

# **Chapitre 1**

## **ZONE UA**

## CHAPITRE I-DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone : correspond aux parties anciennes du bourg : axes RD1001, RD137, RD2, rue de l'Eglise et rue de Boncourt. Le tissu urbain du noyau urbain originel dégage un sentiment de densité bâtie importante ; son implantation à l'alignement, sa qualité architecturale remarquable sont des facteurs supplémentaires qui motivent sa distinction.

Outre sa fonction Habitat, il s'agit d'une zone dans laquelle se concentrent les principaux éléments qui participent de la dynamique de Noailles (équipements, commerces, services...).

### **Article 1 Zone UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.**

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 nouvelles 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 groupes de garages non liés à une opération d'habitat\*.
- 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.

\*au-delà de 2 garages

## **ARTICLE 2. Zone UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises, sous conditions particulières, les occupations suivantes :

-l'extension, la modification ou l'édification de constructions ou installations à usage d'activités agricoles sous réserve qu'elles soient réalisés sur un îlot foncier supportant déjà des bâtiments agricoles existants et qu'ils s'intègrent au site urbain.

-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 poussière, 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.

-l'affectation des propriétés à usage de dépôt liés à une activité dans la stricte limite des nécessités de ladite activité et dès lors qu'elle est compatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.

-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.

## **Article 3. Zone UA - ACCES ET VOIRIE**

### **I-Accès.**

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, du ramassage des ordures ménagères, 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 un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucun nouvel accès particulier (autre que piétonnier soit un portillon) n'est autorisé sur l'Avenue du Gymnase.

## **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 UA - 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 les articles L.1331-1 et suivants 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 les (s) aménagements nécessaires (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.

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

## **ARTICLE 5.Zone UA - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Non réglementé.

## **ARTICLE 6. Zone UA - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement sauf :

-lorsqu'il s'agit d'une extension modérée (véranda, garage...) d'une construction existante qui n'est pas à l'alignement,

-lorsqu'il s'agit de la réfection, l'adaptation ou le changement de destination d'une construction qui n'est pas à l'alignement (en partie ou en totalité),

-lorsque le projet concerne une construction qui ne peut être édifiée à l'alignement parce que la façade du terrain est déjà bâtie ou clôturée d'un mur **répertorié**.

Lorsque la construction à réparer ou à édifier n'est pas implantée à l'alignement, ou lorsque la construction projetée n'occupe pas la totalité de la façade du terrain concerné par l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade sur rue d'une clôture minérale dont les caractéristiques sont développées à l'article 11.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Cette règle ne s'applique pas :

-aux extensions modérées de l'existant (de l'ordre de 10% de l'existant),

-aux transformations à usage d'habitation d'un bâtiment existant présentant un intérêt architectural ou patrimonial.

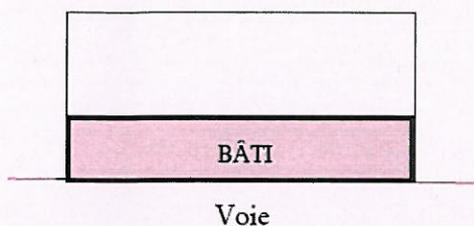
L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

## **ARTICLE 7. Zone UA - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

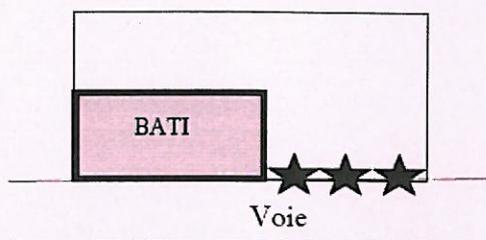
Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives.

Chaque partie de construction (habitations et annexes) non contiguë à une limite séparative doit être implantée avec une marge minimale de 3 m. Une clôture minérale à une limite séparative dont les caractéristiques sont développées à l'article 11 est imposée sur la partie non bâtie.

Cas de figure autorisés :



**Bâti à l'alignement et contigu aux deux limites séparatives (latérales)**



**Bâti à l'alignement contigu à une limite séparative latérale et mur de clôture sur partie de la façade non bâtie**

Les annexes doivent être édifiées en limites séparatives ou accolées à une construction existante.

### **ARTICLE 8. Zone UA - 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 UA - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas excéder 50% de la surface totale du terrain. Toutefois, cette règle ne s'applique qu'au-delà d'une surface de 100m<sup>2</sup> bâtis au sol.

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne doit pas excéder 50% de la surface totale du terrain.

### **ARTICLE 10. Zone UA - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12m au faîtage. **soit R+1+C 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 existant.

La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale (garage, remises à matériel, abris de jardin, bûchers...) est fixée à 4m au faîtage.

## **ARTICLE 11.Zone UA - ASPECT EXTERIEUR**

### **Les constructions principales et annexes (habitations, activités)**

#### **PROTECTIONS PARTICULIERES**

Compte tenu de la qualité architecturale du secteur ancien, l'ensemble des constructions existantes relève des dispositions de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme. 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.

Les murs figurants au plan n°5b sont protégés (article L.123-1-7+ du Code de l'Urbanisme); ils doivent être conservés et restaurés à l'identique. Les améliorations architecturales visant à enrichir le patrimoine sont autorisées (réalisation de chaperon...). Une ouverture d'une largeur maximale de 5m est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle.

#### **MATERIAUX**

Sont autorisés à l'état brut :

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

Tout autre matériau (brique creuses, parpaing...) doit être recouvert d'enduits lisses ou talochés de teintes conformes au nuancier figurant sur le Plaquette de recommandations architecturales en Pays de Thelle. Le blanc pur est interdit.

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

Les volets roulants sont interdits pour les constructions nouvelles. Dans le cas d'une habitation traditionnelle, ils sont autorisés si les volets battants sont maintenus.

## BAIES

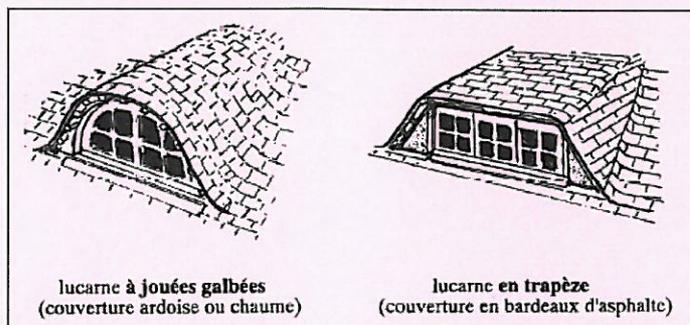
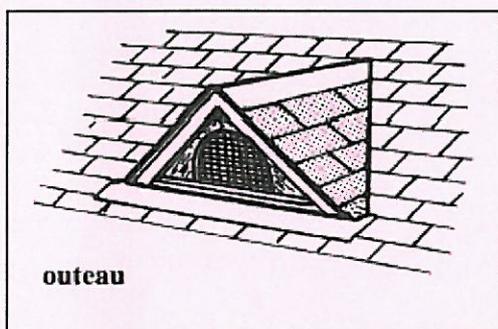
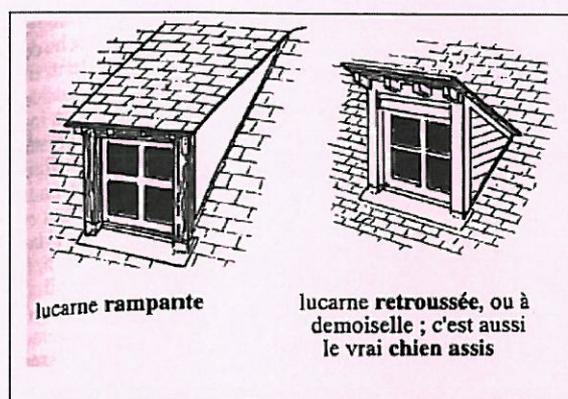
Les baies seront plus hautes que larges d'au moins 25%.

Toutefois, la règle des 25% ne s'applique pas pour les vitrines des commerces, les ouvertures éclairant les sous-sols, les baies vitrées fixes et 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.



**Toutefois, ces dispositions ne concernent pas les nouvelles ouvertures établies sur des constructions existantes, si et seulement si, ces constructions présentaient déjà l'une des ouvertures en toitures interdites ci-dessus avant l'entrée en vigueur de la modification n°3.**

**Ces constructions pourront donc aménager le même type de lucarnes que celles existantes en toitures en cas de rénovation, extension ou autres transformations de ce bâti.**

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,
- posés en façade arrière de la construction.

Les toitures, à l'exception des toitures à la Mansart, auront une inclinaison sur l'horizontale comprise entre 35° et 45°.

Toutefois, les toitures des annexes pourront être constituées d'un seul versant et avoir une inclinaison à 15° maximum si elles sont adossées à une construction existante.

Les toitures seront réalisées soit :

- en petites tuiles plates en terre cuite ou en tuiles mécaniques, toutes deux de teinte brunie ou orangée.

- 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 traditionnelles caractéristiques de la zone urbaine ancienne,

- qu'ils soient posés en façade arrière de la construction.

## **FACADES COMMERCIALES**

**L'aménagement ou le changement de devantures et enseignes commerciales sont soumises à déclaration.**

**Les vitrines commerciales doivent être réalisées en verre.**

**Les grilles ou volets roulants sont autorisés.**

### **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 les mêmes matériaux de couverture que la construction principale.

### SOUS SOLS

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroits 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 protégées.**

Les murs existants en brique ou pierre identifiés sur le plan de découpage en zones n°5b doivent être conservés et restaurés à l'identique. Les améliorations architecturales visant à enrichir le patrimoine sont autorisées (réalisation de chaperon...). Une ouverture d'une largeur maximale de 5 m est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle.

Les portails ou portes seront :

- soit en bois plein,
- soit en barreaudage droit (ferronnerie) avec des jalousies.

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

#### **Autres clôtures sur voie publiques (voie circulée et sentes piétonnes).**

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

Elles devront être constituées soit :

- de murs pleins en brique pleine ou de parement de teinte rouge uniforme,
- de murs pleins en pierre calcaire,
- de matériaux recouverts d'un enduit ton pierre, à l'exception des plaques de béton armé entre poteaux.

### **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,
- d'une haie d'essences régionales,
- d'un mur en pierre, en brique ou de matériaux destinés à être recouverts par des enduit à l'identique à la construction.

### **ARTICLE 12.Zone UA - 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 12m<sup>2</sup> au sol.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous 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 m<sup>2</sup> de surface habitable, il est exigé 1 place de stationnement par tranche supplémentaire de 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de construction.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Le constructeur peut également être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation prévue à l'article L.332-7-1° du Code de l'Urbanisme dans les conditions fixées aux articles R.332-17 à R.332-23 dudit Code.

Les règles fixées en matière ne s'appliquent 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, professions libérales, 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 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de construction + 1 place 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 m<sup>2</sup> de surface de vente + 1 place 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 m<sup>2</sup> 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 pour les 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 m<sup>2</sup> 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 UA-ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

### **PROTECTION PARTICULIERE**

Les secteurs identifiés comme îlots naturels (fonds de parcelles) figurant au plan n°5b sont protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Dans ces îlots, seules sont autorisées les constructions inférieures à 20m<sup>2</sup> au sol (abris de jardin, garages...) et dont la hauteur n'excède pas 2,50 m au faîtage.

### **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 UA - POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL.**

Non réglementé.