

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Les dispositions communes à toutes les zones (titre II) s'appliquent sauf en cas de dispositions particulières propres à la zone.

La zone UB correspond aux périphéries des centres anciens, voire aux cœurs de village de certaines communes rurales et à certains hameaux. Cette zone se caractérise par sa morphologie et ses fonctions urbaines mixtes. Elles accueillent principalement de l'habitat ainsi que de l'artisanat et des petits commerces à pérenniser voire à développer. L'activité agricole y est également souvent présente.

Cette zone comprend un sous-secteur :

- UBr : il s'agit d'un secteur urbain mixte soumis à des risques et faisant l'objet de limitations et de protections particulières.

SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE UB 1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

Sont interdits :

Dans la destination	Sous destinations Interdites
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation forestière
Commerce et activités de service	Commerce de gros
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Centre de congrès et d'exposition

Sont également interdits :

- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les groupes de garages individuels, s'ils ne sont pas directement liés à une opération à usage d'habitation ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges ;
- Les résidences mobiles de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les caravanes et mobil homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

De plus, dans le secteur UBr :

- L'édification de sous-sols pour les nouvelles constructions principales à usage d'habitation et la transformation des sous-sols existants en locaux habitables ;
- Les piscines enterrées.

ARTICLE UB 2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

Sont admises sous conditions :

Dans la destination	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	<p>Exploitation agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les nouveaux bâtiments agricoles et l'extension des bâtiments agricoles existants à condition d'être implantés sur l'unité foncière supportant le siège d'exploitation.
Commerce et activités de service	<p>Artisanat et commerce de détail :</p> <ul style="list-style-type: none"> sous réserve de ne pas générer de nuisances (bruit, poussières, odeurs, fumées, circulation, incendie...). sous réserve que les commerces ne dépassent pas le seuil de 300 m² de surface de plancher.
	<p>Cinéma :</p> <ul style="list-style-type: none"> à condition de s'implanter dans un bâtiment existant.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p>Entrepôt :</p> <ul style="list-style-type: none"> à condition que leur surface de plancher ne dépasse pas le seuil de 250 m². <p>Industrie :</p> <ul style="list-style-type: none"> sous réserve de ne pas générer de nuisances (bruit, poussières, odeurs, fumées, circulation, incendie...).

Sont également admises sous conditions les constructions ou installations suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :
 - o a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, telles que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peintures et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferie collective ;
 - o b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et pour permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels ;
- L'extension des installations existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- Les dépôts à condition d'être liés aux activités autorisées dans la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances.
- Les abris de jardin, limités à 2 par îlot de propriété, d'une surface de plancher égale ou inférieure à 15 m² chacun.

De plus, dans le secteur UBr :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation devront être édifiées sur un vide sanitaire ou un radier.
- Le niveau de plancher bas du rez-de-chaussée des constructions nouvelles devra être surélevé d'au moins 0,40 m par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux. Cette disposition n'est pas applicable à l'extension ou au changement de destination des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLUiH, aux annexes aux habitations et aux bâtiments agricoles.

ARTICLE UB 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II - CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE

ARTICLE UB 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES QUI DESSERVENT LA CONSTRUCTION

Aucune construction à usage de logement ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 mètres de profondeur comptée à partir de la limite de l'emprise de la voie publique ouverte à la circulation automobile qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas aux annexes aux logements, à l'extension des logements existants ni au changement de destination des constructions existantes en logements.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions implantées en bordure de l'emprise de la voie publique qui dessert la construction projetée devront jouxter une limite séparative latérale au moins.

Les constructions non contiguës à une limite séparative latérale doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m par rapport à ces limites.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 50 % de la surface totale du terrain.

Cette limite est portée à 60% pour les constructions à vocation d'activité.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions principales à usage de logement est limitée à 11 m au faitage soit rez-de-chaussée + 1 étage + 1 niveau de combles.

La hauteur maximale des annexes aux logements indépendantes de la construction principale est limitée à 6 m au faitage soit rez-de-chaussée + combles.

La hauteur des annexes accolées à la construction principale ne dépassera pas la hauteur de cette dernière.

La hauteur maximale des abris de jardin est limitée à 3 m au faitage.

La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 12 m au faitage.

ARTICLE UB 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ASPECT EXTERIEUR

1) Généralités

Dans les secteurs de protection aux abords des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales spécifiques pouvant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après.

Il est recommandé de consulter la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Bray éditée par le CAUE de l'Oise.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt patrimonial du secteur.

Pour toute construction, est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.).

L'emploi de la tôle brute non peinte est interdit.

Les teintes sombres seront reprises dans les gammes des couleurs suivantes : gris, ocre, vert, marron.

2) Constructions principales à usage de logements

a) Façades

Les enduits seront lisses, grattés ou talochés et rappelleront les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de pierre, sable, ocre) à l'exclusion du blanc pur.

Il est recommandé de consulter la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Bray.

L'enduit sera de teinte uniforme sur l'ensemble des façades (hors modénatures).

b) Toitures

A l'exception des vérandas, les toitures seront constituées de deux pentes minimum. Les pentes principales de la toiture présenteront une inclinaison minimum de 30° sur l'horizontale.

Les toitures terrasses sont autorisées en cas d'extension d'une construction principale existante ou de création d'une construction accolée à une construction existante.

A l'exception des vérandas, les toitures à pente doivent être recouvertes de matériaux rappelant par leur aspect, leur teinte et leur forme les ardoises naturelles ou les tuiles de teinte vieillie et flammée ou de teinte noire ou ardoise.

Les panneaux ou éléments photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés au nu du plan de couverture.

c) Sous-sols

Dans le secteur UBr, l'édification de sous-sols pour les nouveaux logements et la transformation des sous-sols existants en locaux habitables sont interdits.

3) Constructions annexes aux logements

a) Façades

Les enduits seront lisses, grattés ou talochés et rappelleront les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de pierre, sable, ocre) à l'exclusion du blanc pur.

Il est recommandé de consulter la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Bray.

L'enduit sera de teinte uniforme sur l'ensemble des façades (hors modénatures le cas échéant).

Les annexes seront réalisées soit en harmonie de teinte avec la construction principale, soit à l'aide de matériaux de teinte sombre, soit en bois.

Les garages accolés à la construction principale devront être réalisés en harmonie de teinte avec la construction principale.

b) Toitures

Les toitures à pente seront composées de matériaux de teintes similaires aux teintes des matériaux de couverture traditionnels.

4) Autres constructions principales

Les enduits seront lisses, grattés ou talochés et rappelleront les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de pierre, sable, ocre) à l'exclusion du blanc pur.

Il est recommandé de consulter la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Bray.

Les profilés divers utilisés dans la composition des façades des constructions présenteront des teintes sombres.

Les toitures à pente seront composées de matériaux de teintes similaires aux teintes des matériaux de couverture traditionnels.

L'utilisation de matériaux translucides en toiture n'est autorisée que pour les bâtiments agricoles.

5) Clôtures

Les dispositions ci-dessous ne concernent ni les clôtures agricoles ni celles répondant à des impératifs de sécurité publique (emprise ferroviaire, bassin de rétention, transformateur électrique, ...).

a) Pour l'ensemble des clôtures

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 m comptée à partir du sol naturel après travaux.

Les clôtures végétalisées seront constituées de haies composées d'essences locales (voir liste en annexe).

Dans le cadre d'une rénovation, la pose d'un enduit ou l'application d'une peinture sur les murs existants composés de matériaux traditionnels (pierres, briques rouges, etc.) est interdit.

Les grillages sont autorisés et pourront être doublés ou non d'une haie composée d'essences locales (voir liste en annexe).

Dans le secteur UBr, les clôtures devront être conçues de manière à ne pas entraver le libre écoulement des eaux.

Les plaques de béton armé entre poteaux sont autorisées uniquement en soubassement dans la limite de 50 cm de hauteur comptée à partir du sol naturel avant travaux.

b) Pour les clôtures sur rue

Les clôtures sur rue seront soit minérales, soit végétales.

Les clôtures minérales seront constituées soit de murs pleins, soit de murets.

Les murs et murets seront réalisés soit :

- à l'aide de matériaux d'aspect traditionnel (briques rouges en terre cuite, moellons, silex...);
- de tuiles mécaniques;
- de matériaux recouverts d'un enduit.

La hauteur des murets sera comprise entre 0,60 m et 0,90 m comptée à partir du sol après travaux.

Les enduits seront lisses, grattés ou talochés et rappelleront les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de pierre, sable, ocre) à l'exclusion du blanc pur.

Il est recommandé de consulter la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Bray.

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent.

ARTICLE UB 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Après implantation des constructions nouvelles, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétal ou minéral).

20 % minimum de la surface des espaces restés libres après implantation des constructions doit être conservée en espace libre perméable ou aménagé afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. Ce pourcentage est porté à 25 % dans le secteur UBr.

Les plantations seront composées d'essences locales (voir liste en annexe).

Les aménagements minéraux (sablés, dallés ou pavés...) favorisant la perméabilité des sols seront privilégiés.

ARTICLE UB 7 - STATIONNEMENT

Destination/sous-destination	Nombre de places de stationnement pour véhicules
Constructions à usage de logement	1 place de stationnement par tranche de 60 m ² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement
Constructions à usage d'hébergement	1 place de stationnement par logement
Pour les constructions à usage de bureaux	1 place de stationnement par tranche de 20 m ² de surface de plancher

De plus, dans le secteur UBr :

Au moins 50% des espaces de stationnement, liés aux constructions nouvelles, seront perméables afin de limiter le ruissellement et les risques d'inondation en aval.

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UB 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ouverte à la circulation automobile.

ARTICLE UB 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent.

En cas de construction nouvelle, les réseaux de télédistribution doivent être enterrés dans la mesure du possible.