

## CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UB correspond à une zone urbaine péricentrale à vocation principale d'habitat.

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

##### ARTICLE UB1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées au titre du Code de l'Environnement pour la protection de l'environnement sauf celles autorisées en article UB2 ;
- Les bâtiments à usage agricole ;
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R.421-19 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les caravanes à usage d'habitation permanent ou temporaire (supérieur à 3 mois) ainsi que les mobil-homes ou bungalows et toutes les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R. 421-9 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports visés à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation ;
- Les dépôts de véhicules visés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme ;
- Les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux autorisés sous condition en UB2 ;

## ARTICLE UB2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

### Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, installations et aménagements à usage artisanal ou d'entrepôt à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de 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 installations classées ou non au titre du Code de l'Environnement, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage,...),
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- Les constructions et installations à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôt non soumises à déclaration ou à autorisation ;
- L'extension ou la construction de bâtiments à usage hippique (manèges, randonnées, promenade, pensions pour chevaux,...) liés aux activités existantes, à condition que soient respectées la réglementation liée aux ICPE et au Règlement Sanitaire Départemental.
- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, indispensables à la réalisation des occupations ou utilisations des sols autorisées sous conditions.

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

### ARTICLE UB3 - ACCÈS ET VOIRIE

#### ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
  
- Les caractéristiques des accès doivent d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, sécurité...) et d'autre part correspondre à la destination de l'installation. Ils doivent 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.
  
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

#### VOIRIE

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
  - avoir une largeur minimale de 6 m sur toute leur longueur.
  - avoir des caractéristiques qui correspondent à la destination et l'importance des constructions et installations qu'elles desservent,
  - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des déchets, d'y avoir libre accès et circulation,
  
- Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.
  
- Aucune construction ne pourra se faire par desserte d'un chemin piétonnier.

---

## ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

---

### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement.
- Un logement doit correspondre à un branchement.

---

### ASSAINISSEMENT

---

#### EAUX PLUVIALES

- Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel.
- Le rejet des eaux pluviales vers le réseau collecteur des eaux usées est interdit.
- Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées seront acceptées dans le réseau public seulement si le demandeur du permis de construire ou de la déclaration de travaux démontrera qu'il a mis en œuvre sur le terrain d'assiette du projet, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux dans le réseau collecteur, par des solutions d'infiltration, de rétention et ou de récupération des eaux de pluie.
- Les puits perdus et les puisards recevant des eaux souillées sont interdits.

---

#### EAUX USEES ET VANNES

- 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 par l'article L 1331-10 du code de la santé publique et par l'article R.111-12 du code de l'urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

---

### RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

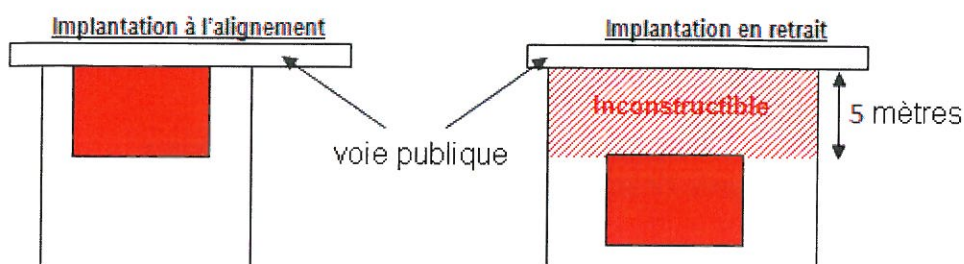
- En règle générale, il est recommandé que les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution soient aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

## ARTICLE UB5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

- Non réglementé.

## ARTICLE UB6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

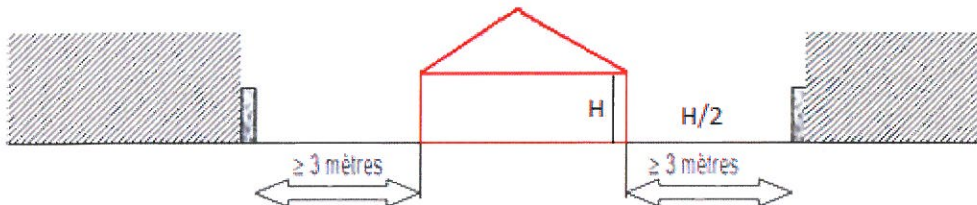
- Les constructions doivent être implantées :
  - Soit à l'alignement,
  - Soit en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.



- Toutefois, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.
- Une autre disposition peut être adoptée :
  - Si la construction projetée jouxte une construction existante elle-même en retrait de l'alignement (sur le terrain d'assiette ou sur la parcelle voisine), elle peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne construction ou accolée à la construction existante,
  - Pour les bâtiments à usage d'activités autorisés dans la zone,
  - Pour les annexes des habitations (garages, bûchers, abris de jardins,...).
- A proximité des emprises SNCF, les constructions doivent être implantées :
  - En retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise ferroviaire.
- Les abris de jardins devront être implantés en arrière des habitations.

## ARTICLE UB7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

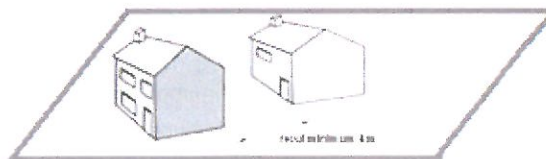
- Les constructions doivent être implantées
  - sur au moins une limite séparative,
  - ou avec une marge de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.



- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - en cas d'extensions, réparations, modifications de constructions existantes,
  - en cas de changement d'affectation d'une construction existante.
- Les annexes doivent être édifiées avec une marge de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

## ARTICLE UB8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

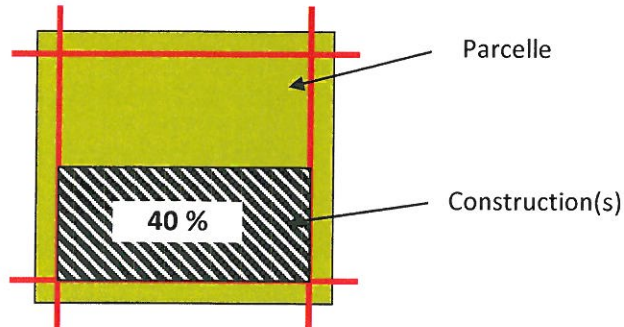
- La distance minimale entre deux constructions sur une même parcelle sera de 4 mètres.



- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.
- Les annexes des habitations devront être édifiées en arrière des habitations.

## ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

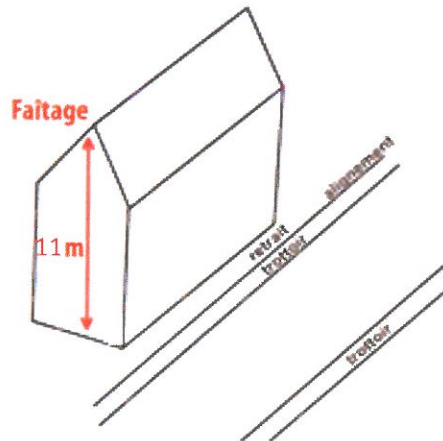
- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 40% de la surface totale du terrain.



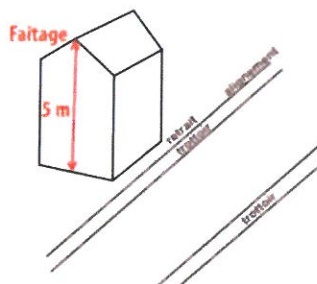
- L'emprise au sol maximale peut être portée à 60% dans le cas d'habitation couplée à une activité autorisée dans la zone, en cas d'implantation de commerces, de bureaux, de services ou d'activités autorisées dans la zone.

## ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale de toute construction est limitée à 11 mètres au faitage compté à partir du point le plus bas du terrain naturel.



- La hauteur des annexes indépendantes est limitée à 5 mètres au faitage.



- Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.
- Les règles fixées ci-dessus ne concernent pas les clochers, cheminées, les éoliennes individuelles, les fixations de panneaux solaires ou photovoltaïques et autres structures verticales de même nature et tout autre élément technique.

---

## ARTICLE UB11- ASPECT EXTÉRIEUR

---

### DISPOSITIONS GENERALES

- Conformément aux dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Il est recommandé de consulter la plaquette « La Picardie Verte de Lumières, de Couleurs et de Matières », réalisée par la Communauté de Communes de la Picardie Verte et le CAUE de l'Oise (document disponible en fin de règlement).
- L'implantation des enseignes est soumise à la réglementation en vigueur.
- Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.
- Les architectures contemporaines sont autorisées sous réserve d'une intégration soignée.
- L'affectation des propriétés à usage exclusif de dépôts de quelque nature que ce soit est interdite.
- Toute architecture étrangère à la région est interdite.

---

### FACADES ET MATERIAUX

- La teinte des enduits doit être proche des matériaux traditionnels. Le blanc pur est interdit. Les enduits blancs sont cependant autorisés pour les constructions anciennes à ossature bois (colombages).
- Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, entre la couverture et la façade, afin d'éviter l'effet de masse.
- Les maçonneries d'aspect « briques pleines apparentes » seront constituées dans des tons de teinte rouge, et les joints seront exécutés dans un aspect « mortier de chaux grasse naturelle ».
- L'emploi d'anciens matériaux locaux est vivement recommandé (torchis, pisé). Les aspects « clins » ou « ardoises » peuvent être utilisés pour l'essentage des murs-pignon.



- Les enseignes sont autorisées à condition qu'elles soient liées à l'activité existante sur le terrain d'assiette et qu'elles soient de préférence directement apposées sur l'immeuble.

## SOUS-SOLS

---

- Les parties de sous-sol apparentes doivent être traitées avec les mêmes matériaux que les constructions.
- Les garages en sous-sols sont déconseillés.
- Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne sera pas supérieur à 0.60 m par rapport au terrain naturel à l'endroit le plus défavorable.

## MENUISERIES

---

- Les volets roulants et les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisés.
- Les menuiseries en bois sont autorisées.

## TOITURES ET ASPECT DES COUVERTURES

---

- Les travaux sur les toitures terrasses existantes restent autorisés.
- Pour les constructions nouvelles, les toits terrasses sont autorisés à condition qu'ils soient végétalisés.
- Les toitures terrasses sont autorisées pour les équipements publics.
- Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient posés au nu du plan de couverture ou intégrés.
- Les ouvertures en toiture seront du type lucarne.
- Les toitures des constructions à usage d'habitation, les vérandas et les extensions, seront à un ou deux versants.
- A l'exception des vérandas, extensions et annexes, la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale. Cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions élevées sur plusieurs niveaux.
- Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activités devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.
- A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en aspect « ardoises » ou « tuiles ».
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés et pourront être posés au nu de la toiture ou intégrés.

## LES ANNEXES

---

- Les abris de jardins sont autorisés.
- Les toitures des annexes, à l'exception des vérandas et des abris de jardin, seront réalisées en aspect « tuiles » ou « ardoises ».
- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par une haie végétale.

## VERANDAS

---

- Les vérandas sont autorisées à condition d'être réalisées en façade arrière de la construction et d'être invisibles de la voie qui dessert ladite construction.
- Les matériaux utilisés pour réaliser les soubassements de vérandas devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.
- Les balcons visibles de la rue ainsi que les perrons ne devront pas être fermés par tout procédé imitant les vérandas.

## LES CLOTURES

---

- Les clôtures n'ont aucun caractère obligatoire, mais en cas d'édification, elles doivent respecter les indications suivantes :
  - Les murs existants sur rue en aspect « brique » ou « pierre » doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle (portail, porte...) ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.
  - Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 1.80m.
  - L'utilisation de plaques bétons pour la réalisation des clôtures sur rue est interdite.
  - Les clôtures implantées en limite séparatives seront constituées, soit de murs recouverts d'un enduit rappelant les tonalités des matériaux traditionnels locaux , soit de haies vives ou de grillage, soit de brise-vues.

## PATRIMOINE BÂTI D'INTERET LOCAL (ARTICLE L.123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME).

---

- Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme, repérés au règlement graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales desdits bâtiments.

## ARTICLE UB12 - LE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules y compris utilitaires correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

En particulier, il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
    - 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum 2 places par logement, exception faite des logements locatifs aidés par l'Etat pour lesquels il n'est exigé qu'une seule place de stationnement.
  - Pour les constructions à usage de bureaux :
    - 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Pour les constructions à usage de commerce de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente :
    - 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de vente.
  - Pour les hôtels et les restaurants :
    - 1 place de stationnement par chambre,
    - 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de restaurant.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
  - Pour les constructions existantes :
    - Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement dans la mesure où elles n'existent pas.
    - Dans le cas de travaux entraînant la création d'un changement de destination d'un immeuble ou partie d'immeuble pour création d'un ou de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves.
    - Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou de plusieurs logements dans une construction existante à usage d'habitation, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves et dans le respect de l'article L.421-8 du Code de l'Urbanisme faisant lui-même référence au L.421-6.
  - Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du Code de la Construction. Les places de stationnement devront être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

---

#### ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

- Les haies figurant au plan comme élément du paysage à protéger et à conserver sont soumises aux dispositions de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.
- L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée. Celles-ci sont précisées en annexe.
- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.
- Les espaces restant libres après implantation des constructions devront faire l'objet d'un aménagement paysager (minéral ou végétal).

#### SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

---

#### ARTICLE UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

---

#### ARTICLE UB15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

- Non réglementé.

---

#### ARTICLE UB16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Il est recommandé que toute nouvelle construction prévoit la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.