

ZONE UD

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

Caractère de la zone : zone urbaine correspondant aux parties bâties à dominante pavillonnaire.

La zone UD se partage entre plusieurs noyaux :

- à l'Est, la zone UD englobe les « quartiers des fleurs » (avenue des Roses, rue des Bégonias...) et le bâti résidentiel implanté dans la rue de Blaincourt,
- à l'Ouest, la zone UD concerne les quartiers pavillonnaires du Thelle, Mozart et des Epinettes,
- la rive Nord de la rue de Beaumont accueillant des constructions pavillonnaires (après division du parcellaire ancien de la rue du Puits du Val) est intégrée à la zone UD,
- au centre de l'enveloppe agglomérée du village, une zone UD très localisée enveloppe les constructions de la rue des Anémones.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UD, sauf les fonds de parcelles protégés au titre de l'article L.123-1(7⁹) du Code de l'Urbanisme

Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :

- les installations classées au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.
- les constructions à usage industriel, commercial, artisanal et d'entrepôt.
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- les bâtiments à usage agricole.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attractions visés au 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 soumis à déclaration ou à autorisation.
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

Pour les fonds de parcelles protégés au titre de l'article L.123-1-5(7⁹) du Code de l'urbanisme

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux énumérés à l'article 2.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UD, sauf les fonds de parcelles protégés au titre de l'article L.123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme

I - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1

II - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage de bureaux à condition d'occuper une partie d'une habitation, de ne pas générer d'accueil de public et de ne pas créer de nuisances aux habitants et de perturbations.

- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

- 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.

- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.

Pour les fonds de parcelles protégés au titre de l'article L.123-1-5(7°) du Code de l'urbanisme

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les annexes liées aux habitations à condition que leur surface au sol n'excède pas 20 m².

- les constructions et installations à usage de loisirs, à caractère privé dès lors qu'elles sont liées à une habitation (piscine, court de tennis...).

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

I – Accès

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

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

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 ne pas gêner la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

II – Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation qui génère des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

Il sera notamment demandé au pétitionnaire la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome adapté à l'opération et conforme à la réglementation en vigueur. Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 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 égouts d'eaux pluviales est interdite.

2. Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs sur le terrain d'assiette de la construction, et dimensionnés à l'opération.

III – Electricité

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public et/ou par les énergies renouvelables (solaire, photovoltaïque).

Dans le cas de réalisation de voie(s) nouvelle(s) et de branchement sur le réseau public, le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée. La règle ne s'applique pas aux extensions des habitations existantes dans la mesure où l'extension projetée n'excède pas 50 % de

l'emprise de la construction agrandie et dans la limite de 50 m². De plus, l'extension ne doit pas avoir pour effet de créer un logement supplémentaire.

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 présent document.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions à usage d'habitation ne peuvent être édifiées que sur une seule limite séparative.

Les constructions à usage d'habitation non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Les annexes doivent être édifiées en limite séparative ou accolées à une construction à usage d'habitation. La règle ne s'applique pas aux piscines et aux tennis qui doivent être implantés à 3 m minimum des limites séparatives.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 3 m. Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 15 % de la surface totale du terrain.

Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain déjà bâti, une emprise de 150 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur au faîtage :

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 souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m au faîtage, soit R+combles pour les habitations.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

La hauteur maximale des annexes accolées à l'habitation est fixée à 9 m au faîtage.

La hauteur maximale des annexes non contiguës à l'habitation (garage, remise à matériel, bûcher ...) est fixée à 5 m au faîtage.

Les deux règles précédentes ne s'appliquant pas aux abris de jardin. Ces derniers doivent avoir une hauteur maximale de 2,50 m au faîtage.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

Les projets d'architecture contemporaine dont l'intégration est recherchée peuvent déroger aux règles ci-dessous propres à l'architecture dominante sur la zone.

Ces projets doivent, par leurs formes et leurs implantations, faire l'objet d'une parfaite insertion urbaine et paysagère.

PROTECTIONS PARTICULIERES

La haie reportée sur le plan n°5c est protégée au titre de l'article L.123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme en tant qu'élément structurant du paysage. Toute action sur la haie (défrichage...), autre que l'entretien habituel, est interdite. En cas de nécessité de coupe, des plantations nouvelles, reprenant les essences acclimatées (liste à l'article 13), seront réalisées.

ASPECT

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.

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 du secteur.

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.

En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (brique, pierre, enduits anciens, etc.).

Les deux règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour les vérandas.

Les solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées.

MATERIAUX

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,...) ou d'un enduit ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.

Les maçonneries faites de briques apparentes seront constituées de briques de parement de teinte rouge en terre cuite ou de parement.

TOITURES

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux versants.

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie sans côtes verticales apparentes, ou d'ardoises naturelles. La pose de panneaux solaires est autorisée.

Les annexes accolées à l'habitation seront couvertes avec les mêmes matériaux que l'habitation.

OUVERTURES

Dispositions générales

Les ouvertures en toiture doivent être alignées avec les ouvertures situées sur la façade de la construction.

Ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture seront de type lucarnes à 2 pentes, ou à 3 pentes.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient posés au nu du plan de couverture.

Les relevés de toitures (dits chiens assis) sont interdits.

Ouvertures en façade

Les baies des constructions à usage d'habitation et leurs annexes visibles des voies et espaces publics seront plus hautes que larges.

ANNEXES

Les annexes, à l'exception des abris de jardin, doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

L'emploi de plaques de béton ou en fibro-ciment, de tôle est interdit.

Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

CLOTURES

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m ; elles seront soit minérales, soit végétales.

Les clôtures sur rue seront constituées soit de murs pleins, soit de murets surmontés d'une grille ou d'une palissade, soit de grillages doublés de haies d'essences acclimatées (détaillées à l'article 13).

Les murs et murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions.

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain d'assiette de la construction.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :

. 1 place de stationnement par tranche ouverte de 50 m² de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum 2 places par logement (dont 1 couverte et 1 extérieure).

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il n'est exigé la réalisation que d'une place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

- pour les établissements à usage d'activités autorisées :

. 1 place de stationnement par tranche ouverte de 100 m² de surface hors œuvre nette de construction.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal.

Les plantations doivent reprendre les essences végétales suivantes (Cf. « Plaquette des recommandations architecturales du pays de Thelle ») :

- le charme,
- la charmille,
- le chèvrefeuille,
- le cornoillier sanguin,
- le noisetier,
- le viorne obier,
- l'érable champêtre,
- le forsythia.

ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.