

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère et vocation de la zone UB

*La **zone UB** correspond au paysage urbain organique. Elle présente les caractéristiques suivantes: une vocation d'habitat, de commerces et d'équipements publics.*

La zone UB comprend deux secteurs : UBa et UBb.

- Le secteur UBa correspond aux faubourgs à caractère rural avec un parcellaire en bandes de dimensions variables, bien densifiés le long des voies à la continuité visuelle due au bâti à l'alignement de la voie et aux murs de clôture. Il accueille de l'habitat, quelques commerces, une école et deux fermes.*
- Le secteur UBb présente un caractère mi-résidentiel, mi-rural. Le bâti ponctuel est implanté souvent en retrait de la voie. Il a pour vocation principalement l'habitat individuel, quelques commerces et un équipement privé.*

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

Article UB 1

Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article UB 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisées sous conditions de bonne insertion urbaine, paysagère et environnementale dans le site, 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 d'équipements hôteliers.
- Les constructions publiques ou d'intérêt général.
- Les constructions et installations agricoles 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 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 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 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.

Article UB 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 UB 5

Superficie minimale des terrains constructibles

- Non réglementé

Article UB 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le secteur UBa :

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie publique par leur mur pignon ou par leur façade principale. Cette règle ne s'applique ni aux bâtiments agricoles, ni aux piscines, ni aux abris de jardin.

Dans le secteur UBb :

- Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement de la voie publique par leur mur pignon ou par leur façade principale, soit avec un retrait maximal de 5 m par rapport à l'alignement de la voie publique. Cette règle ne s'applique ni aux bâtiments agricoles, ni aux piscines, ni aux abris de jardin.

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

Dans le secteur UBa:

- 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. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

Dans le secteur UBb:

- Les constructions à l'exception des piscines et des abris de jardin, doivent être édifiées, soit sur au moins une des limites séparatives latérales, soit en retrait des limites séparatives latérales. Les parties de la construction qui ne sont pas contiguës à ces limites, doivent respecter une marge (M) minimale de 3 mètres par rapport à ces limites. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

Dans toute la zone :

- 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.

Article UB 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 UB 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 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.

Dans les secteurs UBa et UBb:

- La hauteur de toute construction ne peut excéder trois niveaux, soit R + 1 + un seul niveau de combles.
- La hauteur des bâtiments agricoles ne peut excéder 15 m au faîtage.

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.

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) 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.
- Pour les constructions à usage d'activités agricoles, adoptant une couverture en matériaux traditionnels, la pente doit être comprise entre 30 et 55 degrés ; lorsqu'elles adoptent une couverture industrielle, la pente sera de 12 degrés minimum.

2) Matériaux et couleurs

- Les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées:
 - > soit en ardoises (27 x18 cm ou 32 x 22 cm) 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 toitures plates ou à faible pente ou végétalisées sont autorisées.

- Les couvertures des vérandas doivent être, soit en verre transparent, soit en zinc, soit en tuiles plates identiques à celles de la construction principale, soit en ardoises.
- L'utilisation de bardeaux bitumés est interdite.
- Pour les bâtiments à usage agricoles, les couvertures peuvent être réalisées :
 - en bac acier teinté rappelant la couleur de la tuile ou de l'ardoise.
 - en tôles, qu'elles soient pré traitées en usine ou clairvoyante.

FACADES

Dans le secteur UBa :

Ordonnement des ouvertures

- Les ouvertures donnant sur l'espace public, hormis les portes de garage et les vitrines commerciales, doivent être verticales.

Subdivisions horizontales et verticales

- Les éléments de modénature admis sont la corniche et le soubassement.

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. 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.
- Le bardage métallique peint est autorisé seulement pour les bâtiments agricoles.

Dans le secteur UBb :

Ordonnement 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.

Matériaux et couleurs

- Les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être, soit en briques rouges du nord, soit en pierre de taille avec ou non une modénature en pierre de taille, en briques silico-calcaires ou en briques rouges 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. 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.

Le bardage métallique peint, le clin et le bardage bois pour les bâtiments agricoles sont admis.

Dans le secteur UBa et UBb :

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 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 maximale 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.
- Dans le cas d'un changement de destination de commerce en logement, la façade commerciale sera supprimée ; les futures ouvertures reprendront la trame des ouvertures des étages supérieurs.
- 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

Ces dispositions ne concernent pas les bâtiments agricoles.

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. 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.

Matériaux et couleurs

- Les portes doivent être :
 - soit en bois peint,
 - soit en aluminium peint,
 - soit en PVC sauf les portes d'entrée.
- 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. A l'intérieur des périmètres de protection des Monuments Historiques, les volets roulants ne sont pas admis sur les habitations anciennes de caractères. Les volets roulants sont admis en dehors des périmètres de protection des Monuments Historiques, à condition que le coffre soit placé à l'intérieur, complètement invisible

depuis l'extérieur sans occulter la partie haute des fenêtres et doublés par des volets à battants en bois et peints.

- Les linteaux bois et toute structure en bois apparent ne sont pas autorisés.
- Pour les garages, les portes à cassettes sont interdites, les portes en PVC sont interdites.
- L'aluminium naturel est interdit pour toutes les ouvertures : portes, fenêtres, volets, portes de garage.
- Pour les constructions en clin ou en bardage en bois naturel, les fenêtres et portes sont admises également en bois naturel.
- 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

Ces dispositions ne concernent pas les bâtiments agricoles.

- 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 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.

CLOTURES

Les dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

Dans la zone UBa :

- Les clôtures sur rue doivent être, soit en moellons ou en pierre de taille (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 pierres reconstituées.
- La hauteur de la clôture sur rue est un mur d'une hauteur maximale de 1,80 mètre. Les piliers encadrant le portail sont en pierre de taille ou en pierres reconstituées, 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, soit horizontale, soit en chapeau de gendarme, soit en berceau.

- Les portails doivent être, soit en bois peint à panneaux pleins ou à claire-voie, soit en métal peint pleins ou constitués d'une grille à barreaudage droit, vertical et peint. Les portails en PVC sont interdits.

Dans la zone UBb :

- Les clôtures sur rue doivent être, soit en briques rouges du nord ou en pierre de taille (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 briques rouges du nord ou en pierre de taille.
- La hauteur de la clôture sur rue est soit, un mur d'une hauteur maximale de 1,80 mètre, 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 briques rouges du nord ou en pierre de taille, surmontés d'un couronnement en briques rouges du nord ou 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 ou à claire-voie, soit en métal, constitués d'une grille à barreaudage droit, vertical et peint. Les portails en PVC sont interdits.

Dans toute la zone

- En limite séparative, les clôtures doivent être constituées d'un grillage simple torsion doublé de plantations d'essences forestières locales (charme, hêtre, érable...) ou en maçonnerie en briques rouges du nord ou en pierre de taille (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 briques rouges du nord ou en pierre de taille ; 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.

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 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 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 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 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.