

CHAPITRE 2 - DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UB

Elle correspond au tissu urbain pavillonnaire, pouvant accueillir habitat, activités, et services, commerces, artisanat, compatibles avec l'habitat ou équipements.

Le tissu est moins dense, essentiellement constitué des pavillons assis au cœur de parcelle de taille variable.

On recense une zone UBa dans laquelle les sous sols sont interdits

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

ARTICLE UB 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 UB2,
- Les installations pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage,
- Les parcs d'attractions 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 à rue,
- Les habitations légères de loisirs définies par le code de l'Urbanisme,
- Les affouillements, exhaussements des sols sauf ceux autorisés à l'article UB2,
- 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 celles autorisées à l'article UB2.
- Les commerces et services, sauf ceux autorisés à l'article UB2
- Les industries, les entrepôts
- en zones UBa, les sous sols

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL admises sous conditions particulières

Sont autorisées 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 et les dépôts, sous-condition qu'ils soient nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou compatibles avec la présence des habitations.
- Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils sont nécessaires pour la recherche, la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- L'extension, la construction ou la restauration de bâtiments à usage agricole à la condition que ceux-ci n'occasionnent pas de gêne supplémentaire au voisinage et qu'ils appartiennent à une exploitation déjà existante.
- Les commerces de moins de 300m² de surface de vente et services de moins de 300 m² de SHON.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : desserte des terrains et ACCÈS aux voies ouvertes au public

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un 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

Dès lors que le secteur à desservir le justifie, 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 à mobilité réduite.

ARTICLE UB 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 UB 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 m² d'un seul tenant devra être libre de toute plantation, construction, et stationnement pour les raisons techniques liées à l'assainissement.

Article UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf les dépendances, toutes les constructions doivent être implantées façade ou pignon sur rue avec un retrait minimum compris entre 5 et 20 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées. Cette règle ne s'applique pas pour les extensions, constructions ou restaurations de bâtiments agricoles ou d'élevages.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension de faible emprise (inférieure à 20m²) d'une construction existante.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées façade ou pignon sur rue 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 m² de surface au sol et de hauteur par rapport au niveau naturel du sol inférieure à 3 mètres à l'égout du toit, ni dans le cas d'extension d'une construction existante.

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

Une distance de 8 mètres minimum devra être respectée entre les façades des bâtiments d'habitation comportant des ouvertures.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface du terrain. Pour les bâtiments correspondant aux label « hautes performances énergétiques » (arrêté du 8 mai 2007), cette emprise ne peut excéder 40%.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions annexes, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de réparation d'aménagement ou d'extension inférieures à 20m² des constructions existantes, ni dans le cas d'équipement d'infrastructures et d'intérêt général.

ARTICLE UB 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.

Dispositions particulières

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 vérandas sont autorisées. L'harmonie des tons de menuiserie est à respecter avec la construction sur laquelle elle est accolée.
- Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions dont ils dépendent.

2. Les percements en façade

- Pour les constructions prévues à l'intérieur du périmètre de protection de l'église, à l'exception des portes de garage, des vitrines commerciales et des vérandas, les baies seront plus hautes que larges. Les surfaces pleines seront dominantes par rapport aux percements.
- Pour les autres constructions, 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 et des bâtiments annexes 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.

4. Les percements en toiture

Les percements en toiture 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 devra 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

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.
- Soit d'un grillage, d'une hauteur comprise entre 1.50 et 2 mètres, doublée ou non d'une haie végétale composée d'essences choisies dans la plaquette du CAUE de l'Oise : « arbres et haies de Picardie »
- Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

En limite séparative, les clôtures seront constituées :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0.5 mètre, surmonté d'un grillage. La hauteur de l'ensemble sera comprise entre 1.2 et 2 mètres.
- 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 à condition qu'elles soient recouvertes d'un enduit.

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

ARTICLE UB 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 aménagées dans la propriété.

Pour les constructions à usage de services et commerces, il sera réalisé au minimum 3 places de stationnement jusqu'à 200 m² de SHON ou surface de vente, puis une place supplémentaire par tranche de 50 m² additionnelle.

Article UB 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 UB 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.