

Chapitre 2

ZONE UB

CHAPITRE II – DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UB.

Caractère de la zone : la zone UB correspond à une zone urbaine intermédiaire ; on parlera d'une urbanisation de faubourg. La trame bâtie témoigne de traces d'une urbanisation ancienne à laquelle se sont progressivement mêlées des constructions récentes.

ARTICLE 1.ZONE UB – 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 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.
- les groupes de garages non liés à une opération d'habitat*.

*au-delà de 2 garages

ARTICLE 2. Zone UB - 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.

-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 UB - 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.

Tout accès est interdit sur la sente de la Ruelle.

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 UB - 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 le(s) aménagement (s) 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

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

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).

ARTICLE 5.Zone UA - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Cas où la construction est implantée à l'alignement de la voie :

Non réglementé.

Cas où la construction est implantée avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement :

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 constructions existantes.

ARTICLE 6.Zone UB - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement,
- soit à l'alignement :
 - .quand il existe déjà un alignement bâti sur le terrain,
 - .quand le terrain objet de la demande est situé sur les sections « Prescriptions

Particulières » figurant sur le plan n°5b.

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.

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.

ARTICLE 7.Zone UB - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 dernières.

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 UB – 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 UB – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas excéder 35% de la surface totale du terrain. Toutefois, cette règle ne s'applique qu'au-delà d'une surface de 100m² 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 UB - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

~~La hauteur maximale de toute construction est limitée à 9m au faîtage, soit R+C pour les habitations.~~

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m au faîtage.

~~La hauteur maximale des constructions ou bâtiments agricoles est limitée à 12 m au faîtage.~~

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 principale (garage, remises à matériel, abris de jardin, bûchers...) est fixée à 4m au faîtage.

ARTICLE 11.Zone UB - ASPECT EXTERIEUR

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.

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 :

- en bois peint, à barres et sans écharpes ou persiennés,
- soit 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 sauf si le coffre est disposé à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'une habitation traditionnelle, ils sont autorisés si les volets battants sont maintenus.

BAIES

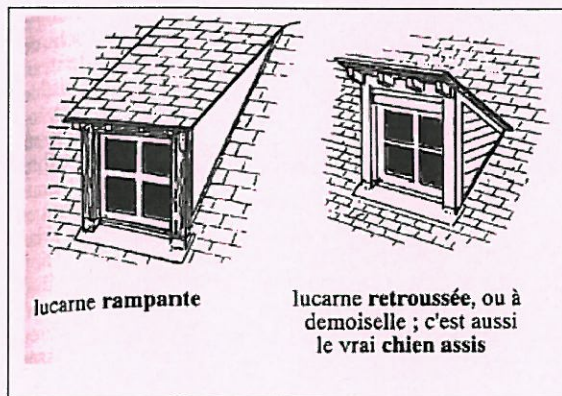
Les baies seront plus hautes que larges d'au moins 25%.

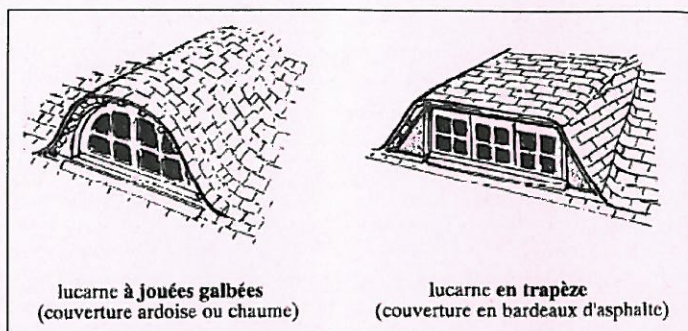
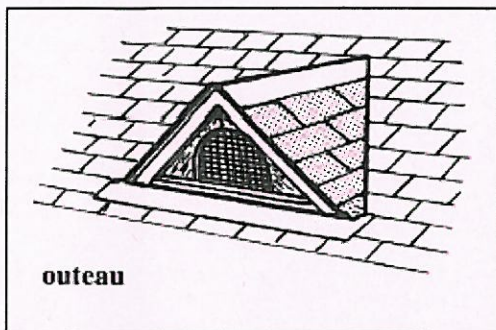
Toutefois, la règle des 25% ne s'applique pas pour les vitrines des commerces, les ouvertures éclairant les sous-sols, les baies vitrées fixes et coulissantes ainsi que les vérandas.

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°4.

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

Les toitures à 4 pans sont autorisées.

A l'exception des abris de jardin de moins de 7 m² de surface au sol **et des toitures à 4 pans**, les toitures auront une inclinaison sur l'horizontale comprise entre 35° et 45°.

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

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.

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 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 d'un muret plein en brique rouge, en pierre calcaire ou en matériaux recouverts d'un enduit ton pierre, d'une hauteur minimum de 0,80m surmonté ou non de barreaudage en bois, en métal, en fer ou en PVC.

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.
- d'un muret plein en brique rouge, en pierre calcaire ou en matériaux recouverts d'un enduit ton pierre, d'une hauteur minimum de 0,80m surmonté de barreaudage en bois, en métal, en fer ou en PVC.

ARTICLE 12.Zone UB - 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 12m² 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 m² de surface habitable, 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, 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 m² 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 m² 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 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 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 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 UB-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 20m² 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 UB - POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL.

Non réglementé.