

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### Caractère et vocation de la zone UA

La zone UA correspond au paysage urbain d'origine villageoise et aux faubourgs ruraux. Il s'agit du centre ancien du village structuré par un ensemble de fermes et d'extensions anciennes de type faubourg.

Elle présente les caractéristiques suivantes : Une vocation d'habitat et d'équipement public.

Cette zone est constituée d'îlots fermés moyennement densifiés, avec un parcellaire de moyennes dimensions. Le bâti est implanté majoritairement de façon continue à l'alignement de la voie. La continuité visuelle est due au bâti et aux murs de clôture.

Toute la zone est concernée par un risque de cavité souterraine qu'il convient de prendre en compte (nécessité de sondage géotechnique).

### Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article UA 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ☒ Les terrains de camping et de caravaning soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- ☒ Les aires de stationnement de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- ☒ Les parcs d'attractions et aires de sports dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- ☒ Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure au-delà de 40m<sup>2</sup>.
- ☒ Les sous-sols et demi-sous-sols, les garages enterrés.
- ☒ L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- ☒ Les décharges et les dépôts de toute nature.
- ☒ Les établissements hippiques, équestres et boxes à chevaux individuels de plus de trois chevaux.
- ☒ Les bâtiments à usage industriels ou à usage d'entrepôts commerciaux ou les commerces de plus de 150m<sup>2</sup> de vente.
- ☒ Les stations services.
- ☒ Les étangs à usage privé.

## Article UA 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisées sous conditions de prise en compte les problèmes de sols (argiles, hydromorphie) et de risques liés aux enfouissements de matériaux de guerre ; les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les installations classées ou non, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, les rejets gazeux, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion, les risques électromagnétiques.
- l'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- les installations classées soumises à simple déclaration, liées directement à l'agriculture ou à l'élevage sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement,
- La reconstruction des bâtiments existants en cas de sinistre à égalité de surface hors oeuvre nette (SHON) à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers et d'équipements publics sous réserve de leur bonne intégration au paysage urbain.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### Article UA 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### I - Accès

☒ Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique.

☒ Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également 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.

#### II - Voirie

☒ La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

☒ Les voies en impasse sont interdites à partir de la date d'approbation du PLU.

### Article UA 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

#### I - Eau potable

☒ L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

#### II - Assainissement

##### 1) Eaux usées

☒ Un accès doit être aménagé depuis la voie desservant le terrain pour la gestion et l'entretien des dispositifs d'assainissement individuel.

☒ Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

☒ Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues au Code de la Santé Publique et au Code de l'Urbanisme.

☒ L'évacuation d'eaux usées traitées ou non dans les égouts d'eaux pluviales est interdite et soumise à réglementation.

☒ L'évacuation des eaux de piscine sera faite par infiltration sur le terrain.

##### 2) Eaux pluviales

☒ Les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle sauf incompatibilité liée à l'imperméabilité des sols.

☒ En aucun cas, les eaux pluviales ne peuvent être déversées dans les eaux usées.

#### III - Electricité

☒ Pour toute construction nouvelle, les réseaux d'électricité doivent être aménagés en souterrain.

#### Article UA 5

##### Superficie minimale des terrains constructibles

☒ La surface minimale des parcelles doit être de 800m<sup>2</sup> pour être constructible avec 300m<sup>2</sup> minimum consacré à l'emprise de l'ouvrage d'assainissement.

#### Article UA 6

##### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

☒ Les constructions seront implantées à l'alignement ou dans une bande de constructibilité de 0 à 6 mètres par rapport à la limite de la voie publique, excepté les extensions liées à une construction principale existante, les abris de jardins, les annexes et piscines.

☒ La ligne de faîtage de la construction principale doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie publique.

#### Article UA 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

☒ Si la construction principale se situe dans un front urbain continu (bâtiments à l'alignement), elle doit être édifiée sur au moins une des limites séparatives latérales, avec une marge de 3 mètres minimum pour la limite séparative opposée. En cas de front urbain discontinu, la construction devra respecter une marge de 3 mètres minimum de chaque côté.

☒ Les bâtiments annexes non contigus à la construction principale doivent être édifiés le long des limites séparatives latérales.

#### Article UA 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

☒ Une distance minimale de 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

☒ Les constructions annexes (abris de jardin, à bois etc.) devront être édifiées à l'arrière du bâtiment principal.

#### Article UA 9

Emprise au sol des constructions

☒ L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 30% de la surface totale de la parcelle. L'ensemble des annexes ne dépassera pas la surface au sol de la construction principale.

#### Article UA 10

Hauteur maximum des constructions

☒ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

☒ La hauteur maximale de la construction principale sera de 2 niveaux, soit de R + un seul niveau de comble.

☒ La hauteur des abris de jardin est limitée à 2.5M au faîtage.

☒ La hauteur au faîtage des constructions sur cour ou jardin doit être égale ou inférieure à la hauteur de la construction principale sur rue.

## Article UA 11

Aspect extérieur des constructions et de leurs abords

Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe du présent règlement.

Les éléments de référence des règles suivantes sont explicités dans le cahier de recommandations architecturales élaboré par la Communauté de Communes du Pays de Thelle.

### ASPECT

☒ Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause (par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur), est de nature à porter atteinte :

- > au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- > aux sites,
- > aux paysages naturels ou urbains,
- > à la conservation des perspectives monumentales.

☒ Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

☒ Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

☒ L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.

☒ Concernant les couleurs des bâtiments, de leurs façades, huisseries et couvertures, on se référera aux recommandations de couleur de la plaquette « Recommandations architecturales du Pays de Thelle. »

### COUVERTURES

#### 1) Forme

☒ Pour toutes les constructions, les toitures doivent être à 2 pentes; la pente des toitures doit être comprise entre 45° et 50 degrés sur l'horizontale.

☒ Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, houteau) ne sont pas autorisés.

☒ En pignon, le débord de toiture doit être inférieur ou égal à l'épaisseur d'un chevron.

#### 2) Matériaux et couleurs

☒ Les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées:

- > soit en tuile plate, petit modèle (65/80 au m2 environ)

> soit en tuile plate, grand modèle (22 au m<sup>2</sup> environ)

☒ Soit en ardoise ( 27 x18 cm ) de teinte naturelle et de pose droite.

☒ Soit en tuile dite de Beauvais

☒ Cette obligation s'applique aux vérandas dont la toiture n'est pas transparente ou translucide ; les couvertures en zinc sont également admises pour les vérandas.

☒ L'utilisation des bardeaux est interdite.

## FACADES

### 1) Composition

☒ Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale.

### 2) Ordonnancement des ouvertures

☒ Les ouvertures doivent être à dominante verticale.

☒ Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

### 3) Matériaux et couleurs

☒ Les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être en briques rouges du nord. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.

☒ Les matériaux destinés à être recouverts ( brique creuse, parpaing...) doivent l'être d'enduit lisse (taloché), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier à la chaux, dans une gamme de tons rappelant soit la brique locale rouge, soit le torchis, soit la pierre calcaire.

☒ Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense,...) seront droits, verticaux et en tableau; ils présenteront une simplicité d'aspect.

### 4) Façades commerciales

☒ Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le niveau du rez-de-chaussée.

☒ Les percements de vitrines ne doivent pas dépasser les limites séparatives des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité, et doivent être axées sur les baies des étages supérieurs.

☒ Aucun élément de la devanture ne doit présenter une saillie.

## OUVERTURES

### 1) Proportions

☒ Les baies et châssis de toit seront plus hauts que larges (H2/3, L1/3).

☒ Les châssis de toit doivent être encastrés

☒ Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine ou à fronton maçonné en pierre de taille ou en briques rouges du nord. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.

## 2) Matériaux et couleurs

☒ Les portes doivent être en bois ou métal et peintes

☒ Les fenêtres, visibles de l'espace public, doivent être soit en bois peint, soit en PVC blanc. Elles adopteront la division suivante : trois carreaux plus hauts que larges par vantail.

☒ Les volets doivent présenter un aspect similaire aux volets traditionnels: en bois, soit à barres horizontales, sans écharpe et peints, y compris les pentures dans le même ton que les volets, soit à panneaux pleins en bois ou métal peint persiennés en partie haute pour le rez de chaussée et persiennés dans leur totalité pour les étages supérieurs,

☒ Les volets à enroulement sont admis à condition que les coffres des volets et leur déroulement soient placés à l'intérieur de la construction.

☒ Les volets extérieurs existants sont à conserver.

☒ Les linteaux bois et toute structure en bois apparent ne sont pas autorisés.

## MODENATURE (DECOR)

☒ La modénature peut être élaborée : Chaînage d'angle, linteaux des baies en briques rouges du nord ou en pierre de taille.

☒ Les subdivisions horizontales se résument à la corniche moulurée, au bandeau d'étage et au soubassement en pierre de taille ou briques rouges du nord.

☒ Les linteaux des ouvertures seront droits ou en arc surbaissé.

## ANNEXES

☒ Les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.

☒ La pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants. La pente peut être réduite à 30° si les bâtiments annexes sont édifiés indépendamment et non visibles des voies et espaces publics.

☒ Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale. Les bâtiments en bois sont admis.

☒ L'adjonction de vérandas doit être construite de sorte qu'elle ne soit pas visible de l'espace public (voies, places, ...). Il n'est pas fixé de pente de toiture pour les vérandas.

## CLOTURES

- ☒ Les clôtures devront respecter les effets de continuité urbaine et s'intégrer aux clôtures et bâtiments limitrophes.
- ☒ Les clôtures sur rue en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être en briques rouges du nord ou en silex. Les clôtures sur rue en matériaux destinés à être recouverts doivent être en enduit taloché ( lisse ) de même teinte que la construction principale ou en harmonie avec les clôtures environnantes. La hauteur totale de ce type de clôture doit être comprise entre 1,60 mètre et 2,00 mètres.
- ☒ La clôture sur rue peut également être constituée d'un mur bahut d'une hauteur de 0,80m, surmonté d'une grille en fer à barreaudage vertical et droit, ou d'un grillage rigide, et peint d'une hauteur de 1,00 m à 1,20 m.
- ☒ Les portails devront présenter une simplicité d'aspect. Ils seront constitués d'une grille à barreaudage droit et vertical.
- ☒ Les piliers seront constitués de brique rouge du nord ou de pierre de taille calcaire ou en appareillage mixte avec couronnement en pierre ou brique.
- ☒ En limite latérale, les clôtures doivent être constituées d'une haie d'essence locale doublée ou non d'un grillage ou d'un mur plein en briques rouges du nord ou en enduit taloché; la hauteur est fixée entre 1m80 et 2m20.
- ☒ Les clôtures en plaque de béton sont interdites.

## DIVERS

- ☒ Les sous-sols et ½ sous sols sont interdits.
- ☒ Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou dissimulées derrière une haie d'essence locale et non visibles de l'espace public.
- ☒ Pour toute construction nouvelle, les réseaux filaires doivent être aménagés en souterrain.
- ☒ Les pompes à chaleur et autres dispositifs techniques ne doivent pas être visibles de l'espace public.
- ☒ Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils fassent partie intégrante de la toiture (au nu de la toiture), ou posés au sol.

## Article UA 12

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

## GENERALITES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.



## PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Il est exigé d'aménager au moins sur la propriété :

☒ pour toute construction à usage d'habitation: 2 places de stationnement par logement.

☒ Le stationnement longitudinal entend un espace de 2,2 mètres de large sur 5 mètres de longueur avec dégagement latéral de 3,5m ; le stationnement en bande comprend les mêmes dispositions pour le stationnement du véhicule avec au moins cinq mètres de dégagement arrière. En aucun cas l'unité de stationnement (stationnement + dégagement) du véhicule ne peut être inférieure à 25M<sup>2</sup>.

### Article UA 13

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

OBLIGATION DE PLANTER (voir détails dans l'annexe)

☒ Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale ou végétale).

☒ L'utilisation d'essences forestières locales est vivement recommandée au moins pour moitié; l'emploi des conifères fastigiés devra être limité à 20% des arbres de haute tige. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.

☒ L'implantation des végétaux doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

### **Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol**

#### Article UA 14

Coefficient d'Occupation des Sols

☒ Non réglementé.