

CHAPITRE 2 : ZONE 1AUe

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **1AUe** est destinée principalement aux activités artisanales.

Elle est destinée aux activités de caractère professionnel, de bureaux, de services, commercial hors alimentaire, artisanal et industriel et ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou des dangers importants pour l'environnement.

L'urbanisation de cette zone est conditionnée par une opération d'ensemble.

La zone comprend des sous-secteurs particuliers :

- **1AUea** : secteur destiné aux activités artisanales
- **1AUervs** : secteur bordé par la R.N. 32, au lieu-dit "La Planchette", et vulnérable aux risques naturels d'inondation

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

ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tous les secteurs :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation autres que le cas visé à l'article UI 2 ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- les campings;
- les caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- les exhaussements du sol de plus d'un mètre par rapport au terrain naturel, exceptés lorsqu'ils concernent un projet de construction ou une opération contrainte devant prendre en compte les contraintes de l'atlas des zones inondables
- Toutes autres occupations ou utilisations du sol incompatibles avec la destination de la zone

En outre dans le secteur 1AUea :

- les installations classées soumises à autorisation sauf celles existantes.

ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone :

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve d'une opération d'ensemble :

- les constructions et installations à usage d'activités industrielles ou artisanales et de dépôts ou d'entrepôts, à condition :

- qu'elles respectent la réglementation en vigueur sur les installations classées, si elles sont concernées ;
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels sur les propriétés voisines. Notamment, dans le cas où elles engendrent des périmètres de protection, le périmètre de risque Z1 doit être entièrement situé, sur la propriété foncière de l'installation.
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés, à condition que les locaux d'habitation soient intégrés dans le volume des constructions à usage d'activités.
- les constructions d'équipements à caractère d'intérêt général, compatibles avec la vocation générale du secteur.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres, ou pour des raisons fonctionnelles.
- l'extension des habitations existantes dans la mesure d'une seule extension afin de permettre une amélioration nécessaire des conditions d'hygiène et de confort des locaux, dans la limite de 15 m² de surface de plancher par logement.
- Les annexes aux habitations existantes dans la limite de 15 m² de surface de plancher.

En outre dans le secteur 1AUervs :

- Les occupations et utilisations du sol admises dans le sous-secteur 1AUervs, concerné par les risques naturels d'inondation, sont en outre soumises aux conditions suivantes :

- Les constructions nouvelles ne peuvent être autorisées que sous réserve qu'il soit procédé, au préalable, à une étude hydraulique d'ensemble destinée à :

- définir les mesures de protection collective à effectuer,
- déterminer les conditions de réalisation,
- examiner les conséquences d'une défaillance des mesures de protection retenues.

Les mesures de protection collectives devront être mises en œuvre à l'échelle du projet global (système évitant le retour des eaux par le réseau d'assainissement, pompage, endiguement,...). Si ces mesures sont susceptibles de générer des risques ou d'aggraver les risques existants en amont ou en aval, elles devront être assorties de mesures compensatoires.

Une réalisation par tranches fonctionnelles des mesures de protection collective et des mesures compensatoires pourra permettre de réaliser la tranche de l'opération d'aménagement urbain correspondante.

Les mesures de protection ne devront pas constituer un obstacle à la continuité de la bande de protection le long de l'Oise.

Les mesures de protection et les mesures compensatoires devront avoir fait l'objet d'un accord préalable par l'autorité compétente, avant toutes autorisations de travaux soumis à permis de construire, ou procédure assimilée (ZAC, lotissement, déclaration de travaux,...).

- Les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux.

- Peuvent être autorisés, après avis du Service de la Navigation :

- * les ouvrages hydrauliques et portuaires dans une bande de 50 m située le long des berges de l'Oise ;
- * les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation à l'échelle du bief ou de la vallée (par exemple : digues, bassins de rétention, postes de crues,...) ;
- * les travaux de construction ou d'aménagement d'infrastructures routières, ferroviaires ou fluviales (et les installations nécessaires à leur fonctionnement), sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à une augmentation du risque d'inondation en amont ou en aval, et fassent l'objet de mesures compensatoires, si besoin.

- Les dispositions des alinéas ci-avant, ne sont pas applicables aux constructions existantes. En l'absence de mesures

de protection collectives, l'extension mesurée des constructions existantes est autorisée pour des raisons d'hygiène et de confort, dans la limite de 15 m² de surface de plancher sous les conditions suivantes :

- qu'elle ne constitue pas un obstacle supplémentaire à l'écoulement des eaux;
- que la partie habitable de l'extension se situe au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, majorée de 30 cm
- En cas de sinistre, la reconstruction peut être autorisée sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens.
- Les nouvelles constructions (y compris la reconstruction en cas de sinistre) doivent être conçues de façon à ce que leur vulnérabilité en dessous du niveau de la cote des plus hautes eaux connues, majorée de 30 cm, soit la plus faible possible. Les planchers et les structures doivent être dimensionnés pour résister aux surpressions et pressions hydrostatiques dues à la crue de référence.
- Tout en ayant le souci d'intégrer au mieux le projet de construction dans son environnement, l'adaptation au sol des nouvelles constructions (y compris la reconstruction en cas de sinistre) doit être réalisée de façon à ce que :
 - le plancher bas (sous face) du premier niveau habitable (logement) ou utile (activités) soit édifié à une cote supérieure à la cote des plus hautes eaux connues, majorée de 30 cm (cf. la crue de référence définie par le Service de la Navigation de la Seine);
 - aucun sous-sol situé en dessous de cette cote de la crue de référence ne soit réalisé. Toutefois, l'aménagement de ces niveaux inférieurs est admis sous réserve qu'ils soient protégés de toute entrée d'eau. A défaut, seuls les vides sanitaires sont autorisés en dessous de la cote de la crue de référence.

- Les commerces à condition qu'ils ne soient pas liés à des commerces alimentaires.

SECTION II. - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUe 3 - VOIRIE ET ACCES

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés afin d'assurer une bonne visibilité.

2) Voies de desserte

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que tous types de véhicules puissent effectuer un demi-tour. Elles ne doivent pas être aménagées comme de simples raquettes de retournement bitumées mais constituer un véritable espace public convivial et fonctionnel.

Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ainsi que des engins de ramassage des déchets

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent intégrer les modes de « déplacement doux » au-delà des emprises dédiées aux voies.

Les cheminements piétonniers faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE 1AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

1) Alimentation en 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.

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.

2) Assainissement

Eaux usées

Sous réserve des prescriptions imposées par d'autres législations et notamment, la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

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

Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public, lorsqu'il existe, que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant ou d'impossibilité de raccordement, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le débit de fuite des opérations de plus de 5000 m² est limité au seuil maximum de 10 litres par seconde et par hectare.

3) Électricité et réseaux de communication

Les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain, sur la parcelle concernée par le projet, à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE 1AUe 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE 1AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le sous-secteur 1AUea

Les constructions ou installations à usage d'activités et les dépôts doivent être implantées avec un retrait d'au moins 6 m par rapport à l'alignement de la R.D. 142 et d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des autres voies.

Dans les sous-secteurs 1AUervs et le reste du secteur 1AUe

Les constructions ou installations à usage d'activités et les dépôts doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

Dans tout le secteur 1AUe, y compris les sous-secteurs 1AUea, 1AUervs :

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie ou de réseaux divers.

Dans les marges ci-dessus désignées, les aires de stationnement lorsqu'elles ne sont pas traitées de manière paysagère et les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

ARTICLE 1AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le sous-secteur 1AUea :

Les constructions ou installations et les dépôts doivent être implantés avec une marge minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Dans les sous-secteurs 1AUervs et le reste du secteur 1AUe

Les constructions ou installations et les dépôts doivent être implantés avec une marge minimale de 6 m par rapport aux limites séparatives.

Dans tout le secteur 1AUe, y compris les sous-secteurs 1AUea et 1AUervs :

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie ou de réseaux divers.

ARTICLE 1AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'ensemble des zones hormis le secteur 1AUervs :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain. Lorsque le projet de construction répond à des critères de performance énergétique (annexe 1 du présent règlement), une majoration de 10% d'emprise au sol pourra être accordée.

Secteur 1AUervs uniquement :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain. Lorsque le projet de construction répond à des critères de performance énergétique (annexe 1 du présent règlement), une majoration de 10% d'emprise au sol pourra être accordée.

Toutes les zones :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 1AUe 10 -HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1/ Hauteur maximale

La hauteur de toute construction est limitée à 10 m à l'égout du toit.

Toutefois, il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions d'équipements publics et d'intérêt général.

Pour le secteur 1AUervs, la hauteur est mesurée à partir de la plateforme finie, conformément aux prescriptions de l'atlas des zones inondables.

2/ Dispositions générales:

La hauteur est mesurée en tout point de la construction à partir du terrain naturel avant travaux.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé, de façon ponctuelle, pour des raisons techniques ou fonctionnelles qui devront être justifiées.

ARTICLE 1AUe 11 -ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Terrassements :

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, les terrassements étant évités ou réduits le plus possible, cette contrainte ne s'appliquant pas dans le sous zonage 1AUervs.

Façades :

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades et de leurs ouvertures.

La couleur des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le paysage bâti ou naturel environnant.

Lorsqu'il est fait appel à des panneaux de couleur pour revêtir les murs extérieurs, les demandes de permis de construire doivent comporter une indication des teintes choisies; il en est de même pour les installations techniques devant rester à l'air libre.

De plus, dans les sous-secteurs 1AUea, 1AUes et 1AUervs :

Les enduits et les peintures doivent être de teinte neutre et discrète. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits, sauf sur des petites surfaces (les menuiseries, par exemple).

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit, de même que les bardages brillants.

La trame générale des façades devra être à dominante horizontale afin de faciliter l'insertion des bâtiments dans le paysage. Toutefois, ponctuellement, des éléments verticaux ou obliques pourront mettre en évidence des ouvertures.

Toitures :

La pente des toitures n'est pas réglementée.

Les matériaux utilisés en toiture doivent être de teintes neutres, s'harmonisant avec le paysage naturel et bâti environnant.

L'emploi de tôles ondulées et de tous les types de tôles brutes, galvanisées ou brillantes, n'est pas admis.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer aux toitures et ne doivent pas être visibles depuis la rue et les espaces publics.

Clôtures :

Les clôtures sont facultatives en bordure des voies.

Sauf dispositions légales ou réglementaires particulières à certaines industries, les clôtures, si elles sont prévues, doivent être constituées de haies vives ou être à claire-voie.

Elles ne peuvent dépasser une hauteur de 1,80 m.

Les claires voies doivent être constituées d'un mur bahut ne dépassant pas une hauteur de 0,50 m et surmonté d'une grille ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive.

Pour les haies vives employées en clôture, les essences locales variées seront utilisées (cf. le tableau des "arbustes et arbres d'essence locale" en annexe 4 du présent document).

La plantation d'essences banalisantes (par exemple de type thuya ou autre conifère) n'est pas autorisée.

De plus, dans le sous-secteur 1AUervs :

Les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE 1AUe 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT ET AIRES DE STOCKAGE**1) Aire de stationnement**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les aires de manœuvre des véhicules lourds doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération.

2) Aire de stockage

La position des aires de stockage et de stationnement doit figurer dans la demande d'autorisation. Le projet doit s'attacher autant que possible à masquer visuellement par un positionnement judicieux au regard des constructions et projets alentours.

Les aires de stockage doivent être masquées par une haie végétale composée de végétaux permettant une occultation permanente, ou par un mur maçonné enduit ou tout élément d'architecture en harmonie avec le bâtiment.

L'annexe n°3 au présent règlement fixe les normes applicables.

ARTICLE 1AUe 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences locales variées, fruitières ou ornementales, seront employées (cf. le tableau des "arbustes et arbres d'essence locale" en annexe 4 du présent règlement).

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de cette surface. Les espaces verts doivent représenter au moins 10 % de la surface totale du terrain intéressé par l'opération. Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte.

Il peut être dérogé à l'obligation de planter des arbres de haute tige dans la mesure où les procédés de construction utilisent des moyens de chauffage ou éléments techniques innovants ou respectueux de l'environnement, nécessitant l'utilisation de surfaces au sol disponibles, non plantées par des arbres de haute tige. Toutefois, même dans ce cas, le caractère paysager des surfaces doit être assuré notamment par un simple engazonnement.

Le seuil d'imperméabilisation maximale des parcelles privatives ne pourra en aucun cas dépasser 80 %.

50% de la surface des toitures végétalisées pourra être prise en compte dans le calcul des surfaces perméables.

Les dépôts de matériaux doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules de plus de 1000 m². Si la surface de ces parcs excède 2000 m² ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1AUe 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.