

## CHAPITRE 2 : ZONE UB

### CARACTERE DU SECTEUR

La zone UB est une zone d'extension récente, construite en ordre discontinu ou continu, à vocation principale d'habitation.

La zone UB comprend deux secteurs particuliers :

- UBa correspondant aux extensions plus denses du centre ancien de Clairoix, à vocation principale d'habitat, et pouvant accueillir des commerces et des services
- UBn, secteur soumis à des risques naturels (d'inondation, d'éboulement...)

*Le risque d'effondrement fait suite à l'incident de mai 2012 observé sur la commune de Clairoix.*

#### Rappels

##### Protection au titre de l'article L123 1 5 9° dite « trame-jardin »

A l'intérieur des périmètres soumis à la protection dite « trame-jardin » figurée au plan de zonage, les constructions principales ne sont pas autorisées à condition qu'ils n'entraînent pas l'abattage d'arbres et qu'ils soient en rapport avec l'aspect paysager.

##### Protection des éléments du paysage au titre de l'article L 123 1 5 7°

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage délimités au plan conformément à la légende.

##### Espaces boisés classés

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme).

**L123-1-5 15° « le PLU peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ». Ainsi, il est imposé sur toutes les propriétés remarquables repérées (hors site industriel du Bac à l'Aumône), dans le cadre de la création de nouveaux logements, il devra être créé des logements d'une superficie minimale de 90 m2.**

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

#### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières ;
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- les entrepôts ;
- les caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ;
- les occupations ou utilisations du sol incompatibles avec l'habitat.

#### En outre dans le secteur UBa :

Sont interdits :

- les constructions à usage artisanal.

#### En outre dans le secteur UBn :

Sont interdits :

- Les dépôts de matière de toute nature, remblais et édification de digues, à l'exception de ceux qui sont en relation directe avec les occupations du sol autorisées dans ces secteurs.

**Dispositions relatives à la trame jardin repérées aux documents graphiques (Protection au titre de l'article L123 1 5 9°) : sont interdits les constructions principales et leurs annexes.**

**Dispositions relatives à la zone non aedificandi repérées aux documents : sont interdits les constructions en dehors des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

### ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

#### Dans les secteurs UB et UBn :

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage artisanal sous réserve que des dispositions sont prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- Les constructions à usage de services.
- les commerces dont la surface de vente cumulée sur le secteur est inférieure à 150 m2.

#### Dans le secteur UBa :

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les commerces dont la surface de vente cumulée sur le secteur est inférieure à 150 m2.
- Les constructions à usage de services

#### Dans le secteur UBn :

Sont admises les nouvelles constructions sous conditions sous réserve du respect de l'Atlas des Zones Inondables (le plancher bas (sous face) du premier niveau utilisable soit situé à une cote égale ou supérieure à la cote des plus hautes eaux connues majorée de 30cm, ...).

**Dispositions relatives à la trame jardin repérées aux documents graphiques (Protection au titre de l'article L123 1 5 9°) : sont autorisés les abris de jardin sous réserve d'une bonne insertion dans le site.**

**Conformément à l'article L123-1-5 15° « le PLU peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une**

taille minimale qu'il fixe ». Ainsi, il est imposé sur tous les moulins remarquables repérés, dans le cadre de la création de nouveaux logements, il devra être créé des logements d'une superficie minimale de 90 m<sup>2</sup>.

## SECTION II. -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB 3 - VOIRIE ET ACCES

#### 1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les accès directs sur l'arrière des terrains jouxtant le secteur Na du Mont Ganelon sont interdits.

#### 2) Voies de desserte

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que tous types de véhicules puissent effectuer un demi-tour. Elles ne doivent pas être aménagées comme de simples raquettes de retournement bitumées mais constituer un véritable espace public convivial et fonctionnel.

Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ainsi que des engins de ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, l'accès aux parcelles divisées doit être mutualisé et optimisé.

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de « déplacement doux ».

Les cheminements piétonniers faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

### ARTICLE UB 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### 1) Alimentation en eau potable

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

#### 2) Assainissement

##### Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation qui engendre des eaux usées.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins.

### Eaux pluviales

Il est recommandé que les aménagements soient réalisés de manière à favoriser une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et à limiter l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de préférence selon des méthodes alternatives (noue, chaussée drainante...). Les bassins de rétention devront être accessibles pour l'entretien et participer à la qualité du site.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau sauf impossibilité technique liée à la topographie du terrain.

En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant ou d'impossibilité de raccordement, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre et sont à la charge exclusive du propriétaire. Si le projet comporte des installations d'ouvrages de stockage individuels pour la récupération des eaux pluviales, elles seront à intégrer dans le respect du bâti et du site ou à enterrer.

Le débit de fuite des opérations de plus de 5000 m<sup>2</sup> est limité au seuil maximum de 10 litres par seconde et par hectare.

#### 3) Electricité et réseaux de communication

Les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain, sur la parcelle concernée par le projet, à la charge du maître d'ouvrage.

### ARTICLE UB 5 -SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

### ARTICLE UB 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### En secteur UB et UB<sub>rn</sub> :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

#### En secteur UB<sub>a</sub> :

Les constructions principales doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

#### Pour toute la zone :

Les abris de jardin et les garages isolés doivent être implantés à au moins 5 mètres de la limite de voies et emprises publiques.

Dans tous les cas, aucune construction ne peut être implantée dans la marge de recul figurant au plan de zonage.

### ARTICLE UB 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### En secteur UB<sub>a</sub> :

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives sans toutefois être édifiées en continuité d'une limite latérale à l'autre.

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

#### En secteur UB et UB<sub>rn</sub> :

La marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

#### Pour tous les secteurs :

Une implantation différente pourra être autorisée sous réserve de justification par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager, par exemple :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,



- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

## ARTICLE UB 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

### En secteur UBa :

Non réglementé.

### En secteur UB et UBrn :

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être distantes d'au moins 4 m.

## ARTICLE UB 9 -EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### En secteur UBa :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain. Lorsque le projet de construction répond à des critères de performance énergétique (annexe 1 du présent règlement), une majoration de 10% d'emprise au sol pourra être accordée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

### En secteur UB et UBrn :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain. Lorsque le projet de construction répond à des critères de performance énergétique (annexe 1 du présent règlement), une majoration de 10% d'emprise au sol pourra être accordée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les constructions d'équipements publics et d'intérêt général.

## ARTICLE UB 10 -HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1) Hauteur maximale absolue

La hauteur de toute construction calculée à partir du terrain naturel, (c'est -à- dire avant l'exécution des fouilles ou remblais) est limitée à 7 m à l'égout du toit et à 12 m au faîtage.

Pour tous les secteurs, une hauteur différente pourra être autorisée sous réserve de justification par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysagère.

En cas de topographie mouvementée (pentes de plus de 5%), des adaptations peuvent être apportées dans la limite de 1,50 m pour les constructions (ou parties de constructions) à réaliser.

### 2) Dépendances

Les constructions non habitables à usage de dépendances (garage, atelier, remise,...) ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

Hauteur maximale à l'égout des toitures*	Hauteur maximale au faîtage
3m	5m

\*ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, aux cheminées et aux dispositifs de ventilation.

## ARTICLE UB 11 -ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ETAMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

### 1/ Terrassements :

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, les terrassements étant évités ou réduits le plus possible.

Lorsque les terrassements s'avèrent indispensables (par exemple: terrains en pente), les buttes artificielles à forte pente, dites "en taupinière", ayant pour effet de surélever le rez-de-chaussée d'un niveau sont interdites.

Toutefois, cette surélévation peut être admise lorsque les remblais présentent une pente douce (inférieure à 20%) dissimulant le soubassement, ou le sous-sol lorsqu'il est autorisé, et garantissant une bonne intégration de la construction dans son environnement bâti et naturel.

### 2/ Façades :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre, ton pierre du pays, ...) à l'exclusion du blanc pur.

Le bardage bois sera autorisé.

Les maçonneries de briques apparentes doivent être constituées de briques de pays de teinte rouge, à l'exclusion de toute teinte flammée. La peinture des briques apparentes n'est pas autorisée.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

Les menuiseries doivent être de couleur dénuée d'agressivité.

Les parties de sous-sols apparentes doivent être traitées avec autant de soin que le reste de la construction.

### 3/ Toitures :

Les toits à une seule pente sont interdits pour les constructions principales, ainsi que pour les annexes isolées (non accolées à la construction principale ou non implantées en limites séparatives). Les croupes sont autorisées lorsque la longueur du faîtage est au moins égale aux 2/3 de la façade.

La pente des toitures doit être :

- soit comprise entre 35° et 45° sur l'horizontale sauf dans le cas d'annexes, ou de vérandas, accolées à l'habitation ou en limite séparative, qui pourront avoir une pente plus faible.

- soit en toitures terrasses inaccessibles

La pente des toitures peut être abaissée pour les constructions de grand volume à usage d'équipements d'intérêt général ou d'activités agricoles ou artisanales.

Les toitures dites "à la Mansart", les lucarnes rampantes et les relevés de toitures dits "chiens assis" sont interdits.

Les couvertures de toutes les constructions principales, en dehors des toits plats et toits terrasses, doivent être réalisées:

- soit en terre cuite ou en matériaux de teinte et d'aspect similaires;
- soit en ardoise naturelle ou en matériaux de teinte et d'aspect similaires.
- soit en tuile à côtes de Beauvais, si le caractère et l'époque de construction du bâtiment le justifient.

Toutefois, cette obligation ne s'applique pas aux vérandas et aux capteurs solaires.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer aux toitures et ne doivent pas être visibles depuis la rue et les espaces publics.

Les antennes paraboliques ne sont pas admises en façade sur rue.

#### 4/ Annexes :

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être enterrées.

Les façades et la couverture des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (teinte bois, ardoise ou rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit en façades comme en couverture.

#### 5/ Clôtures :

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles peuvent être constituées de murets, de barrières en bois, de grilles ou grillages, doublés ou non de haies vives.

Les clôtures végétales sont vivement recommandées. Elles seront constituées d'essences locales variées (cf. le tableau des "arbustes et arbres d'essence locale" en annexe 4 du présent règlement). La plantation exclusive d'essences banalisantes (par exemple de type thuya ou autre conifère) n'est pas autorisée.

Dans le cas de terrain en pente, sont préconisés les murs bahuts qui pourront être soit de niveau décalé, soit en parallèle à la pente.

Les clôtures en plaques de béton armé entre poteaux sont interdits en bordure de rue. Elles sont admises sur les limites séparatives, sous condition de ne pas comporter plus d'une plaque de 40 cm en soubassement, surmontée ou non d'un grillage.

De plus, dans le secteur UBrn les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux.

### ARTICLE UB 12 -REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Pour les autres types de création l'annexe n°3 au présent règlement fixe les normes applicables.

### ARTICLE UB 13 -REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les essences locales variées, fruitières ou ornementales, seront employées (cf. le tableau des "arbustes et arbres d'essence locale" en annexe 4 du présent règlement).

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être paysagées.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m<sup>2</sup> de cette surface.

Il peut être dérogé à l'obligation de planter des arbres de haute tige dans la mesure où les procédés de construction utilisent des moyens de chauffage ou éléments techniques innovants, respectueux de l'environnement, nécessitant l'utilisation de surfaces au sol disponibles, non plantées par des arbres de haute tige. Toutefois, même dans ce cas, le caractère paysager des surfaces doit être assuré notamment par un simple engazonnement.

Les aires de jeux de quartiers doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Les opérations d'aménagement doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis, hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant 10 % de la superficie du terrain intéressé par l'opération. Les espaces boisés classés inclus dans le projet peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

Les espaces naturels paysagers pourront comporter des ouvrages hydrauliques destinés à améliorer la gestion et la qualité des eaux de pluies (stockage, infiltration ...) dans la mesure où ceux-ci restent accessibles et présentent un modelage topographique non marqué.

Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privatives ne pourra en aucun cas dépasser 80 %.

50% de la surface des toitures végétalisées pourra être prise en compte dans le calcul des surfaces perméables.

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet

## SECTION III. -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.