

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Les dispositions communes à toutes les zones (titre II) s'appliquent sauf en cas de dispositions particulières propres à la zone.

La zone UD correspond aux quartiers généralement situés en périphérie de la trame urbaine ancienne. Elle correspond aux extensions récentes des villages et bourgs et est dominée par des formes urbaines plus lâches issues de l'habitat pavillonnaire.

Cette zone comprend trois sous-secteurs :

- UDa : il s'agit d'un secteur urbain d'habitat pavillonnaire rénové à forte densité situé à Lalandelle.
- UDr : il s'agit d'un secteur urbain d'habitat pavillonnaire soumis à des risques d'inondation et faisant l'objet de limitations et de protections particulières.
- UDx : il s'agit d'un secteur urbain situé aux Larris sur le territoire de Cuigy-en-Bray soumis à des risques et où la constructibilité est particulièrement encadrée.

La zone UD comprend des périmètres soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (Cf. pièce n°5).

SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE UD 1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

Dans le secteur UDx, sont interdits :

- Toute construction autres que celles admises à l'article UD2.
- Le changement de destination des bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du PLUi-H.
- Les équipements d'infrastructure susceptibles d'affecter la stabilité des sols.

Dans le secteur UDa de Lalandelle, sont interdits :

Dans la destination	Sous destinations interdites
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails
	Restauration
	Commerce de gros
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
Équipement d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salle d'art et de spectacles
	Équipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt
	Centre de congrès et d'exposition

Dans le reste de la zone UD (y compris le secteur UDr), sont interdits :

Dans la destination	Sous destinations Interdites
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Commerce et activités de service	Hôtels et restaurants
	Cinéma
	Commerce de gros
Équipement d'intérêt collectif et service public	Salle d'art et de spectacles
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Centre de congrès et d'exposition

Sont également interdits :

- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les groupes de garages individuels, s'ils ne sont pas directement liés à une opération à usage d'habitation ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges ;
- Les résidences mobiles de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les caravanes et mobil homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

De plus, dans le secteur UDr :

- L'édification de sous-sols pour les nouvelles constructions principales à usage d'habitation et la transformation des sous-sols existants en locaux habitables ;
- Les piscines enterrées.

ARTICLE UD 2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

Dans le secteur UDx, sont admises sous conditions :

- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher de construction, à condition que la construction à usage d'habitation détruite ait conservé ses fondations ;
- La création de surface de plancher à usage d'habitation, consécutivement à l'aménagement de combles des habitations existantes ;
- Les abris de jardin à condition que leur surface au sol n'excède pas 12 m² et qu'ils soient posés à même le sol ;
- Les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils sont nécessaires à la mise aux normes des installations d'assainissement ;
- Les équipements d'infrastructure dès lors que toute disposition est prise pour ne pas affecter la stabilité des sols.

Dans le reste de la zone UD sont admises sous conditions :

Dans la destination	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole : • Les nouveaux bâtiments agricoles et l'extension des bâtiments agricoles existants à condition d'être implantés sur l'unité foncière supportant le siège d'exploitation.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail : • sous réserve de ne pas générer de nuisances (bruit, poussières, odeurs, fumées, circulation, incendie...). • sous réserve que les constructions ne dépassent pas 200 m² de surface de plancher.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt : • à condition que leur surface de plancher ne dépasse pas le seuil de 250 m². Industrie : • sous réserve de ne pas générer de nuisances (bruit, poussières, odeurs, fumées, circulation, incendie...).

Sont également admises sous conditions les constructions ou installations suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement et leur extension dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, telles que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peintures et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferie collective ;
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et pour permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels ;

- L'extension des installations existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- Les dépôts à condition d'être liés aux activités autorisées dans la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances.

Dans la zone UD, sauf le secteur UDa : les abris de jardin, limités à 2 par îlot de propriété, d'une surface de plancher égale ou inférieure à 15 m² chacun.

Dans le secteur UDa de Lalandelle : les abris de jardin sont limités à 1 par propriété pour une surface de plancher maximale de 12 m².

De plus, dans le secteur UDr :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation devront être édifiées sur un vide sanitaire ou un radier.
- Le niveau de plancher bas du rez-de-chaussée des constructions nouvelles devra être surélevé d'au moins 0,40 m par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux. Cette disposition n'est pas applicable à l'extension et au changement de destination des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLUiH, aux annexes aux habitations et aux bâtiments agricoles.

Dans les périmètres définis sur le règlement graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (Cf. pièce n°5) devront être respectées.

ARTICLE UD 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans les périmètres définis sur le règlement graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (Cf. pièce n°5) devront être respectées.

SECTION II - CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE

ARTICLE UD 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES QUI DESSERVENT LA CONSTRUCTION

Dans la commune de Sérifontaine

Les nouvelles constructions seront implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à la limite de l'emprise de la voie ouverte à la circulation automobile qui dessert la construction projetée.

Dans les autres communes

Les nouvelles constructions seront implantées avec un retrait d'au moins 5 m de la limite de l'emprise de la voie publique ouverte à la circulation automobile qui dessert la construction projetée.

Aucune construction à usage de logement ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 mètres de profondeur comptée à partir de la limite de l'emprise de la voie publique ouverte à la circulation automobile qui dessert la construction projetée. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes aux logements, à l'extension des logements existants ni au changement de destination des constructions existantes en logements.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la commune de Sérifontaine

Les constructions édifiées en limites séparatives sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m par rapport à ces limites.

Dans les autres communes

Les constructions ne pourront jouxter qu'une seule limite séparative latérale.

Les constructions non contiguës à une limite séparative latérale doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m par rapport à ces limites.

EMPRISE AU SOL

Dans le secteur UDa, l'emprise au sol est limitée à 45 % de la surface totale du terrain.

Dans le secteur UDr, l'emprise au sol est limitée à 35 % de la surface totale du terrain.

Dans le reste de la zone UD, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 40 % de la surface totale du terrain.

Cette limite est portée à 60% pour les constructions à vocation d'activité.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations nouvelles doivent s'insérer dans l'espace urbain existant sans constituer de rupture majeure dans l'épannelage urbain propre à la rue concernée par le projet.

Dans les communes de Sérifontaine, Le Coudray-Saint-Germer, La Chapelle-aux-Pots et Saint-Germer de Fly

La hauteur maximale de toute construction principale est limitée à 11 m au faîtage, soit rez-de-chaussée + 1 étage + 1 niveau de combles.

La hauteur maximale des annexes aux logements indépendantes de la construction principale est limitée à 6 m au faîtage soit rez-de-chaussée + combles.

La hauteur maximale des annexes accolées à la construction principale ne dépassera pas la hauteur maximale de cette dernière.

La hauteur maximale des abris de jardin est limitée à 3 m au faîtage.

Dans les autres communes

La hauteur maximale des constructions principales à usage de logement est limitée à 9 m au faîtage soit rez-de-chaussée + 1 niveau de combles.

La hauteur maximale des annexes aux logements indépendantes de la construction principale est limitée à 6 m au faîtage soit rez-de-chaussée + combles.

La hauteur maximale des annexes accolées à la construction principale ne dépassera pas la hauteur maximale de cette dernière.

La hauteur maximale des abris de jardin est limitée à 3 m au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 10 m au faîtage.

ARTICLE UD 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ASPECT EXTERIEUR

1) Généralités

Dans les secteurs de protection aux abords des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales spécifiques pouvant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après.

Il est recommandé de consulter la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Bray éditée par le CAUE de l'Oise.

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

Pour toute construction, est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.).

Les teintes sombres seront reprises dans les gammes des couleurs suivantes : gris, ocre, vert, marron.

L'emploi de la tôle brute non peinte est interdit.

2) Constructions principales à usage de logements

a) Façades

Dans le secteur UDa de Lalandelle

Les enduits seront lisses, grattés ou talochés et rappelleront les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de blanc cassé, beige clair et gris clair...).

Les menuiseries des façades des bâtiments seront de teinte blanche ou anthracite.

Dans le reste de la zone UD

Les enduits seront lisses, grattés ou talochés et rappelleront les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de pierre, sable, ocre, gris...) à l'exclusion du blanc pur.

L'enduit sera de teinte uniforme sur l'ensemble des façades (hors modénatures).

b) Toitures

Dans le reste de la zone UD

A l'exception des vérandas, les toitures seront constituées de deux pentes minimum. Les pentes principales de la toiture présenteront une inclinaison minimum de 30° sur l'horizontale.

Les toitures terrasses sont autorisées en cas d'extension d'une construction principale existante ou de création d'une construction accolée à une construction existante.

A l'exception des vérandas, les toitures à pente doivent être recouvertes de matériaux rappelant par leur aspect, leur teinte et leur forme les ardoises naturelles ou les tuiles de teinte vieillie et flammée ou de teinte noire ou ardoise.

Dans le secteur UDa de Lalandelle, les toitures à pente doivent être recouvertes de tuiles mécaniques de teinte brune.

Les panneaux ou éléments photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés au nu du plan de couverture.

c) Sous-sols

Dans le secteur UDr, l'édification de sous-sols pour les nouveaux logements et la transformation des sous-sols existants en locaux habitables sont interdits.

3) Constructions annexes aux logements

a) Façades

Les enduits seront lisses, grattés ou talochés et rappelleront les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de pierre, sable, ocre) à l'exclusion du blanc pur.

L'enduit sera de teinte uniforme sur l'ensemble des façades (hors modénatures le cas échéant).

Les annexes seront réalisées soit en harmonie de teinte avec la construction principale, soit à l'aide de matériaux de teinte sombre, soit en bois.

Les garages accolés à la construction principale devront être réalisés en harmonie de teinte avec la construction principale.

b) Toitures

Les toitures à pente seront composées de matériaux de teintes similaires aux teintes des matériaux de couverture traditionnels.

4) Autres constructions principales

Les enduits seront lisses, grattés ou talochés et rappelleront les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de pierre, sable, ocre) à l'exclusion du blanc pur.

Les profilés divers utilisés dans la composition des façades des constructions présenteront des teintes sombres.

Les toitures à pente seront composées de matériaux de teintes similaires aux teintes des matériaux de couverture traditionnels.

L'utilisation de matériaux translucides en toiture n'est autorisée que pour les bâtiments agricoles.

5) Clôtures

Les dispositions ci-dessous ne concernent ni les clôtures agricoles ni celles répondant à des impératifs de sécurité publique (emprise ferroviaire, bassin de rétention, transformateur électrique, ...).

Dans le secteur UDa de Lalandelle

Le long de la rue « résidence des Bonnières », les clôtures devront être renovées ou reconstruites à l'identique. Les clôtures végétales pourront être doublées d'un grillage vert.

Le long de la rue « Lotissement des Sablons », les clôtures seront constituées :

- soit d'un grillage vert,
- soit d'un muret surmonté d'une palissade ou d'un grillage.

Les enduits des murets seront lisses, grattés ou talochés et rappelleront les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de pierre, sable) à l'exclusion du blanc pur.

La hauteur maximale des clôtures ne dépassera pas 2 m à partir du sol après travaux.

Dans le reste de la zone UD

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 m comptée à partir du sol après travaux.

Les clôtures végétalisées seront constituées de haies composées d'essences locales.

Les grillages pourront être doublés ou non d'une haie composée d'essences locales.

Les enduits seront lisses, grattés ou talochés et rappelleront les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de pierre, sable, ocre, gris...) à l'exclusion du blanc pur.

Les plaques de béton armé entre poteaux sont autorisées uniquement en soubassement dans la limite de 50 cm de hauteur comptée à partir du sol après travaux.

Dans le secteur UDr, les clôtures devront être conçues de manière à ne pas entraver le libre écoulement des eaux.

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent.

ARTICLE UD 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Après implantation des constructions nouvelles, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétal ou minéral).

35 % minimum de la surface des espaces restés libres après implantation des constructions doit être conservée en espace libre perméable ou aménagé afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. Ce pourcentage est porté à 40 % dans les secteurs UDr.

Les plantations seront composées d'essences locales (voir liste en annexe).

Les aménagements minéraux (sablés, dallés ou pavés...) favorisant la perméabilité des sols seront privilégiés.

ARTICLE UD 7 - STATIONNEMENT

Destination/sous-destination	Nombre de places de stationnement pour véhicules
Constructions à usage de logement	1 place de stationnement par tranche de 60 m ² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement

Constructions à usage d'hébergement	1 place de stationnement par logement
Pour les constructions à usage de bureaux	1 place de stationnement par tranche de 40 m ² de surface de plancher
Pour les constructions à usage de commerce de détail	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de vente
Pour les constructions à usage agricole	Non réglementée
Pour les autres constructions principales	1 place de stationnement par tranche de 100 m ² de surface de plancher

De plus, dans le secteur UDr :

Au moins 50% des espaces de stationnement, liés aux constructions nouvelles, seront perméables afin de limiter le ruissellement et les risques d'inondation en aval.

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UD 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dans la commune de Sérifontaine

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Dans les autres communes

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ouverte à la circulation automobile.

ARTICLE UD 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent.

En cas de construction nouvelle, les réseaux de télédistribution doivent être enterrés dans la mesure du possible.

De plus, dans secteur UDx, les eaux usées doivent être épurées avant rejet en milieu naturel par des dispositifs de traitement individuels conformes aux prescriptions du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).