

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère et vocation de la zone UA

La zone UA correspond au paysage urbain dit d'origine villageoise. Elle présente les caractéristiques suivantes: Un parcellaire varié dans ses dimensions et sa forme, un bâti implanté majoritairement à l'alignement de la voie, une continuité visuelle due au bâti et aux clôtures. Cette zone accueille principalement de l'habitat.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 1

Occupations et utilisations du sol interdites

I - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles autorisées à l'article 2.
- Les sous-sols sont interdits.

Article UA 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées sous conditions :

- ***de bonne insertion urbaine, paysagère et environnementale dans le site,***
- ***de la prise en compte du risque lié au débordement sur le lit majeur et le lit majeur exceptionnel de l'Aronde reporté sur le règlement graphique,***

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages compris), de commerces et de services.
- Les constructions publiques ou d'intérêt général.
- Les installations nouvelles classées pour la protection de l'environnement (ICPE), ou non, nécessaires à la vie quotidienne, 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 bâtiments à usage artisanal sous réserve de ne pas occasionner une gêne environnementale pour le voisinage.
- L'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers et équipements publics, sous réserve de ne pas nuire aux caractéristiques du paysage urbain.
- La reconstruction des constructions existantes en cas de sinistre à égalité de plancher hors œuvre, sous réserve de ne pas nuire aux caractéristiques du paysage urbain.
- Les abris de jardins dans la limite de 12 m² d'emprise au sol.
- Les piscines.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UA 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ouverte à la circulation. Les nouvelles voies publiques et privées en impasse sont interdites.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également 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.

II - Voirie

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.
- Les voies de dessertes doivent satisfaire aux exigences des services de proximité : enlèvement des ordures ménagères.

Article UA 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

I - Eau potable

- L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1) Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordé 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 au Code de la Santé Publique et au Code de l'Environnement.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les égouts d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront infiltrées dans la parcelle. En cas d'impossibilité, elles doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).
- Tous les dispositifs à ciel ouvert de récupération d'eaux pluviales doivent être préservés.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne peuvent être déversées dans les eaux usées.

III - Electricité

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques sont aménagés en souterrain.

Article UA 5

Superficie minimale des terrains constructibles

- Non réglementé.

Article UA 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions principales sont implantées à l'alignement de la voie publique par leur mur pignon ou par leur mur gouttereau (façade principale). cette disposition ne s'applique pas aux extensions des bâtiments existants
- Les extensions des constructions existantes doivent se faire en continuité de l'existant.

Article UA 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives latérales. La partie de la construction qui n'est pas contiguë à une de ces limites, doit respecter une marge (M) minimale de 3 mètres par rapport à cette limite. cette disposition ne s'applique pas aux extensions des bâtiments existants.
- Les bâtiments annexes non contigus à la construction principale doivent être édifiés le long des limites séparatives.

Article UA 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé.

Article UA 9

Emprise au sol des constructions

- l'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 12 m²

Article UA 10

Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

- Dans toute la zone, la hauteur maximum des constructions sur cour ou jardin doit être au plus, égale à celle de la construction sur rue. La hauteur à l'égout du toit des abris de jardin ne doit pas excéder 2,50 mètres.
- La hauteur de toute construction ne peut excéder trois niveaux, soit R + 1 + un seul niveau de combles.

Article UA 11

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'article UA 11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 4 du présent règlement. Un nuancier du CAUE de l'Oise est annexé au présent règlement. Les bâtiments agricoles et d'activités ne sont pas concernés par ces dispositions.

ASPECT

- Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
 - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - aux sites,
 - aux paysages naturels ou urbains,
 - à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.
- Sont autorisés les matériaux renouvelables et les systèmes novateurs utilisant l'énergie renouvelable comme source d'énergie (panneaux solaires ou photovoltaïques, la géothermie ...).
- Les bâtiments publics ne sont pas soumis aux règles suivantes concernant les couvertures, les façades et les ouvertures.

COUVERTURES

1) Forme

- Pour les constructions principales, les toitures doivent être à 2 pentes; la pente des toitures doit être comprise entre 45 et 55 degrés sur l'horizontale. La croupe est admise à condition que celle-ci n'excède pas le tiers du faîtage.
- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, houteau) ne sont pas autorisés.

2) Matériaux et couleurs

- Les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées:
- soit en ardoise (27 x18 cm ou 32x 22cm) et de pose droite.
- soit en tuile plate, petit modèle (65/80 au m2 environ), de teinte nuancée rouge brun.
- soit en tuile mécanique sans cote verticale apparente, présentant le même aspect que la tuile petit modèle et de teinte rouge nuancé.
- Soit en zinc pour les couvertures des annexes à faible pente.
- Les couvertures des vérandas doivent être, soit en verre transparent, soit en zinc, soit en tuile identique à celle de la construction principale, soit en ardoise.
- L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux bitumés est interdite.

FACADES

1) Ordonnement des ouvertures

- Les ouvertures donnant sur l'espace public doivent être verticales.
- Les ouvertures en toiture et des étages supérieurs doivent être, soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

2) subdivisions horizontales et verticales

- les éléments de modénature sont la corniche, le bandeau d'étage, le soubassement.

3) Matériaux et couleurs

- les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être en pierre de taille ou en moellon ou en brique rouge du nord. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.
- les maçonneries en matériaux destinés à être recouverts doivent l'être d'un enduit taloché lisse rappelant les mortiers bâtards ou à la chaux, de teinte rappelant la pierre calcaire régionale.
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, ...) sont droits, verticaux et en tableau; ils présentent une simplicité d'aspect. Le fer à l'écorché est admis pour les très petites ouvertures.

OUVERTURES

1) Proportions

- Les baies et châssis de toit donnant sur l'espace public, sont plus hauts que larges hormis les portes de garage.
- Les lucarnes doivent être, soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.
- Les châssis de toit sont encastrés dans la couverture et posés dans le sens de la hauteur. Leurs dimensions sur la rue sont les suivantes : 78 x 98 cm maximum.

2) Matériaux et couleurs

- Les portes doivent être en bois et peintes. Le bois apparent vernis et lazuré est interdit.
- Les fenêtres donnant sur l'espace public doivent être, soit en bois et peintes, soit en PVC (uniquement en dehors du secteur protégé de l'église). Elles adoptent la division suivante: 3 carreaux par vantail.
- Les volets des baies visibles de l'espace public doivent être en bois et peints y compris les pentures dans le même ton que les volets et présenter, soit un aspect similaire aux volets traditionnels: à barres horizontales, sans écharpe, soit être à panneaux pleins.
- Les linteaux bois et toute structure en bois apparent ne sont pas autorisés.

ANNEXES

- Les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.
- Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux, de teintes et de volumétrie avec la construction principale.
- Pour les vérandas, les matériaux utilisés pour les montants verticaux sont en acier ou en aluminium peint.
- Les abris de jardin doivent être réalisés en bois naturel ou peint (cf plaquette CAUE).

CLOTURES

Disposition générale : Les murs en pierre de taille ou en moellons des clôtures existantes seront conservés et refaits à l'identique en cas de réfection.

- Les clôtures sur rue doivent être : soit en moellons (les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur essuyés), soit en pierre de taille, soit pour les matériaux destinés à être recouverts, en enduit ton pierre calcaire locale. Les murs seront couronnés d'un chaperon en pierre de taille.
- La hauteur de la clôture sur rue est, soit un mur d'une hauteur maximale de 2,00 mètres, soit un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,00 mètre, surmonté d'une grille à barreaudage métallique droit, vertical et peint. Les piliers encadrant le

portail sont en pierre de taille, surmontés d'un couronnement en pierre de taille et d'une hauteur qui ne pourra pas être inférieure à la hauteur totale de la clôture, de même que le portail.

- La partie supérieure des portails doit être horizontale. Les formes en chapeau de gendarme ou en berceau ne sont pas admises.
- Les portails doivent être, soit en bois peint à panneaux pleins, soit en métal, constitués d'une grille à barreaudage droit, vertical et peint.
- En limite séparative, les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublé ou non de plantations d'essences forestières locales (charme, hêtre, érable...), ou en maçonnerie de pierre de taille ou de moellons ou en matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ton pierre calcaire locale ou en bois ; la hauteur totale doit être comprise entre 1.80 mètre et 2.00 mètres maximum.

DIVERS

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou cachées par une charmille et être non visibles de l'espace public.
- Les antennes paraboliques devront être discrètes lorsqu'elles donnent sur l'espace public.
- Les réseaux filaires sont enterrés.

Article UA 12

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- En particulier, il est exigé d'aménager au moins dans la propriété :
pour les constructions à usage d'habitation :
 - 2 places de stationnement par logement soit une surface de 50M2 minimum.
- Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (2 places minimum).

Article UA 13

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

OBLIGATION DE PLANTER (voir détails dans l'annexe)

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale et végétale).
- L'utilisation d'essences forestières locales est vivement recommandée au moins pour moitié; l'emploi des conifères fastigiés devra être très limité.
- On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions
- L'implantation des végétaux doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol

Article UA 14

Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

Article UA 15

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UA 16

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Pour toute construction nouvelle, la desserte numérique devra être assurée et aménagée en souterrain.