

zone UE

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

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

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

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

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qui est occupée par des activités économiques et dont la vocation industrielle, tertiaire, services, administratif, recherche et développement doit être maintenue et renforcée.

Afin de préserver la vocation de la zone, les autres occupations du sol incompatibles avec son caractère y sont interdites telles que le commerce et l'habitation, à l'exception des locaux de gardiennage.

CHAPITRE 1

Affectation des sols et destinations des constructions

ARTICLE 1.

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

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone, à savoir les constructions à destination de :

- habitation
- exploitations agricoles et forestières
- Commerce de détail et artisanat
- Restauration
- Hôtels
- Cinéma
- Salles art et spectacle
- Équipements sportifs
- Autres équipements (autres que ceux cités en article 2)
- Centres de congrès et d'exposition

ARTICLE 2.

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

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

Sont autorisés :

- Les constructions et installations à vocation d'industrie
- Les entrepôts,
- Les bureaux,
- les constructions et installations à vocation de commerce de gros,
- les constructions et installations à vocation de services
- les locaux et bureaux des administrations publiques
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques
- les constructions et installations à vocation d'enseignement, santé et action sociale

- Les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des constructions existantes.
- L'extension mesurée de bâtiments existant à usage d'activité autre que celles autorisées.

CHAPITRE 2

Qualité architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE	SOUS-ARTICLE	REGLE
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques		<p>Aucune construction nouvelle ne peut être implantée à moins de 20 mètres par rapport aux limites des routes départementales et nationales.</p> <p>Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement.</p> <p>La destination et l'importance de la construction ou installation doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.</p>
Implantation par rapport aux limites séparatives		<p>Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives et de fond de parcelle équivalent à au moins la moitié de la hauteur du bâtiment ($R \geq H/2$), avec un minimum de 6 mètres.</p>
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		<p>Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins 4 mètres entre deux bâtiments non contigus.</p>

Emprise au sol des constructions	Règle générale	L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'unité foncière
	Dérogation pour l'extension des constructions existantes	Dans le cas des constructions existantes ne respectant pas la règle générale, il est autorisé un dépassement de la règle d'emprise au sol permettant l'extension, à conditions que la surface créée ne dépasse pas 10% de l'emprise au sol initiale des constructions existantes à la date d'approbation du PLUiH.
Hauteur maximale des constructions <i>(voir définition ci-après)</i>		La hauteur absolue des constructions est limitée à 15 mètres. La hauteur peut, dans la limite de 15% de la surface totale des toitures, être supérieure à 15 mètres pour des raisons techniques ou fonctionnelles, sans toutefois jamais dépasser 17,5 mètres.
Définition de la hauteur <i>(pour les schémas illustratifs, se reporter au lexique en annexe)</i>		La hauteur est mesurée à partir du niveau moyen du sol de la plateforme défini avec l'aménageur jusque à l'égout et/ou le faitage du toit ou l'acrotère dans le cas d'un toit-terrasse. En l'absence de plateforme, le niveau de référence est le niveau du terrain naturel. 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. Un dépassement ponctuel de ces hauteurs peut être autorisé pour des raisons techniques, fonctionnelles ou architecturales. De même les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.).

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

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

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

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

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

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

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

Aspect extérieur et aménagement des abords

GENERALITES :

Les constructions doivent avoir par leurs dimensions, leur volume et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les bâtiments de grande longueur doivent être fractionnés en plusieurs volumes contigus et/ou par l'emploi de couleurs ou des matériaux différents, réduisant l'effet de masse de la construction. Par ailleurs, les concepteurs devront élaborer des projets qui permettent, notamment pour les bâtiments les plus hauts une intégration architecturale soignée par un épannelage approprié du bâtiment et /ou par tout traitement architectural ou paysagé approprié

Toute construction qui serait de nature, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, à porter une atteinte excessive au caractère des lieux avoisinants est interdite. De même, tout élément architectural susceptible d'emporter une rupture visuelle depuis le domaine public est interdit.

Les façades latérales et postérieures, les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, doivent être traités avec le même soin que les bâtiments principaux, l'ensemble devant présenter une unité d'aspect.

Les logements liés aux activités doivent être intégrés dans un des volumes des bâtiments d'activités

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres installations de service, quais de livraison, etc.) doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

TERRASSEMENT :

Les constructions s'adapteront à la topographie naturelle du terrain dans la mesure du possible.

Rappel : Les sous-sols sont interdits dans certains secteurs soumis au Plan de Prévention des Risques Naturels, au Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Pluviales, ou tout autre texte réglementaire et législatif relatif à la protection de l'environnement.

TRAITEMENT DES ENTREES

Il sera réalisé un muret technique. Celui-ci devra être traité en harmonie avec les constructions du secteur et être compatible avec les clôtures avoisinantes.

Il permettra d'intégrer, s'ils ne le sont pas au bâtiment principal, les transformateurs, ainsi que les autres édicules techniques.

MATERIAUX

En vue d'éviter un aspect disparate des diverses constructions, une unité de matériaux doit être recherchées par bâtiment.

Pour les façades sont seuls admis : la brique, le béton parfaitement homogène en finition et en teinte, le bardage métallique ou le bardage bois, les façades constituées d'éléments verriers ou le mélange de briques et de béton. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, l'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine est interdit.

De même, toutes les constructions à caractère précaire, ou réalisées avec des matériaux de récupération, sont proscrites.

LES TEINTES :

La polychromie des façades, y compris des installations techniques devant rester à l'air libre, doit être définie au projet de demande de permis de construire et y faire l'objet de documents particuliers.

La surface des éléments de couleur vive ne doit pas dépasser 5 % de la surface par façade.

LES TOITURES :

Les toitures doivent être soit horizontales, soit à faible pente (inférieure à 15 °) sur l'horizontale. Elles peuvent être dissimulées par des acrotères horizontaux

Toutefois, pour des bâtiments destinés aux services (hôtel, restaurants, etc.) des toitures apparentes peuvent être autorisées sous réserve qu'elles aient un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt du secteur. Dans ce cas, la pente de ces toitures doit être inférieure à 30 ° sur l'horizontale.

ANNEXE :

Les bâtiments annexes doivent, par leur volume et le traitement de leurs façades, être construits en harmonie avec le bâtiment principal.

LES CLOTURES :

Cas général

Si une clôture est réalisée, elle doit présenter une simplicité d'aspect et sa hauteur doit s'harmoniser avec celles présentes dans le secteur. Elle fait partie intégrante du projet et cet aménagement devra être joint au permis de construire.

Les clôtures pourront être en treillis, soudé à mailles rectangulaires, plastifiées de teinte sombre. Elles devront être doublées d'une haie d'essences locales.

Concernant les redents, ils doivent être évités ou suffisamment espacés pour limiter leur impact visuel. La différence d'altimétrie entre les redents devra être faible.

Les clôtures végétales sont également autorisées. L'utilisation d'essences locales variées est vivement recommandée. La plantation exclusive d'essences banalisantes (par exemple de type thuya) n'est pas autorisée.

Les clôtures en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

Sur justification ou sur contrainte réglementaire, il pourra être admis une clôture pleine (hors périmètre PPRi) sur un linéaire limité. Les matériaux seront alors en harmonie avec les lieux avoisinants.

La hauteur des clôtures sera, dans tous les cas, compatible avec celles existantes et ne dépassera pas un maximum de 2 mètres.

Cas particulier

La hauteur des clôtures peut être portée à 2,50 mètres pour les terrains recevant des équipements publics ou d'intérêt général et pour les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ou activités soumises à des contraintes de sécurité justifiées. De même pour ces établissements, il peut être admis des murs pleins de teinte claire d'une hauteur maximale de 2,50 m.

Le doublement des clôtures par une haie n'est pas exigé.

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

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 10% de la superficie du terrain et doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arboré.

Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,...) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arboré.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 8 places de stationnement au minimum.

Les dépôts de matériaux doivent être dissimulés par des haies vives, denses, à feuillage persistant ou marcescent.

Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. Se référer à la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" annexée au règlement, ainsi qu'à l'extrait de la plaquette "Arbres

et haies de Picardie" réalisée par les C.A.U.E, en lien Avec la DREAL, le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française. Les essences envahissantes sont interdites.

Stationnement

Dispositions générales

Ces règles s'appliquent aux constructions nouvelles, reconstructions (sauf reconstruction à l'identique suite à sinistre ou démolition volontaire), extensions, transformations de surfaces taxables en surfaces de plancher, changements de destination et sous-destination, Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte au titre d'un autre projet.

La suppression d'un stationnement entraîne l'obligation de le recréer sauf si le nombre de places restant respecte la norme du neuf. Le nombre de places de stationnement sera toujours arrondi à l'entier supérieur.

Lorsqu'un projet présente plusieurs destinations ou sous destinations, il sera calculé pour chacune le nombre de places nécessaires.

Les dispositions relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent même en l'absence d'autorisation d'urbanisme.

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

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par décret.

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

Normes de stationnement

- Pour le commerce de détail et l'artisanat : 1 place de stationnement par 30m² de surface de vente. Pour les autres établissements, 1 place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher. Les établissements soumis à autorisation d'exploitation commerciale et à autorisation prévue au 1er de l'article L.212-7 du code du cinéma et de l'image animée, devront respecter les dispositions des articles L. 111-6-1 et L. 111-19 du code de l'urbanisme. Pour ces derniers, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes ne devra pas dépasser la totalité de la surface de plancher affectée au commerce (L. 151-37 CU).
- Pour les restaurants : 1 place de stationnement par tranche de 10m² de salle de restaurant.
- Pour le commerce de gros : 1 place de stationnement par tranche de 50m² surface de plancher.
- Pour les services : 1 place de stationnement par tranche de 25m² surface de plancher (avec un nombre minimum de 2 places).
- Pour les hôtels : 1 place de stationnement par chambre.
- Pour les cinémas : 1 place de stationnement pour 3 places de spectateur.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et les centres de congrès et d'exposition : le nombre de places de stationnement de véhicules (y compris les autocars et les deux-roues) sera déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée.

- Pour l'industrie : 1 place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 20 000 m² ; 1 place de stationnement par tranche de 250 m² de surface de plancher pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 20 000 m².
- Pour les entrepôts : 1 place de stationnement par tranche de 350 m² de surface de plancher.
- Pour les bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 25m² surface de plancher (avec un nombre minimum de 2 places).

Pour les établissements industriels ou artisanaux, les espaces à réserver doivent permettre le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires nécessaires au fonctionnement des établissements, ainsi que des véhicules du personnel et des visiteurs.

Dérogação aux normes de stationnement

La réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations prévus ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération,
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Stationnement des deux roues

Voir Dispositions Générales.

CHAPITRE 3

Équipements et réseaux

Accès et voiries

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

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

Desserte par les réseaux

Eau potable

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

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

Assainissement

▪ collectif

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

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

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

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

▪ **Non-collectif**

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

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

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

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

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

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

Eaux pluviales

▪ **Pour les constructions nouvelles**

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

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

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

- Zone Oise-moyenne :

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

- Zone Oise-vallée et Aisne-aval :

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

- Zone Aronde et Automne :

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

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

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

▪ **Règles générales**

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

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

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

Autres réseaux

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

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