

Chapitre IV

ZONE UD

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone : la zone UD correspond aux extensions successives de Noailles : l'habitat y est majoritairement de type pavillonnaire (avec quelques bâtiments collectifs) et présente une architecture contemporaine (enduits clairs,...). Le tissu urbain est plus lâche, plus aéré que celui de la zone urbaine ancienne ; les constructions sont implantées en retrait de la voie et le plus souvent des limites séparatives.

Le "pôle collège" fait l'objet d'un secteur spécifique : UDp.

ARTICLE 1. Zone UD - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UD, sauf le secteur UDp

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 à usage industriel.
- les constructions et installations à usage agricole.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R. 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R. 443-13-1° du Code de l'Urbanisme.
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attractions visés à l'article R. 442-2 (alinéa a) du 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 visés à l'article R. 442-2 (alinéa b) du Code de l'Urbanisme.
- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R. 442-2 (alinéa c) du Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 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 est interdite.

Dans le secteur UDp

Sont interdits :

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

ARTICLE 2. Zone UD - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises, sous conditions particulières, les occupations suivantes :

Dans la zone UD, sauf le secteur UDp

- les constructions et installations classées ou non dont la présence reste compatible avec la vie de quartier (absence de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, la gêne de circulation, la vapeur d'eau...).
- l'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, dans la mesure où elles ne créent pas de dangers ou nuisances supplémentaires et où elles satisfont à la réglementation en vigueur.
- la réfection, l'adaptation et l'aménagement 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.

Dans le secteur UDp

- les équipements publics ou d'intérêt général.
- les bureaux, logements, garages, ateliers techniques, cantines, installations sportives (...) dès lors qu'ils sont liés à un équipement d'intérêt général existant ou projeté.
- les aires de jeux.
- les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R. 442-2, alinéa b du Code de l'Urbanisme.
- les équipements d'infrastructure (voirie, réseaux divers, transport, ...) liés aux constructions autorisées dans la zone.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

ARTICLE 3. Zone UD - ACCES ET VOIRIE**I – Accès****Dans toute la zone UD**

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

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.

Aucun accès n'est autorisé sur le chemin rural n°12 du Point du Jour à Longvillers et sur la sente de Boncourt.

Aucun nouvel accès particulier (autre que piétonnier soit un portillon) n'est autorisé sur la RD1001.

Dans la zone UD, sauf le secteur UDp

L'accès véhicule est limité à 1 seul par propriété, y compris quand le terrain (ou îlot de propriété) est desservi par plusieurs voies.

II - Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à édifier,
- d'autre part, aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

ARTICLE 4. Zone UD - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-1 du Code de l'Environnement et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

2. Eaux pluviales :

Tout projet, doit conformément aux dispositions du Code Rural, comporter un volet eaux pluviales développé pour éviter d'éventuels désordres (récupération, traitement...).

Les eaux pluviales doivent être récupérées et traitées sur le terrain (stockage, drainage...).

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de réaliser le(s) aménagements nécessaire(s), les eaux pluviales pourront être dirigées vers le réseau collecteur des eaux pluviales dans la limite de 3 litres/seconde/hectare.

III - Electricité

Les réseaux électriques seront aménagés en souterrain, y compris dans le cas de lotissements, d'ensembles de constructions ou d'autres aménagements nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s).

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

ARTICLE 5. Zone UD - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans la zone UD, sauf le secteur UDp

Pour être constructible à usage d'habitation, tout terrain doit avoir une superficie d'au moins 500 m².

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux annexes et aux extensions des habitations existantes.

Dans le secteur UDp

Non réglementé.

ARTICLE 6. Zone UD - 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. Toutefois, les extensions de l'existant ne conduisant pas à la construction d'un logement supplémentaire ne sont pas concernées par la règle ci-avant.

ARTICLE 7. Zone UD - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Les annexes doivent être édifiées soit :

- en limite séparative,
- accolées à une construction existante, dès lors qu'est ménagée une marge minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

ARTICLE 9. Zone UD - EMPRISE AU SOL

Dans la zone UD, sauf le secteur UDp

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 35 % de la surface totale du terrain.

Dans le secteur UDp

Non réglementé.

ARTICLE 10. Zone UD - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UD, sauf le secteur UDp

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 9 m au faîtage, soit R + combles aménagées 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.

La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction (garages, remises...) est limitée à 4 m au faîtage et 2,50 m au faîtage pour les abris de jardins.

Dans le secteur UDp

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m au faîtage (R + 3).

ARTICLE 11. Zone UD - ASPECT EXTERIEUR**Les constructions principales et annexes****MATERIAUX**

Sont autorisés à l'état brut :

- la pierre calcaire locale,
- la brique rouge en terre cuite pleine ou de parement,
- les pans de bois (colombages).

Tout autre matériaux (brique creuse, parpaing...) doit être recouvert d'enduits lisses ou talochés de teintes conformes au nuancier figurant sur la Plaquette de recommandations architecturales en Pays de Thelle.

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge, à l'exclusion de teinte flammée, et les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle (à l'exclusion du ton blanc).

Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au mortier de chaux grasse de même teinte que le matériau principal.

MENUISERIES

Les linteaux bois placés au-dessus des ouvertures sont interdits à l'exception des maisons à colombages.

Les portes et les fenêtres seront soit :

- en bois peint ou lasuré "ton bois",
- en PVC à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

Les volets seront soit :

- en bois peint, à barres et sans écharpes ou persiennés,
- en PVC à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

Les menuiseries seront peintes dans des teintes conformes au nuancier figurant sur la Plaquette de recommandations architecturales en Pays de Thelle.

Pour les constructions nouvelles, les volets roulants sont interdits sauf si le coffre est disposé à l'intérieur de la construction.

BAIES

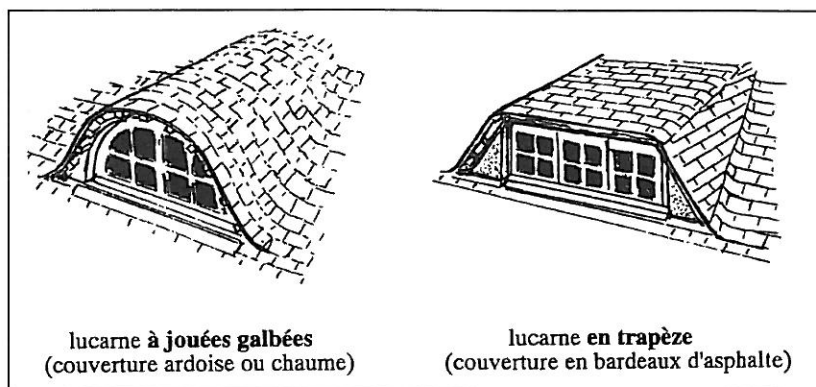
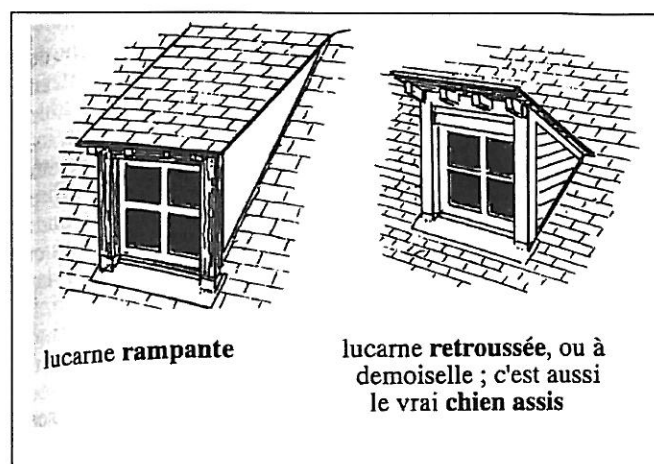
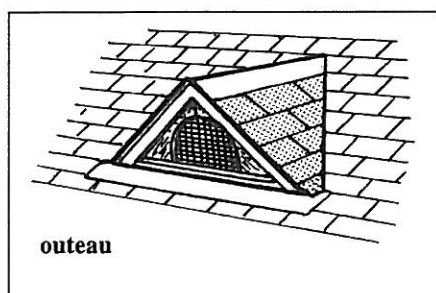
Les baies seront plus hautes que larges d'au moins 25%.

Toutefois la règle des 25% ne s'applique pas pour les vitrines des commerces, les ouvertures éclairant les sous-sols, les baies coulissantes ainsi que les vérandas.

TOITURES

Pour les ouvertures en toitures, sont interdites :

- les lucarnes rampantes,
- les lucarnes retroussée (dite chien-assis),
- les lucarnes en trapèze,
- les lucarnes à jouées galbées,
- les outeaux.



Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

- posés au nu du plan de couverture,
- plus hauts que larges.

Les toitures présenteront deux versants.

A l'exception des abris de jardin de moins de 7 m² de surface au sol, les toitures auront une inclinaison sur l'horizontale comprise entre 35° et 45°.

Les toitures seront réalisées :

- soit en petites tuiles plates en terre cuite ou en tuiles mécaniques, toutes deux de teinte brunie ou orangée.
- soit en ardoise naturelle ou artificielle en pose droite de teinte gris bleu.

L'utilisation de panneaux solaires est autorisée à condition que leur aspect (tonalité, forme...) rappelle les couvertures caractéristique de la zone UD.

Les autres constructions

VERANDAS

Les vérandas sont autorisées à condition d'être réalisées en façade arrière de la construction ou d'être invisibles des voies qui la desservent.

Les armatures des vérandas seront réalisées soit :

- en bois,
- en PVC,
- en aluminium,
- en fer forgé.

Les matériaux seront peints dans des teintes conformes au nuancier figurant sur la Plaquette de recommandations architecturales en Pays de Thelle.

Les soubassements seront réalisés soit :

- en brique,
- en pierre calcaire,
- en matériaux destinés à être recouverts par un enduit ton pierre, des briques ou des pierres de parement.

Les toitures des vérandas auront une pente comprise entre 12° et 45° et utiliseront soit :

- le verre,
- les matériaux translucides lisses (polycarbonate opale...) à l'exclusion de toute plaque ondulée,
- le même matériau de couverture que la construction principale.

AUVENTS

Les auvents doivent être réalisés soit :

- en verre,
- en matériaux translucides lisses (polycarbonate opale...) à l'exclusion de toute plaque ondulée,
- avec le même matériau de couverture que la construction principale.

SOUS SOLS

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder à une étude hydrogéologique pour s'assurer que l'édification des constructions est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre.

CLOTURES

Les clôtures sur voies publiques (voie circulée et sentes piétonnes)

Les clôtures auront une hauteur comprise entre 1,80 m et 2,00 m.

Elles devront être constituées :

- d'un muret plein, d'une hauteur minimale de 0,80 m, en briques rouges pleines, en pierre calcaire ou en matériaux recouverts d'un enduit ton pierre (à l'exception des plaques de béton), surmonté ou non de barreaudage en bois, en métal ou en PVC aux couleurs de la Charte architecturale du Pays de Thelle.

Les clôtures séparatives (latérales et fond de jardin)

Les clôtures séparatives auront une hauteur maximale de 2 m.

Elles seront constituées :

- soit d'un grillage,
- soit d'une haie d'essences régionales,
- soit d'un mur en pierre, en brique ou de matériaux destinés à être recouverts par des enduit à l'identique à la construction,
- soit de plaques de béton armé entre poteaux.

ARTICLE 12. Zone UD - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Chaque place de stationnement doit être facilement accessible et occuper au minimum 12 m² au sol.

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

Pour les habitations

Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement. Au-delà de 120 m², il est exigé 1 place de stationnement par tranche supplémentaire de 60 m² de surface hors œuvre nette de construction.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions édifiées dans le cadre de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme (logements financés avec un prêt aidé par l'Etat) pour lesquels ne pourra être exigée plus d'une seule place de stationnement par logement.

Pour les autres constructions (bureaux, commerces et assimilés, établissements recevant du public et toutes autres activités

- pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé au minimum 2 places de stationnement + 1 place de stationnement par tranche supplémentaire de 25 m² de surface hors œuvre nette de construction + une utilisable pour les handicapés et les livraisons.

- pour les constructions à usage de commerce, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente + une utilisable pour les livraisons et les handicapés.

- pour tous les autres établissements y compris ceux recevant du public, il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre nette de construction + 1 place handicapé pour 5 places de stationnement réalisées.

Toutefois en cas d'impossibilité matérielle d'aménager le stationnement imposé aux 3 alinéas ci-dessus, les articles R.332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

Pour les hôtels-restaurants

Il est exigé 1 place de stationnement par chambre, + 2 places de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant, + 1 place handicapé.

Toutefois en cas d'impossibilité matérielle d'aménager le stationnement imposé, les articles R.332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

ARTICLE 13. Zone UD - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

PROTECTIONS PARTICULIÈRES

Les terrains cultivés identifiés sur le plan n°5b article L.123-1-9° du Code de l'Urbanisme (trame jardin) sont protégés ; seules sont autorisés les constructions inférieures à 20 m² au sol (abris de jardin, garages...) et dont la hauteur n'excède pas 2,50 m au faîtage.

Les secteurs identifiés en îlots naturels (fonds de parcelles) sur le plan de découpage n°5b au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme sont protégés ; seules sont autorisées les constructions inférieures à 20 m² au sol (abris de jardin, garages...) et dont la hauteur n'excède pas 2,50 m au faîtage.

Les haies figurant au plan n°5b sont soumises aux dispositions de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Le principe de haies et la mixité des essences doivent être maintenus.

Le parc public identifié sur le plan n°5b est protégé au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Les aménagements liés à cette vocation sont seuls autorisés (mobiliers urbains, aires de jeux, constructions destinées à recevoir du public liées à l'activité de loisirs (sanitaire, buvette...).

Le verger identifié sur le plan n°5b est protégé au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Les coupes d'arbres sont interdites.

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal) dans un délai de 1 an après la fin des constructions autorisées.

ARTICLE 14. Zone UD - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.