

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère et vocation de la zone UB

La zone UB correspond au paysage urbain de type faubourg résidentiel. Ce sont les faubourgs récents qui s'étendent vers les sorties est, ouest, sud, et nord du village. Elle a pour vocation dominante l'habitat. Le bâti est implanté sur un parcellaire en bandes, en retrait plus ou moins conséquent de la voie. La continuité visuelle n'est plus vraiment assurée, ni par le bâti, ni par les clôtures. Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) concernant l'évolution du secteur ER3-ER4, rue du Bois des Houx

Section 1 - 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 terrains de camping et de caravaning soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- ☒ Les stationnements 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,
- ☒ 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 et équestres
- ☒ Les étangs à usage privé
- ☒ les bâtiments à usage :
 - ☒ industriel
 - ☒ agricole ou forestier
 - ☒ d'équipement hôtelier

Article UB 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.

☒ Les activités de bureaux, de services, de commerces si elles s'exercent à l'intérieur de la construction à usage d'habitation ou de ses annexes.

☒ 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.

☒ les bâtiments à usage :

☒ Artisanaux

☒ D'entrepôts commerciaux

☒ Les commerces de moins de 150 M2 de surface de vente

A condition que ceux ci ne posent aucun problème d'environnement ou de nuisances et qu'ils s'intègrent au paysage urbain dans leur volumétrie et leurs architecture.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UB 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
- L'OAP n°1 s'applique quant à la définition du profil en large de la voirie du Bois des Houx, au droit de l'emplacement réservé.

Article UB 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 pourront être déversées dans les eaux usées.

III - Electricité

☒ Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Article UB 5

Superficie minimale des terrains constructibles

☒ Dans le cas d'un assainissement autonome la surface minimale des parcelles doit être de 800m² pour être constructible avec 300m² minimum consacré à l'emprise de l'ouvrage d'assainissement.

Article UB 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

☒ Les constructions seront implantées dans une bande de constructibilité comprise en 0m et 20m 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 doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie publique.

Article UB 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

☒ Toute construction nouvelle doit être implantée, soit en limite séparative latérale, soit avec une marge de recul au moins égale à 3 m par rapport à cette limite.

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

Article UB 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 des bu bâtiment principal.

Article UB 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 UB 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 des constructions ne peut excéder deux niveaux, soit R + un seul niveau de combles.

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

☒ La hauteur à l'égout du toit des abris de jardin ne doit pas excéder 2,50 mètres.

Article UB 11

Aspect extérieur des constructions et de ses 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 les constructions principales, 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 mécanique sans cote verticale apparente, (22 au m2 au minimum) présentant le même aspect que la tuile petit modèle et d'une seule teinte

>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.

☒ L'utilisation des bardeaux est interdite.

FACADES

1) 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.

2) Matériaux et couleurs

☒ Les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être en briques rouges du nord ou en bois. 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.

OUVERTURES

1) Proportions

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

☒ Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine. 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 peint.

☒ Les fenêtres doivent être soit en bois ou métal peint, soit en PVC blanc

☒ Les volets doivent présenter un aspect similaire aux volets traditionnels: à barres horizontales, sans écharpe et peints, y compris les peintures dans le même ton que les volets et être en bois.

☒ Les volets à enroulement sont admis à condition que le coffre soit placé sans saillie sur la façade ou le pignon.

MODENATURE (DECOR)

☒ Les subdivisions horizontales se résument à la corniche, le bandeau d'étage et le soubassement, les linteaux des percements. Les subdivisions verticales sont les chaînages d'angle.

☒ 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.

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

☒ 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 toit pour les vérandas

☒ 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.

CLOTURES

☒ Les clôtures sur rue doivent être composées d'une haie d'essence locale avec ou sans soubassement (hauteur maximale 0.6m) doublée ou non d'un grillage. La hauteur maximale de l'ensemble sera de 1,80 m.

☒ Les portails devront présenter une simplicité d'aspect. Ils doivent être en bois ou métal et peint ou en PVC, en lames jointives ou ajourées.

☒ 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 2m.

☒ 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 par une haie d'essence locale et être non visible depuis 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 UB 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.

☒ pour toute création ou construction à usage de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de plancher hors oeuvre de construction.

☒ 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 du véhicule ne peut être inférieure à 25m².

Article UB 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. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions et pour les arbustes, les essences à forte production florale.

☒ L'implantation des constructions nouvelles 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 UB 14

Coefficient d'Occupation des Sols

☑ Le COS est fixé à 30%.