

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère et vocation de la zone UA

*La **zone UA** correspond au paysage urbain d'origine villageoise. Elle présente les caractéristiques suivantes: une vocation d'habitat, de services, de commerces, d'artisanat et d'équipements publics.*

Cette zone est constituée d'îlots fermés bien densifiés le long des voies et aérés en cœur d'îlot, avec un parcellaire varié dans sa forme et ses dimensions. Le bâti est implanté de manière continue à l'alignement de la voie. La continuité visuelle est due majoritairement au bâti continu à l'alignement de la voie et aux clôtures.

Ce paysage urbain doit être préservé et valorisé, notamment dans ses caractéristiques morphologiques.

Dans cette zone, le PPRI s'applique (Plan de prévention des risques d'inondation de la vallée du Thérain).

Dans cette zone, une cavité souterraine de type cave est recensée dans la Rue des Caves.

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:

- Les sous-sols sont interdits.
- Les changements de destination des commerces en habitation sont interdits.
- Toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles autorisées à l'article 2.

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 réaliser une étude préalable à tous travaux, de part et d'autre de la Rue des Caves. En cas de besoins, des travaux de confortement devront être réalisés avant toute construction.

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages compris), de commerces et de services.
- Les constructions d'équipements hôteliers.
- 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 surface de plancher, sous réserve de ne pas nuire aux caractéristiques du paysage urbain.
- Les abris de jardin dans la limite de 12 m² d'emprise au sol, y compris dans les secteurs de jardins protégés.
- Les piscines y compris dans les jardins protégés.
- L'extension des constructions existantes.

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 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 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 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 façade principale.
- 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, à l'exception des piscines et des abris de jardin, doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives latérales. Un retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales est admis s'il s'agit d'une parcelle située à l'angle de deux voies. 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.
- Les bâtiments annexes non contigus à la construction principale doivent être édifiés le long des limites séparatives. Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin.
- Toute construction nouvelle devra respecter une marge de recul de 6 mètres par rapport aux berges du Thérain nécessaire à l'entretien du cours d'eau.

Article UA 8

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

Il est demandé une distance de quatre mètres entre deux constructions excepté pour les piscines.

Article UA 9

Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 12 m², dans la limite d'un abri par propriété.

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 quatre niveaux, soit R + 2 + 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.

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 constructions à caractère innovant (architecture contemporaine et bioclimatique) ne sont pas soumises aux règles suivantes.
- Les bâtiments publics ne sont pas soumis aux règles suivantes.

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.
- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, houteau) ne sont pas autorisés.
- En pignon, le débord de toiture doit être inférieur ou égal à l'épaisseur d'un chevron.

2) Matériaux et couleurs

- Les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées:
 - soit en ardoises (27 x18 cm ou 32x 22cm) et de pose droite.
 - soit en tuiles plates, petit modèle (65/80 au m2 environ), de teinte nuancée rouge brun.
 - soit en tuiles mécaniques sans cotes verticales apparentes, présentant le même aspect que la tuile petit modèle et de teinte rouge nuancé.
- Les couvertures des annexes à faible pente peuvent être réalisées en zinc.
- Les couvertures des vérandas doivent être, soit en verre transparent, soit en zinc, soit en tuiles identiques à celles de la construction principale, soit en ardoises.
- Les toitures-terrasses sont autorisées pour des extensions.
- L'utilisation de bardeaux bitumés est interdite.

FACADES

Ordonnancement des ouvertures

- Les ouvertures, hormis les portes de garage et les vitrines commerciales, 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.

Subdivisions horizontales et verticales

- Les éléments de modénature admis sont la corniche, le bandeau d'étage, le soubassement, les chaînages d'angles et les linteaux.

Matériaux et couleurs

- Les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être en pierre de taille, en briques ou en moellons. 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. Une modénature lui est associée au moins en soubassement :
 - soit en pierre de taille,
 - soit en briques silico-calcaires,
 - soit en briques rouges du nord,
 - soit en moellons,
 - soit de type parement en pierres reconstituées ou enduits décoratifs à bossage rappelant la pierre de taille.
- 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.
- Le pan de bois apparent et le torchis sont admis pour la réhabilitation de bâtiments existants conçus suivant ce mode constructif.

4) Façades commerciales

- Une devanture aménagée au pied de plusieurs immeubles doit respecter et marquer la composition de chacun. Aucun bandeau continu ou aucune vitrine d'un seul tenant ne doit réunir les rez-de-chaussée de deux ou plusieurs immeubles voisins.
- La devanture commerciale ne doit pas dépasser les appuis des baies de l'étage supérieur, ou du bandeau de façade entre le rez-de-chaussée et l'étage.
- Les vitrines et autres baies du rez-de-chaussée sont inscrites dans le prolongement vertical, et suivant l'ordonnancement de celles des étages supérieurs, une même hauteur de linteau pour les baies est à respecter.
- Si le local commercial interdit l'accès aux étages d'habitation depuis la façade sur rue, une future porte d'accès à ceux-ci devra faire partie de la composition de la devanture.
- Si la porte d'accès à l'immeuble est de taille modeste et attenante à la devanture, elle doit être assimilée, peinte de la même couleur ; l'ensemble sous un bandeau continu.
- Si la porte d'accès à l'immeuble est de taille conséquente (porte cochère), ou bien distante de la devanture, elle doit être différenciée de la façade commerciale, et peinte d'une couleur contrastée.
- L'épaisseur maximale des coffres verticaux des devantures en applique sera de 0.20 mètre.

- Les panneaux de coffrage doivent être fixés sur une ossature ; les plaques rigides ou semi-rigides fixées sans support plan sur la maçonnerie sont interdites.
- L'épaisseur du coffre bandeau support de l'enseigne en applique sera de 0.25 mètre et 0.30 mètre s'il sert de coffre pour le volet de protection en applique.
- Pour les devantures ne sont autorisées que l'utilisation de trois couleurs et/ou matériaux pour l'ensemble composé de la devanture, l'enseigne et le store.
- Les menuiseries bois seront toujours peintes, les vernis et lasures incolores sont interdits.
- Pour les constructions mixtes (commerce/logement), les cellules commerciales y compris les vitrines doivent être totalement aménagées en même temps que les logements situés au-dessus de ces commerces.

OUVERTURES

Proportions

- Les ouvertures donnant sur l'espace public, sont plus hautes que larges hormis les portes de garage et les vitrines commerciales.
- Les lucarnes doivent être, soit en bâtière, soit à la capucine, soit à fronton maçonné en pierre de taille. 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 sont les suivantes : 78 x 98 cm maximum sur la rue, et 78 x 118 cm maximum sur le jardin ou sur la cour.

Matériaux et couleurs

- Les portes doivent être soit en bois et peintes, soit en aluminium peint. Le bois apparent vernis et lazuré est interdit. Les portes d'entrée en PVC sont interdites.
- Les fenêtres donnant sur l'espace public doivent être, soit en bois et peintes, soit en PVC, soit en aluminium peint. Elles adoptent la division suivante: 3 carreaux par vantail.
- Les volets des baies 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 ou persiennés. Les volets roulants ne sont pas admis sur les habitations anciennes de caractères. Les volets roulants le cas échéant, seront avec un coffre intérieur, complètement invisible depuis l'extérieur sans occulter la partie haute des fenêtres et doublés par des volets à battants en bois et peints.
- Pour les garages, les portes à cassettes sont interdites, les portes en PVC sont interdites.

- Les linteaux bois et toute structure en bois apparent ne sont pas autorisés, hormis pour la réhabilitation de maisons existantes à pans de bois.
- Les portes d'entrée avec imposte en demi-lune sont interdites.
- Le changement des menuiseries, sur les bâtiments anciens et typiques, se fera à l'identique.

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.

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 en 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, soit horizontale, soit en chapeau de gendarme, soit en berceau.
- Les portails doivent être, soit en bois peint à panneaux pleins, soit en métal peints pleins ou constitués d'une grille à barreaudage droit, vertical et peint. Les portails en PVC sont interdits.
- 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 ; la hauteur totale doit être comprise entre 1.60 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.
- Les antennes paraboliques en façade sur rue sont interdites, sauf impossibilité technique justifiée.
- 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 dans la propriété, pour toute construction à usage d'habitation :
 - Un minimum de 2 places de stationnement par logement.

Il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, conformément aux dispositions de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme.

- Les places commandées sont autorisées pour un même logement.

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

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 obligatoire 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.