

## **CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

La zone UA correspond aux centres historiques agglomérés existants, à vocation d'habitat, de services et de commerces. On note une zone UAb où les sous sols sont interdits.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sauf celles autorisées à l'article UA2,
- Les installations pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage (bruit, poussière, odeurs)
- Les parcs d'attractions, les aires de jeux et les aires de sport tels que définis par le code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de toute nature tels que définis par le code de l'Urbanisme,
- Les groupes de garages individuels en front de rue,
- Les habitations légères de loisirs définies par le code de l'Urbanisme,
- Les affouillements, exhaussements des sols tels que définis par le code de l'Urbanisme, sauf ceux autorisés à l'article UA2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières telles que définies par le Code de l'Urbanisme,
- Les campings et le stationnement des caravanes au sens du code de l'urbanisme,
- Les constructions à usage agricole sauf celle autorisées à l'article UA2,
- Les industries, les entrepôts
- Les commerces et services, sauf ceux autorisés à l'article UA2
- en zones UAb, les sous sols

#### **ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL admises sous conditions particulières**

Sont autorisés les bâtiments annexes, abris de jardin, piscines, à condition que ces constructions dépendent d'une construction principale et que leur nombre ne dépasse pas 3 unités.

Sont autorisés sous-conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous-condition qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou compatibles avec la présence des habitations.
- L'extension, la restauration ou la construction de bâtiments à usage agricole à la condition que ceux-ci n'occasionnent pas de gêne supplémentaire au voisinage, et qu'ils respectent les distances imposées par la législation en vigueur.
- Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils sont nécessaires pour la recherche, la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Les commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente et services de moins de 300 m<sup>2</sup> de SHON (Surface Hors Oeuvre Nette).

## ***SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

### **ARTICLE UA 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique. Ces accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité de leurs usagers sous peine d'inconstructibilité du terrain.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié, et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets ménagers en porte à porte, et soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

#### **Voirie**

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures ménagères, véhicules de lutte contre l'incendie,...).

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées des décrets et circulaires d'application relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées et/ou à mobilité réduite.

### **ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

## Assainissement

### a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être équipée d'un système de traitement des eaux usées aux normes en vigueur au moment de la construction.

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

Sauf exonération ou exception, lorsque le réseau collectif sera existant, toutes les constructions auront obligation de raccordement :

Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics devra être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiendront les ouvrages empruntés par ces eaux usées. L'autorisation fixera notamment les caractéristiques que devront présenter ces eaux pour être reçues.

### b) Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires pour s'y raccorder.

Sauf impossibilité technique, pour tout nouveau projet ( construction ou réhabilitation) les eaux pluviales devront être régulées à la parcelle.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

## 3 - AUTRES RESEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

### ARTICLE UA 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour toute nouvelle construction nécessitant la création d'un assainissement, sans pour autant fixer une surface minimale, une zone d'au moins 200 m<sup>2</sup> d'un seul tenant devra être libre de toute plantation, construction, et stationnement pour les raisons techniques liées à l'assainissement.

### ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf les dépendances, les constructions doivent être implantées façade ou pignon sur rue : soit à l'alignement des voies, soit avec un retrait compris entre 5 mètres et 20 mètres par rapport à l'alignement des voies. Cette règle ne s'applique pas pour les extensions ou restauration de bâtiments agricoles ou d'élevages. Toutefois, en cas de construction d'un nouveau bâtiment

agricole, celui-ci devra être érigé avec un retrait minimum de 20 mètres par rapport à la voie publique.

La règle définie ci-dessus ne s'applique pas dans le cas de réparation, d'extension ou d'aménagement des constructions existantes, ni dans le cas d'équipement d'infrastructures si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte à l'environnement.

#### **ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées soit :

- En limite séparative
- Sur au moins une limite séparative. Le retrait adopté par rapport à la deuxième limite ne pourra être inférieur à 3 mètres.
- En retrait de limite séparative. Le retrait adopté par rapport aux limites séparatives ne pourra être inférieur à 3 mètres.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas à un bâtiment annexe de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface au sol et de hauteur par rapport au niveau naturel du sol inférieure à 3 mètres à l'égout du toit.

#### **ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être respectée une distance minimale de 4 mètres.

Toutefois, il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des bâtiments annexes et pour les abris de jardins (définis en annexe<sup>1</sup>)

#### **ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder **50 %** de la surface de la parcelle.

#### **ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale de toute construction, mesurée à partir du sol naturel, est limitée à 7 mètres à l'égout des toitures ou 12 mètres au faîtage (R+1+C). Pour les bâtiments agricoles, cette hauteur est portée 12 mètres à l'égout du toit, ou à 15 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions annexes (abris de jardin, garage, dépendance,...), mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit.

La règle définie ci-dessus ne s'applique pas dans le cas de réparation, d'extension ou d'aménagement des constructions existantes, ni dans le cas d'équipement d'infrastructures.

---

<sup>1</sup> Sont considérés comme annexes ou abris de jardin les bâtiments de moins de 3 mètres de hauteur à l'égout du toit et non destinés à un usage d'habitation.

## ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions répondant aux conditions d'attribution du label « hautes performances énergétiques » (arrêté du 8 mai 2007) n'ont pas pour obligations de respecter les prescriptions du présent article 11 concernant :

- les percements en façade
- les percements en toiture
- les toitures, couvertures et ouvertures en toiture

Toutes les autres constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes.

### 1. Matériaux, façades :

- Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents de ceux des façades.
- Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie (matériaux, enduits, couleurs) avec ceux de la construction principale.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ainsi que l'utilisation de la tôle sont interdits sur les parements extérieurs des constructions à usage d'habitation ainsi que sur les clôtures. Pour les autres constructions, les matériaux destinés à être recouverts peuvent l'être par un bardage en bois ou en tôle type bacacier.
- Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser avec les constructions dont ils dépendent.

### 2. Les percements en façade

A l'exception des portes de garage, des vérandas et des vitrines commerciales, les percements en façade sur rue seront plus hauts que larges. Les surfaces pleines seront dominantes par rapport aux percements.

### 3. Toitures, couvertures et ouvertures en toitures :

- Les toitures des constructions principales respecteront un angle compris entre 35 et 45° comptés par rapport à l'horizontale. Pour les bâtiments agricoles, une pente à partir de 12° est autorisée.
- A l'exception des vérandas ou la toiture en verre est autorisée, la couverture des constructions des habitations sera de type tuiles, de type ardoises ou de matériaux similaires tant au niveau de la taille que de l'aspect ou de la couleur. Les panneaux solaires sont autorisés. La toiture en tôle de type bacacier est autorisée uniquement pour les bâtiments agricoles et les annexes.

#### 4. Les percements en toiture

- Les chiens assis sont interdits. La largeur des percements en toiture ne pourra pas être supérieure à celle des percements situés au niveau inférieur. Les percements en toiture seront alignés sur les percements des façades de la construction.

#### 5. Les couleurs

Une harmonie devra être trouvée entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.

Les couleurs doivent être dénuées d'agressivité. Les couleurs vives sont interdites

L'architecture doit être de type traditionnel

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires, quand elles ne sont pas enterrées, doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques et dissimulées par des plantations à feuillage persistant.

#### 6. Les clôtures

L'utilisation de thuyas, cyprès et autres conifères est interdite.

Les clôtures sur rues, seront constituées :

- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille à barreaudage vertical ou d'un grillage en treillis soudé de teinte foncée. La hauteur du mur sera comprise entre 0,6 et 1 mètre. La hauteur de l'ensemble sera comprise entre 1,5 et 2 mètres. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction. Il sera éventuellement doublé d'une haie végétale composée d'essences choisies dans la plaquette du CAUE de l'Oise : « arbres et haies de Picardie » située à l'intérieur de la parcelle.
- Soit d'une haie végétale, d'une hauteur comprise entre 1,50 et 2 mètres, composée d'essences choisies dans la plaquette du CAUE de l'Oise : « arbres et haies de Picardie » doublée ou non d'un grillage qui se situera en arrière de ladite haie, sur la parcelle.
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 2,5 mètres
- Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

En limite séparative, les clôtures seront constituées :

- d'un grillage d'une hauteur comprise entre 1,2 et 2 mètres doublé ou non par une haie végétale composée d'essences choisies dans la plaquette du CAUE de l'Oise : « arbres et haies de Picardie »
- d'une haie végétale composée d'essences choisies dans la plaquette du CAUE de l'Oise : « arbres et haies de Picardie » d'une hauteur comprise entre 1,2 et 2 mètres doublée ou non par un grillage

- d'un mur d'une hauteur comprise entre 1.5 et 2 mètres. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction. L'utilisation de plaques en béton armé est autorisée.

L'ensemble de ces dispositions ne s'impose pas aux équipements publics ou d'intérêt général.

#### **ARTICLE UA 12 : Le stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être réalisé au minimum deux places par logement aménagé dans la propriété.

Pour les constructions à usage de service ou de commerce, il doit être réalisé au minimum trois places de stationnement aménagé dans la propriété.

#### **Article UA 13 : ESPACES LIBRES - aires de jeux et de loisirs - PLANTATIONS**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent être entretenus et non imperméabilisés à plus de 40%

Les plantations seront choisies dans la plaquette du CAUE de l'Oise : « arbres et haies de Picardie ».

### ***SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS***

#### **ARTICLE UA 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

Non réglementé.