



CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

ARTICLE UI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation et le changement de destination à usage d'habitation, à l'exception des dispositions mentionnées à l'article 2 ;
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ;
- Les résidences mobiles de loisirs, le stationnement de caravanes et de résidence mobile de loisirs de plus de 3 mois en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules de plus de 10 unités ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions et activités autorisées ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de ferraille, de matériaux ou de déchets (pneus usés, vieux chiffons, ordures, etc.) ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

1.2 - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES APPLICABLES AU SECTEUR UIa

Sont également interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Les constructions à vocation agricole, industrielle ou d'entrepôt.

1.2 - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES APPLICABLES AU SECTEUR UIc

Sont également interdits : mentions en rouge supprimées

- Les constructions à vocation d'entrepôt
MENTIONS EN ROUGE SUPPRIMEES

ARTICLE UI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous condition :

- Les constructions et installations à usage commercial, artisanal, de bureaux, d'entrepôts et d'industrie, ICPE ou non, s'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosions ;
- Postes de distribution de carburants et activités annexes liées à une station service (excluant : les ateliers de réparation, dépôt de vieux véhicules) sous réserve qu'il n'y ait pas de gêne pour la circulation et que les conditions d'accès et de sécurité soient appropriées à l'importance du trafic routier ;
- Les extensions ou modifications des constructions existantes, installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou non à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante et compatibles avec



l'environnement urbain, que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative, et que leur aspect architectural permette leur intégration dans le site urbain.

- Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés. Dans ce cas, les constructions sont soit intégrées, soit accolées au volume du bâtiment d'activité ;
- Les hôtels et les restaurants sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;
- Les constructions d'équipements d'infrastructure à condition d'être liées à la voirie et aux réseaux divers.

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

ARTICLE UI 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

3.2 - VOIRIE

Les impasses doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour. En cas d'impossibilité technique justifiée, un espace technique en entrée de zone doit être prévu (collecte des déchets, distribution du courrier).



3.3 - DISPOSITION PARTICULIERE COMPLEMENTAIRES APPLICABLES AU SECTEUR UIb

Aucun nouvel accès sur la RN2 n'est autorisé.

ARTICLE UI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2 - EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250m² minimale pour les habitations) situées en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement.

Tout déversement autre que domestique dans le réseau public doit se faire dans les conditions de l'article L1331-10 du code de la Santé publique et du R.111-12 du code de l'urbanisme.



4.3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers un bassin d'orage par canalisation, fossé ou caniveau.

Une gestion des eaux à la parcelle est obligatoire sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

Les eaux de ruissellements doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.

ARTICLE UI 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U1a et U1c

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait de 10 m par rapport à l'alignement.

6.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U1b

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait de 65 m minimum par rapport à l'alignement.

6.3 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article 6.1 peuvent ne pas être imposées :

- Pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes,
- Aux extensions de constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, leur implantation est autorisée dans le prolongement du bâti existant si elles n'ont pas pour effet de réduire les marges de recul existantes,
- Aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

ARTICLE UI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U1a

Les constructions doivent s'implanter soit :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives,
- En respectant un retrait de 5 m minimum.

7.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U1b et U1c

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait de 10 m minimum.



7.3 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas :

- Aux constructions de moins de 20 m² qui peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 0,50 m,
- Aux extensions de constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, leur implantation est autorisée dans le prolongement du bâti existant si elles n'ont pas pour effet de réduire les marges de recul existantes,
- Aux constructions à vocation d'équipement public, d'infrastructure et ouvrage technique qui peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 0,50 m.

ARTICLE UI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UI 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UIa

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 m au faîtage ou à l'acrotère dans le cas des toits terrasses.

10.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UIB

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 m au faîtage ou à l'acrotère dans le cas des toits terrasses.

10.4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UIC

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 m au faîtage ou à l'acrotère dans le cas des toits terrasses.

Le dépassement est autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles justifiées.

10.5 - CAS PARTICULIERS

Des hauteurs de bâtiments projetées, supérieures à celles qui résultent de l'application de la règle définie ci-dessus peuvent être autorisées :

- S'il s'agit de remplacer une construction existante d'une hauteur supérieure et dans la limite de cette hauteur,
- S'il s'agit d'un équipement public.

ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Toute construction doit présenter une unité d'aspect et de matériaux s'intégrant tant dans le paysage urbain que rural.

Les constructions à caractère précaire, sans aucune règles architecturales sont interdites.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Une architecture contemporaine et/ou bioclimatique peut être admise sous réserve d'une intégration au site.

- *Nonobstant, les dispositions édictées ci-après, l'architecture innovante, contemporaine ou utilisant des technologies*



énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux de construction, teintes, percement, toiture, clôture) est admise sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée et soignée.

11.2 - ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction.

Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

11.3 - TOITURES

Non réglementé.

11.4- CAPTEURS SOLAIRES

Les capteurs doivent avoir la même inclinaison que la toiture. Ils doivent être disposés en harmonie avec la toiture. Pour toutes les constructions, ils doivent être encastrés et intégrés à la toiture sans surépaisseur.

11.5 - FAÇADES

Matériaux

Les matériaux destinés à être recouvert doivent être recouverts.

Les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois sont interdits.

L'emploi à nu, en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtres, briques creuses, parpaing est interdit.

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux.

Les bardages en bois sont autorisés.

Les bardages métalliques pré-laqués sont autorisés mais de teinte non criardes.

L'emploi de plusieurs matériaux différents pour constituer un décor est interdit, de même que les appareillages différents du même matériau.

Couleurs

Les façades doivent respecter les couleurs du nuancier du Valois annexé.

11.6 - OUVERTURES

Les menuiseries, volets et portes doivent respecter les couleurs du nuancier du Valois annexé.

11.7 - GRILLES ET BALCONS

Non réglementé.

11.8 - ANNEXES, GARAGES, DEPENDANCES ET ELEMENTS TECHNIQUES

Les garages et annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale de même que les sous-sols apparents.

Leurs couleurs doivent se rapporter au nuancier du Valois annexé.

11.9 - CLOTURES

Les clôtures tant sur rue qu'entre voisins doivent présenter une simplicité d'aspect et être traitées en harmonie avec la construction principale.



Les clôtures doivent être constituées de pierre, de maçonnerie pleine, de grillage rigide à maille soudées ou de haie vive formées d'essences régionales décrites en annexe.

La hauteur ne doit pas dépasser 2 m par rapport au terrain naturel.

Les matériaux destinés à être recouvert doivent être recouverts.

L'emploi à nu, en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que briques creuses, parpaing est interdit.

Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant saillie sur la face externe sont interdites en limite du domaine public.

Les clôtures sur rue, le long du domaine public doivent s'harmoniser avec les clôtures voisines tant par leur hauteur que par les matériaux.

Leurs couleurs doivent se rapporter au nuancier du Valois annexé.

11.10 - DIVERS

Les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être intégrés à la construction ou à la clôture ou dissimulés par des écrans végétaux ou des panneaux de bois.

Les postes de transformation électrique ou de détente à gaz doivent être intégrés à la construction ou à la clôture.

Les boîtes aux lettres doivent être intégrées à la construction ou à la clôture. Elles sont interdites sur le domaine public.

11.11 - PUBLICITE, ENSEIGNES ET PRE-ENSEIGNES

Les acquéreurs sont tenus en matière d'enseignes et de panneaux publicitaires aux règlements en vigueur dans le département de l'Oise.

11.12 - CLAUSES PARTICULIERES

Exceptionnellement, les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures et parements extérieurs peuvent ne pas être imposées dans les cas suivants :

- Extension d'un bâtiment existant, en cohérence avec celui-ci,
- Équipement public.

ARTICLE UI 12 : STATIONNEMENT

12.1 - GENERALITES

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à la construction.

12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT

Les constructions doivent avoir un nombre de place de stationnement adaptée aux opérations prévues sur le site.

12.3 - ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à



condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE UI 13 : ESPACES LIBRES

Les parcs de stationnement de véhicules doivent faire l'objet d'aménagement paysager et doivent être plantés.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Les marges de recul et les espaces non bâti doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal.

Les plantations doivent être formées d'essences régionales, telles que celles présentées en annexe.

L'utilisation de haies résineuses (thuyas, cyprès, etc.) est proscrite.

ARTICLE UI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UI 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Une bonne isolation doit être privilégiée afin de limiter la déperdition énergétique du bâtiment.

ARTICLE UI 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.