

## **CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

### **Caractère et vocation de la zone UB**

*La zone UB correspond au paysage urbain organique. Il s'agit du faubourg à caractère rural qui présente les caractéristiques suivantes: un parcellaire en bandes de dimensions variables, bien densifié le long des voies, avec une implantation du bâti majoritairement à l'alignement de la voie, une continuité visuelle quasi absolue due principalement au bâti, une vocation d'habitat, de commerces, d'artisanat, d'équipements et de services.*

*La zone UB comprend un secteur : UBz est situé en zone à dominante humide.*

*La zone UB est concernée par deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui s'appliquent.*

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

#### **Article UB 1**

#### **Occupations et utilisations du sol interdites**

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

#### **Article UB 2**

#### **Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

***Sont autorisées en zone UB et en secteur UBz uniquement sur remblai existant avant la date d'arrêt du PLU ou sans contrainte environnementale et sous conditions :***

- ***d'une bonne insertion urbaine, paysagère et environnementale dans le site***
- ***du respect des orientations d'aménagement et de programmation,***
- ***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,***
- ***du respect des orientations d'aménagement et de programmation dans les secteurs concernés,***
- ***de la prise en compte de la servitude liée au périmètre de captage eau potable en secteur UBc, les occupations et utilisations du sol ci-après :***

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages compris), de commerces, de services publics ou privés,
- 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'odeur, 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.
- Les installations et constructions nécessaires à l'activité agricole sous réserve de ne pas occasionner de gêne pour le voisinage, et de ne pas nuire aux caractéristiques du paysage urbain
- l'extension ou la modification des installations ou constructions 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 d'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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- L'extension ou les modifications des constructions existantes. Les changements de destinations possibles pour les extensions des constructions existantes sont les suivantes : habitation et annexes (garages compris), commerces, services publics ou privés, artisanat et équipements publics ou collectifs
- Dans la trame « jardin à protéger » (article L.123-1-5 III 5° du C.U.) reportée sur le plan de découpage en zones, seuls sont autorisés les abris de jardin.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article UB 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 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.

<b>Article UB 4</b>
---------------------

### **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 raccordée 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 UB 5**

#### **Superficie minimale des terrains constructibles**

- Non réglementé

#### **Article UB 6**

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions principales doivent être 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 bâtiments agricoles, artisanales, commerciales, et de services publics ou privés

Dans toute la zone :

- Les extensions des constructions existantes doivent se faire en continuité de l'existant.

#### **Article UB 7**

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

#### **Article UB 8**

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

- Non réglementé

#### **Article UB 9**    **Emprise au sol des constructions**

- l'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 12 m<sup>2</sup>

#### **Article UB 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.
- La hauteur des constructions et installations agricoles ne peut excéder 10 mètres au faitage.

#### **Article UB 11**    **Aspect extérieur des constructions**

*Les dispositions de l'article UB 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 les dispositions suivantes.*

#### **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, géothermie ...).
  - Les constructions à caractère innovant (architecture contemporaine et bioclimatique) et 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 si celle-ci est égale à un tiers de la longueur 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 32 x 22 cm) et de pose droite.
  - > soit en tuile plate, petit modèle (65/80 au m<sup>2</sup> 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.
- Les couvertures des vérandas doivent être, soit en verre transparent, soit en zinc, soit en tuile plate 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 admis sont la corniche, le bandeau d'étage, le soubassement, les chaînages d'angle, les linteaux et les encadrements de baie.

## 3) Matériaux et couleurs

- les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être, soit en moellons avec ou non une modénature en pierre de taille, soit totalement en pierre de taille, soit en brique rouge du nord avec ou non une modénature en pierre de taille ou briques silico-calcaire. 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.
- Les constructions à ossature bois sont autorisées.
- le clin et le bardage bois naturel ou peint est admis pour les annexes.

## 4) Façades commerciales

- Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le niveau du rez-de-chaussée.
- Les percements de vitrines ne doivent pas dépasser les limites séparatives des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité, et doivent être axées sur les baies des étages supérieurs dans toute la mesure du possible, en dehors de toute contrainte technique ou liée à l'activité.
- Aucun élément de la devanture ne doit présenter une saillie.

## **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, soit à fronton maçonné en pierre de taille ou en brique rouge du nord. 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. 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 peintures 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 ou persiennés; les volets roulants sont admis pour les commerces à condition que leur coffre soit intégré et non visible de l'extérieur.
- Les linteaux bois et toute structure en bois apparent ne sont pas autorisés.
- Pour les constructions annexes en clin ou en bardage en bois naturel, les fenêtres et portes sont admises également en bois naturel.

## **ANNEXES**

- Les garages doivent de préférence, 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 teinte et de volumétrie avec la construction principale, hormis ceux en clin ou en bardage en bois naturel.
- 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 ou en pierre de taille ou en brique rouge du nord (les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur essuyés), soit pour les matériaux destinés à être recouverts, en enduit taloché lisse de teinte rappelant celle de la pierre calcaire. Les murs seront couronnés d'un chaperon en pierre de taille ou en pierre reconstituée ou en brique rouge du nord.
- La clôture sur rue est soit un mur, soit un muret surmonté d'une grille à barreaudage vertical, d'une hauteur totale maximale de 1,80 mètre. Les piliers encadrant le portail sont en pierre de taille ou en pierre reconstituée, ou en brique rouge du nord,



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 hauteur que le portail.

- La partie supérieure des portails doit être horizontale. Les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites. Les portails doivent être, soit en bois peint à panneaux pleins ou à claire-voie, soit en métal peint, constitués d'une grille à barreaudage droit, vertical et peint.
- En limite séparative, les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublé de plantations d'essences forestières locales (charme, hêtre, érable...) ou en bois.

### **DIVERS**

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

#### **Article UB 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 UB 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 UB 14 Coefficient d'Occupation des Sols**

Non réglementé.

#### **Article UB 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **Article UB 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.