

CHAPITRE 3– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UD est une zone urbaine de type pavillonnaire correspondant à l'extension récente de l'agglomération, principalement localisée dans la partie sud de l'agglomération.

Elle comprend deux secteurs spécifiques :

- le secteur UDp, regroupant les équipements collectifs de la commune (collège, stade, piscine, groupe scolaire,...).
- Le secteur UDv correspondant aux secteurs des Prunettes et des Charmilles.

La zone est concernée par des lotissements (Moulin Neuf et Tilleuls), leurs règlements et leurs plans sont joints en annexes. En cas de discordance entre le règlement du PLU et le règlement de lotissement, les dispositions des lotissements l'emportent.

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

ARTICLE UD 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Est interdit, tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article UD2.

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

Sont autorisés sous conditions, dans la zone UD et UDv, et à l'exception du secteur UDp :

- Les constructions, installations et aménagements à usage commercial, artisanal ou d'entrepôt non soumises à déclaration ou à autorisation, 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 et les extensions des constructions à usage d'habitation existantes.
- Les opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitation.
- Les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, piscine, tennis, ...) liés aux constructions à usage d'habitation existantes.
- Les constructions à usage de bureaux liées au secteur tertiaire à condition de n'occuper qu'une partie de la construction à usage d'habitation existante ou projetée; la surface de plancher consacrée au bureau ne pourra excéder 25% (en une ou plusieurs fois) de la surface de plancher de l'habitation.

Sont autorisés dans le secteur UDp :

- Les constructions et installations à usage de sports ou de loisirs, et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.
- Les équipements d'intérêt général (constructions, installations, ouvrages...).
- Le mobilier urbain (panneaux d'information, bancs...).
- Les aires de jeux.
- Les bureaux, logements, garages, ateliers techniques, cantine, installations sportives (...) dès lors qu'ils sont liés à un équipement d'intérêt général existant ou projeté.
- Les affouillements et exhaussements du sol, indispensables à la réalisation des occupations ou utilisations des sols autorisées sous conditions.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCÈS ET VOIRIE

ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, sécurité...), d'autre part, correspondre à la destination de l'installation. Ils doivent 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.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

VOIRIE

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
 - avoir une largeur minimale de 6 m sur toute leur longueur.
 - avoir des caractéristiques qui correspondent à la destination et l'importance des constructions et installations qu'elles desservent,
 - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des déchets, d'y avoir libre accès et circulation,

- Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.
- Aucune construction ne pourra se faire par desserte d'un chemin piétonnier.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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.
- Un logement doit correspondre à un branchement.

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES

- Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel.
- Le rejet des eaux pluviales vers le réseau collecteur des eaux usées est interdit.
- Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées seront acceptées dans le réseau public seulement si le demandeur du permis de construire ou de la déclaration de travaux démontrera qu'il a mis en œuvre sur le terrain d'assiette du projet, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux dans le réseau collecteur, par des solutions d'infiltration, de rétention et ou de récupération des eaux de pluie.
- Les puits perdus et les puisards recevant des eaux souillées sont interdits.

EAUX USEES ET VANNES

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L. 1331-10 du code de la santé publique et par l'article R.111-12 du code de l'urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

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

ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

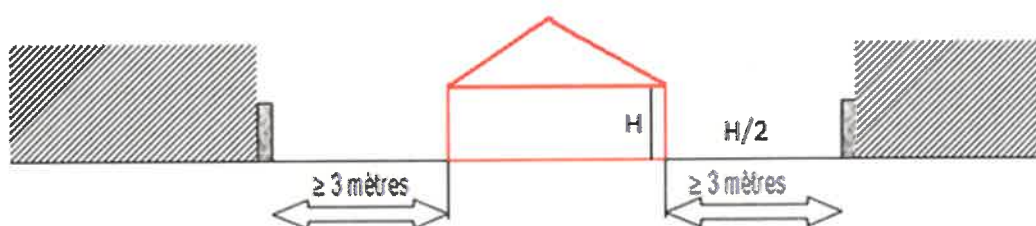
- Non réglementé.

ARTICLE UD 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées :
 - En retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.
- A proximité de la station d'épuration, les constructions doivent être implantées :
 - A une distance de 100 mètres minimum de la station d'épuration.
- Toutefois, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.
- Une autre disposition peut être adoptée :
 - Si la construction projetée jouxte une construction existante elle-même en retrait de l'alignement (sur le terrain d'assiette ou sur la parcelle voisine), elle peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne construction ou accolée à la construction existante,
 - Pour les bâtiments à usage d'activités autorisés dans la zone,
 - Pour les annexes des habitations (garages, bûchers,...) sauf des abris de jardin qui devront être édifiés en arrière des habitations à l'exception du secteur UDv.

ARTICLE UD 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées
 - sur au moins une limite séparative,
 - ou avec une marge de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.



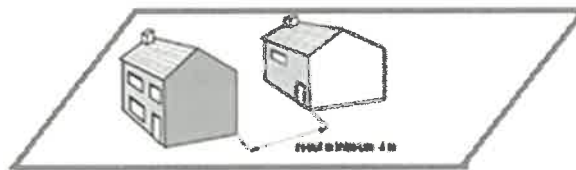
- Les annexes doivent être édifiées avec une marge de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur UDp :

Exceptions : Les dispositions ci-dessus figurant au présent article ne s'imposent pas aux équipements d'infrastructure (constructions, ouvrages, installations...), aux équipements publics, ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif ou général.

ARTICLE UD 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- La distance minimale entre deux constructions d'habitation sur une même parcelle sera de 4 mètres.



- Les annexes des habitations devront être édifiées en arrière des habitations

Dans le secteur UDp :

Exceptions : Les dispositions ci-dessus figurant au présent article ne s'imposent pas aux équipements d'infrastructure (constructions, ouvrages, installations...), aux équipements publics, ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif ou général.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol sera de 20% maximum.

Sauf en UDv où elle est portée à 40%.

Dans le secteur UDp :

Exceptions : Les dispositions ci-dessus figurant au présent article ne s'imposent pas aux équipements d'infrastructure (constructions, ouvrages, installations...), aux équipements publics, ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif ou général.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UD, sauf le secteur UDp :

- La hauteur maximale de toute construction est limitée à 9 mètres au faîtage compté à partir du point le plus bas du terrain naturel, sans excéder R+C pour les habitations.
- La hauteur maximale des bâtiments annexes indépendants (garage, remise à matériel, abris de jardin, bûcher,...) est fixée à 5 mètres au faîtage.
- Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

Dans le secteur UDp :

- La hauteur maximale de toute construction est limitée à 15 mètres au faîtage.
- Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

DISPOSITIONS GENERALES

- Conformément aux dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir 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.
- Il est recommandé de consulter la plaquette « La Picardie Verte de Lumières, de Couleurs et de Matières », réalisée par la Communauté de Communes de la Picardie Verte et le CAUE de l'Oise (document disponible en fin de règlement).
- L'implantation des enseignes sera soumise à la réglementation en vigueur.
- Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.
- Les architectures contemporaines sont autorisées sous réserve d'une intégration soignée.
- Toute architecture étrangère à la région est interdite.

FACADES ET MATERIAUX

- La teinte des enduits doit être proche des matériaux traditionnels. Le blanc pur est interdit.
Les enduits blancs sont cependant autorisés pour les constructions anciennes à ossature bois (colombages).
- Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profils divers utiliseront des tonalités différentes, entre la couverture et la façade, afin d'éviter l'effet de masse.
- Les maçonneries d'aspect « briques pleines apparentes » seront constituées dans des tons de teinte rouge, et les joints seront exécutés dans un aspect « mortier de chaux grasse naturelle ».
- L'emploi d'anciens matériaux locaux est vivement recommandé (torchis, pisé). Les aspects « clins » ou « ardoises » peuvent être utilisés pour l'essentage des murs-pignons.
- Les enseignes sont autorisées à condition qu'elles soient liées à l'activité existante sur le terrain d'assiette et qu'elles soient de préférence directement apposées sur l'immeuble.

SOUS-SOLS

- Les parties de sous-sol apparentes doivent être traitées avec les mêmes matériaux que les constructions.
- Les garages en sous-sols sont déconseillés.
- Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne sera pas supérieur à 0.60 m par rapport au terrain naturel à l'endroit le plus défavorable.

MENUISERIES

- Les volets roulants et les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisés.
- Les menuiseries en bois sont autorisées.

TOITURES ET ASPECT DES COUVERTURES

- Les travaux sur les toitures terrasses existantes restent autorisés.
- Pour les constructions nouvelles, les toits terrasses sont autorisés à condition qu'ils soient végétalisés.
- Les toitures terrasses sont autorisées pour les équipements publics.
- Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient posés au nu du plan de couverture ou intégrés.
- Les ouvertures en toiture seront du type lucarne.

- Les toitures des constructions à usage d'habitation, les vérandas et les extensions, seront à un ou deux versants.
- A l'exception des vérandas, extensions et annexes, la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale. Cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions élevées sur plusieurs niveaux.
- Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activités devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.
- A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en aspect « ardoises » ou « tuiles ».
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés et pourront être posés au nu de la toiture ou intégrés.

LES ANNEXES

- Les abris de jardins sont autorisés.
- Les toitures des annexes, à l'exception des vérandas et des abris de jardin, seront réalisées en aspect « tuiles » ou « ardoises »
- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par une haie végétale.

VERANDAS

- Les vérandas sont autorisées à condition d'être réalisées en façade arrière de la construction et d'être invisibles de la voie qui dessert ladite construction.
- Les matériaux utilisés pour réaliser les soubassements de vérandas devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.
- Les balcons visibles de la rue ainsi que les perrons ne devront pas être fermés par tout procédé imitant les vérandas.

LES CLOTURES

- Les clôtures n'ont aucun caractère obligatoire, mais en cas d'édification, elles doivent respecter les indications suivantes :
 - Les murs existants sur rue en aspect « brique » ou « pierre » doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle (portail, porte...) ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.
 - Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 1.80m.
 - L'utilisation de plaques bétons pour la réalisation des clôtures sur rue est interdite.

- Les clôtures implantées en limite séparatives seront constituées, soit de murs recouverts d'un enduit rappelant les tonalités des matériaux traditionnels locaux , soit de haies vives ou de grillage, soit de brise-vues.

Dans le secteur UDp :

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens d'aspect « mortier bâtard » ou « à la chaux » (gamme de gris, sable, ocre...) à l'exclusion du blanc pur.

Dans le secteur UDp :

Exceptions : Les dispositions ci-dessus figurant au présent article ne s'imposent pas aux équipements d'infrastructure (constructions, ouvrages, installations...), aux équipements publics, ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif ou général.

ARTICLE UD 12 - LE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules y compris utilitaires correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Pour les constructions nouvelles, il est exigé :
 - Pour les constructions à usage d'habitation :
 - 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec au minimum 2 places 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 à usage de bureaux :
 - 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.
 - Pour les constructions à usage de commerce de plus de 150 m² de surface de vente :
 - 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
 - Pour les établissements à usage d'entrepôts et d'artisanat :
 - 1 place de tranche de 100 m² de surface de plancher
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Pour les constructions existantes :
 - 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 d'une partie d'immeuble pour la création d'un ou 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 plusieurs logements dans une construction existante, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves et dans le respect de l'article L.421-8 du Code de l'Urbanisme faisant lui-même référence au L.421-6.
- Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du Code de la Construction. Les places de stationnement devront être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les haies figurant au plan comme élément du paysage à protéger et à conserver sont soumises aux dispositions de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.
- L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée. Celles-ci sont précisées en annexe.
- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.
- Les espaces restant libres après implantation des constructions devront faire l'objet d'un aménagement paysager (minéral ou végétal).

SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé

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

- Non réglementé.

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

- Il est recommandé que toute nouvelle construction prévoie la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.