

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Zone mixte (habitat, activités artisanales, équipements) où les constructions sont moins denses, non continues, et le plus souvent en retrait par rapport à l'alignement. Elle rassemble l'habitat de type pavillonnaire réalisé plus récemment.

Elle englobe le reste du secteur aggloméré de la commune à l'exception des exploitations agricoles.

### Section I -

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions et installations à usage industriel ou d'entrepôt.
- Les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, ou la gêne apportée à la circulation. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur.
- Les nouveaux bâtiments à usage d'activité agricole et les constructions à usage équestre (ou hippique).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de véhicules et les dépôts de matériaux, même temporaires.
- Les parcs d'attraction.
- Les constructions provisoires ou à caractère précaire en tôle ondulée, en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus, ...).
- Les caravanes isolées.
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les postes de distribution de carburant.
- Les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction.
- Les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération d'habitation.

**Article UB 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières**

1) Sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

- Les installations classées ou non nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, dans la mesure où des dispositions suffisantes sont mises en œuvre pour éviter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) à condition d'être convenablement insérés au site.
- L'extension ou la modification des bâtiments agricoles existants dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou de nuisances supplémentaires.
- Par unité foncière, au-delà de 30 m de la voie, un abri de jardin sur une surface maximale de 15 m<sup>2</sup>.
- Les affouillements et les exhaussements s'ils sont liés à une opération d'aménagement.

2) Sauf application d'une disposition relative à l'alignement, aux espaces boisés classés à un emplacement réservé, il pourra être fait abstraction, sur toute la zone, des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants, pour :

- a) les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.),
- b) les constructions et installations publiques d'intérêt général,
- c) les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés et aménagés à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone,
- d) la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette.

3) Il est rappelé que les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 100 mètres de la RN32 - voie classée de type 3 sur la totalité de la traversée de la commune -, et situés dans une bande de 300 mètres de la voie ferrée (ligne Creil-Jeumont) - voie classée de type 1 sur la totalité de la traversée de la commune -, suivant l'arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999, devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ces secteurs de nuisances acoustiques figurent dans l'annexe correspondante.

## **Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UB 3 - Accès et voirie**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

### **Article UB 4 - Desserte par les réseaux**

#### **Eau potable :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

#### **Assainissement :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

#### **Electricité et autres réseaux :**

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain sur le réseau public.
- Lors de la réalisation de voies nouvelles pour desservir les constructions autorisées, les réseaux seront enterrés.

### **Article UB 5 - Caractéristique des terrains**

Non réglementé.

### **Article UB 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions principales seront implantées avec un retrait d'au moins **5 mètres** par rapport à l'emprise des voies publiques.
- Toutefois, pour les bâtiments existants déjà implantés à l'alignement, une extension est autorisée à l'alignement de la rue dans la continuité du bâti existant.
- Dans tous les cas, aucune construction nouvelle ne peut être implantée à plus de 30 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement sur la voie principale qui dessert le terrain, à l'exception des abris jardin sur une surface maximale de 15 m<sup>2</sup>, d'un bâtiment annexe (non voué à du logement) à la construction principale d'une emprise au sol maximale de 50 m<sup>2</sup> ou de l'extension de bâtiment existant dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**Article UB 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative, ou seront implantées avec une marge minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives.
- Toutefois, cette disposition pourra ne pas être imposée s'il s'agit d'un bâtiment annexe isolé de moins de 30 m<sup>2</sup>.

**Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article UB 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface totale du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension limitée à 30 m<sup>2</sup> de SHON des constructions existantes.

**Article UB 10 - Hauteur des constructions**

- La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 5 mètres à l'égout du toit (au maximum un rez-de-chaussée et un niveau sous les combles) au point le plus bas.
- Pour les extensions autorisées des constructions existantes, la hauteur maximale autorisée est celle du bâtiment existant.
- La hauteur des bâtiments annexes non accolés aux constructions principales est limitée à 5 mètres au faîtage.
- La hauteur des abris de jardin est limitée à 4 mètres au faîtage.

**Article UB 11 - Aspect extérieur**

Les constructions doivent par leur dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur. Les nouvelles constructions autorisées devront prendre en compte et s'adapter à la topographie naturelle du terrain.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit. La simplicité des volumes est de rigueur.

Se référer à la plaquette des recommandations architecturales de la Communauté de Communes des Deux Vallées, réalisée par le C.A.U.E. de l'Oise et disponible en Mairie.

- Les façades :

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale. Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que les façades des constructions.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux à l'exclusion du blanc pur. Pour les tons à utiliser, se référer à la palette de teinte figurant dans la plaquette du C.A.U.E. de l'Oise.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal. Pour les façades en brique, les joints seront effectués avec un mortier de chaux et sable.

Sont interdits les enduits à gros relief, le placage en façade de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor, les pierres apparentes dispersées dans l'enduit, les faux joints, les joints creux ou rehaussés ou peints à l'enduit.

- Les ouvertures :

Les baies visibles des voies publiques seront rectangulaires et plus hautes que larges (à l'exception des ouvertures nécessaires dans le soubassement et des portes de garages).

Les huisseries peintes respecteront le nuancier traditionnel de Pimprez (se référer à la palette de couleur figurant dans la plaquette du C.A.U.E.).

Les volets seront de préférence en bois peint, à barre et sans écharpe, ou à persiennes métalliques peintes. Les volets roulants sont tolérés, mais les coffres ne seront pas visibles depuis l'extérieur.

- La toiture :

Les habitations auront une toiture à deux pentes de 40° minimum par rapport à l'horizontale. Les toits-terrasses sont interdits pour toute construction principale nouvelle.

La couverture des habitations sera réalisée en petite tuile plate de teinte rouge flammée de format 16 x 24 (70/m<sup>2</sup>) ou tout autre matériau de substitution de teinte dans la masse et d'appareillage identique, en tuile mécanique sans côte verticale apparente (20/m<sup>2</sup>), en tuile mécanique à côte (type tuile de Beauvais), en ardoise naturelle ou fibro-ciment.

Les lucarnes doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture. Elles seront à deux pans dite jacobine, à la capucine, ou à pignon implantées juste au-dessus de la ligne d'égout. La lucarne pendante dite meunière est également autorisée. Les relevés de toiture dits "Chien assis" sont interdits.

Les cheminées doivent être simples, bien proportionnées, et non massives.

- Les garages et annexes :

Les garages et annexes doivent être construits en harmonie de couleur et de matériau avec le bâtiment principal, et être dans la mesure du possible accolés ou intégrés dans la construction principale.

Les accès au sous-sol sont interdits en façade principale donnant sur la rue.

Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleurs foncées (verte ou brune) ou gris moyen ou gris sombre. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdite.

Pour les vérandas, elles respecteront les éléments architecturaux du bâtiment d'origine : volume, aspect, couleur, relative continuité avec la pente de la toiture.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront de préférence enterrées. En cas d'impossibilité, elles seront placées en des lieux peu visibles de la voie publique, et masquées par un écran minéral ou végétal persistant.

- Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles seront traitées en harmonie de couleurs et de matériaux avec les façades du bâtiment principal. L'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet effet, est interdit.

Elles seront à dominante végétale : barrière, grillage ou barreaudage simple sur soubassement ne dépassant pas 0,80 mètre de hauteur, doublés d'une haie vive. Les grillages seront posés sur des poteaux de même teinte à profilés fins.

Les clôtures sur rue en plaques de béton armé entre poteaux ne sont pas autorisées. Pour les clôtures en limites séparatives est néanmoins tolérée une plaque de 0,50 mètre en soubassement.

- Dispositions diverses

L'installation de capteurs solaires, climatiseurs, d'antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel, ne pourra être autorisée expressément que sous réserve de dispositions architecturales compatibles avec l'environnement et l'architecture des bâtiments environnants. Ils doivent être peu visibles depuis l'espace normalement accessible au public.

### **Article UB 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :

une place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SHON (Surface Hors Oeuvre Nette) de construction avec au minimum 2 places par logement,

- pour les constructions à usage de bureaux et de services :

au moins 2 place par tranches de 50 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre nette de construction,

### **Article UB 13 - Espaces libres et plantations**

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver le plus grand nombre possible des plantations de qualité existantes.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Pour les nouvelles plantations, des essences locales seront utilisées (hêtre, frêne, chêne, robinier, aulne, merisier, tilleul, marronnier, arbres fruitiers, charme, etc.). Les haies de clôtures seront taillées et composées de troène, charme, if, mahonia, érable champêtre, etc. Se référer aussi la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" consultable en Mairie.

**Section III -  
POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

**Article UB 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

