée. Le zinc est admis sur des éléments de la toiture.
- Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique mate (qui pourra être soit différente, soit identique à celle des façades) en dehors des éléments translucides permettant une luminosité naturelle à l'intérieur de la construction, ou des installations valorisant le recours aux énergies renouvelables et aux économies d'énergie.

- Les annexes :

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, qui ne seraient pas enterrées, seront non visibles ou masquées par un écran minéral ou végétal persistant composé d'essences de pays.
- Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

- Clôtures

- Les clôtures doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement et doivent être conçues de manière à ce qu'elles assurent un écran visuel efficace. Elles seront nécessairement doublées d'une haie végétale constituée d'essences courantes et variées de pays (les éléments végétaux existants et pouvant constituer une clôture sur rue ou en limite séparative, devront être préservés si leur état le permet et si elles ne nuisent pas à la fonctionnalité globale du projet).

- Performances énergétiques et environnementales

Les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques), s'ils sont placés en toiture, seront nécessairement installés au nu de la couverture et utiliseront des teintes analogues aux matériaux de couverture de la construction à moins de couvrir la totalité du pan de toiture.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) dans la mesure où elles s'insèrent convenablement à la zone et à condition que l'aspect extérieur de la construction respectent les caractéristiques architecturales de la commune.

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

Au moins 15% de l'emprise d'un terrain nouvellement aménagé fera l'objet d'un traitement paysager comportant engazonnement et plantations, emprise restant non imperméabilisée.

Les aires de stationnement nouvellement créées doivent faire l'objet d'un traitement paysager particulier, avec au moins un arbre pour 6 places de stationnement, planté sur une bande traitée en surface perméable.

Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. Se référer à la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" annexée au règlement, ainsi qu'à l'extrait de la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les C.A.U.E, en lien avec la DREAL, le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française. Les essences envahissantes (voir liste ci annexée au présent règlement) sont interdites. Il convient, par ailleurs, de prêter attention aux essences allergisantes (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

Paragraphe 5 - Stationnement

Les aires de stationnement et d'évolution des véhicules utilitaires, de services, du personnel et des visiteurs, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doivent être assurées en dehors des voies publiques. En particulier, il est exigé :

- pour les établissements industriels et artisanaux :
 - . au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de la construction ;
 - . au delà de 10 000 m² de surface de plancher de la construction, il n'est demandé qu'au moins 1 place par tranche de 350 m² de surface de plancher de la construction.

Cette règle peut être adaptée dans le secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui préciseront alors les conditions d'application de la règle.

- pour les constructions à usage de bureaux et de services :
 - . au moins 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher de la construction,
 - . au moins une place de stationnement des vélos par tranche de 100 m² de surface de plancher ;

- pour les constructions à usage de commerces :

. au moins 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher de la construction ;

- pour les logements :

. au moins 2 places de stationnement par logement.

Au moins une place de stationnement sur trois nouvellement réalisées sera traitée en surface perméable, sauf réglementation spécifique.

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

Section III -

EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Paragraphe 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

- Les constructions et installations doivent avoir un accès direct à une voie publique ou à une voie ouverte à la circulation publique.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et de l'enlèvement des déchets ménagers et, être adaptés à l'opération future.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, l'accès est recommandé sur la voie présentant le moins de risques.

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. A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement autonomes conformes à la législation en vigueur, en respectant les dispositions du zonage d'assainissement communal. L'évacuation des eaux usées et des eaux industrielles avant pré-traitement dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- Les eaux pluviales seront collectées et gérées sur la parcelle ou sur l'emprise de la zone aménagée, à partir d'un pré-traitement adapté avant rejet sur le terrain. Les aménagements réalisés seront à la charge du propriétaire.

Electricité, communications électroniques et autres réseaux :

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en aéro-souterrain depuis le réseau public 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.