

CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

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

La zone UE correspond aux activités économiques regroupées au sein de sites dédiés.

Cette zone comprend un sous-secteur :

- UEc : il s'agit d'un secteur urbain d'activités comprenant des activités commerciales.
- UEr : il s'agit d'un secteur urbain d'activités soumis à des risques et faisant l'objet de limitations et de prescriptions particulières.

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

ARTICLE UE 1 - INTERDICTION DE CERTAINES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

Dans le secteur UEr de Sérifontaine concerné par la trame pollution :

Est interdit, toute nouvelle construction, à l'exception :

- de la reconstruction en cas de sinistre sur l'ancienne emprise à égalité d'emprise au sol et de surface de plancher ;
- du changement de destination et la modification des constructions existantes dans les conditions définies au règlement de la zone UE et sous réserve de prendre toutes les mesures nécessaires pour faire face au potentiel risque de pollution.

Sont interdits, les affouillements du sol à l'exception des travaux nécessaires à la gestion des réseaux ou à l'implantation de nouveaux. Dans ce cas, toute précaution devra être prise pour limiter les impacts sur le site et son environnement conformément aux dispositions définies par arrêté préfectoral.

Dans toute la zone UE :

Sont interdits :

Dans la destination	Sous destinations interdites
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole
Habitation	Dans le secteur UEr, soumis à la trame pollution : Logement Dans toute la zone UE : Hébergement
Commerce et activités de service	A l'exception du secteur UEc : Commerce de détail Cinéma
Équipement d'intérêt collectif et service public	Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Centre de congrès et d'exposition

Sont également interdits, sauf conditions précisées à l'article suivant

- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les groupes de garages individuels ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les nouvelles décharges ;
- Les dépôts de matériaux non liés à une activité autorisée ;
- Les résidences mobiles de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les caravanes et mobil homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.
- Le changement de destination des constructions à vocation d'activité pour du logement.

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

Pour toute la zone UE, à l'exception du secteur UEr de Sérifontaine concerné par la trame pollution, sont admises sous conditions :

Dans la destination	Sous destinations autorisées sous conditions
Habitation	- L'extension des logements existants à condition de ne pas créer de logement supplémentaire ; - Les nouveaux logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions existantes ou projetées ; - Les constructions annexes liées aux logements existants. - Les abris de jardin, limités à 2 par propriété d'une surface de plancher égale ou inférieure à 15 m² chacun.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : • sous réserve de ne pas générer de nuisances (bruit, poussières, odeurs, fumées, circulation, incendie...).

De plus, sont admises sous conditions, à l'exception du secteur UEr de Sérifontaine concerné par la trame pollution :

- L'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettent d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- L'extension ou la modification des autres installations existantes, dans la mesure où elles satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- Les postes de distribution de carburants et les ateliers de réparation de véhicules à condition que toutes dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et limiter les risques d'incendie et de pollution.

- Les dépôts de matériaux uniquement liés aux constructions ou installations autorisées.
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Dans la zone UEr de Sérifontaine sont admises sous-conditions :

- L'édification de constructions nouvelles devra tenir compte du risque potentiel d'inondation. Il est recommandé aux pétitionnaires de faire procéder à une étude géotechnique afin d'adapter les caractéristiques techniques du projet à la nature du terrain et s'assurer ainsi que l'édification de la construction ne sera accompagnée d'aucun désordre.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

De plus, dans le secteur UEr de Sérifontaine concerné par la trame pollution, sont admises sous conditions :

- Le changement de destination des constructions existantes sous réserve de prendre toutes les mesures nécessaires pour faire face au potentiel risque de pollution.
- La modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettent d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- La modification des autres installations existantes, dans la mesure où elles satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- Les dépôts de matériaux uniquement liés aux constructions ou installations autorisées.

ARTICLE UE 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II - CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE

ARTICLE UE 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

A l'exception des constructions à usage de logements et leurs annexes, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'emprise de la RN 31 ou de la RD 915.

A l'exception des annexes aux logements, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'emprise de la voie qui dessert le terrain.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage de logements et leurs annexes est limitée à 40 % de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol des annexes en lien avec des logements existants est limitée à 20% de l'emprise au sol de la construction maximale.

L'emprise au sol de l'ensemble des autres constructions est limitée à 60 % de la surface totale du terrain.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 15 m au faîtage.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

ARTICLE UE 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 les sites bordant la RN 31 et la RD 915, une attention particulière sera apportée à la qualité architecturale des façades orientées sur ces voies.

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

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

Les éléments techniques liés et indispensables aux activités peuvent faire l'objet d'exception concernant les règles d'aspects suivantes :

2) Constructions à usage de 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, gris...) à l'exclusion du blanc pur.

b) *Toitures*

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 en terre cuite de teinte vieillie et flammée ou les tuiles en terre cuite de teinte noire ou ardoise.

3) Constructions annexes aux logements

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 le cas échéant).

Dans les autres cas, les annexes seront réalisées soit en harmonie de teinte avec la construction principale, soit à l'aide de matériaux de teinte foncée ou en bois.

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

4) Autres constructions principales

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, gris...) à l'exclusion du blanc pur.

Les couleurs vives sur de grandes surfaces sont interdites ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux.

b) *Toitures*

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

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, ...).

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.

Lorsque les clôtures sont constituées de grillages, ceux-ci doivent être composés de panneaux soudés galvanisés à maille carrée ou rectangulaire, montés sur des potelets en fer de même couleur.

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

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

Les clôtures ne sont pas réglementées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent.

ARTICLE UE 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).

20 % 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.

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 UE 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
Hôtels et restaurants	0,5 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement par tranche de 20 m ² de surface de restaurant
Pour les constructions à usage de bureaux	1 place de stationnement par tranche de 60 m ² de surface de plancher
Pour les constructions à usage de commerce de détail	1 place de stationnement par tranche de 25 m ² de surface de vente
Pour les autres constructions principales	1 place de stationnement par tranche de 100 m ² de surface de plancher

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

De plus, dans le secteur UEr :

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 UE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un 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.

ARTICLE UE 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.