Plan Local d'Urbanisme

COMMUNE D'HONDAINVILLE
DEPARTEMENT DE L'OISE (60)

Procédure de Modification Simplifiée n°1

Règlement écrit – extrait

verdi
Sensible à vos ambitions

Vu pour être annexé à la délibération n°05/2018 du 23 janvier 2018 valant approbation de la modification simplifiée n°1 de PLU de la commune de Hondainville

LEXIQUE

Annexe :

L'annexe ne peut-être occupée à titre d'habitation et sa superficie doit-être parfaitement identifiable par rapport au volume principal. Seront notamment considérés comme annexes, les locaux tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, ateliers non professionnels, piscine, etc.

SOMMAIRE

PARTIE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 4

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 5

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 18

ANNEXES 31

PARTIE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

UA : Zone urbaine centrale
- centre historique et ses extensions ;
- favoriser la mixité des fonctions (habitat, services, activités).

ARTICLE UA 1
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage de commerce, à l'exception de celles autorisées en UA2
- les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées en UA2
- les constructions et 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 ou installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R.421-9 et suivants du code de l'urbanisme
- les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports visés à l'article R.421-19 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 parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme
- les dépôts de véhicules visés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme
- les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction autorisés
- l'ouverture et l'exploitation de carrières

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- les constructions destinées aux bureaux à condition :
    - que leur surface de plancher n'excède pas **150 m²,**
    - que les nuisances et les dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante, eu égard à l'environnement actuel de la zone dans lequel elles s'implantent
- les constructions à usage de commerce dont la surface de vente n'excède par 100 m²
- les installations classées ou non au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
    - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage,…),
    - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- les constructions et installations à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôt non soumises à déclaration ou à autorisation, 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, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

ARTICLE UA 3
LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

3.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisant, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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.

La largeur des accès ne pourra être inférieure à 4.50m.

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

3.2 Voies

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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.

ARTICLE UA 4
LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

a) Eaux usées

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 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.

b) Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée où le déversement d'eaux pluviales peut se faire via un branchement direct sur les canalisations eaux pluviales, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la règlementation en vigueur.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,…).

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 Autres réseaux : Desserte téléphonique, électronique et télédistribution et gaz

En règle générale, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

ARTICLE UA5
LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

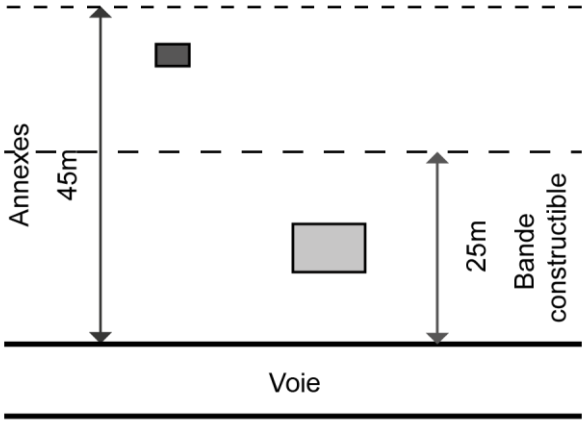
Non règlementé.

ARTICLE UA 6 - APRES MODIFICATION
L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, par leur implantation, doivent contribuer à renforcer le caractère de front bâti continu de la rue de la Mairie.

Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter dans une bande de 25 mètres de profondeur calculée à partir des voies ouvertes à la circulation, quel que soit leur statut (public ou privé), qui desservent la construction projetée.

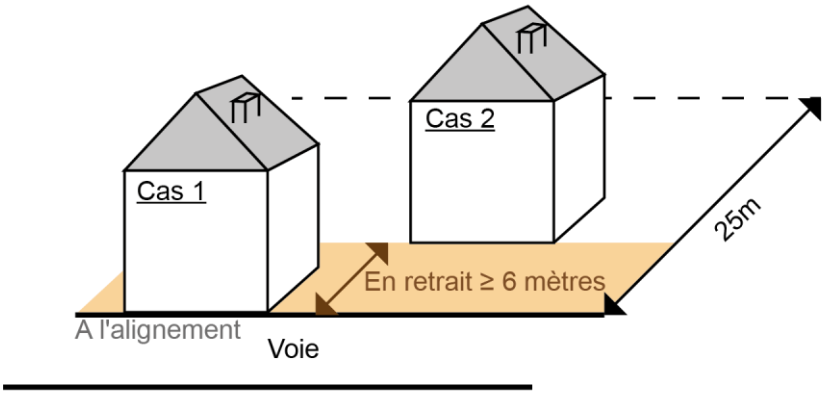
Pour les annexes, cette bande est relevée à 45mètres.



EXEMPLE D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

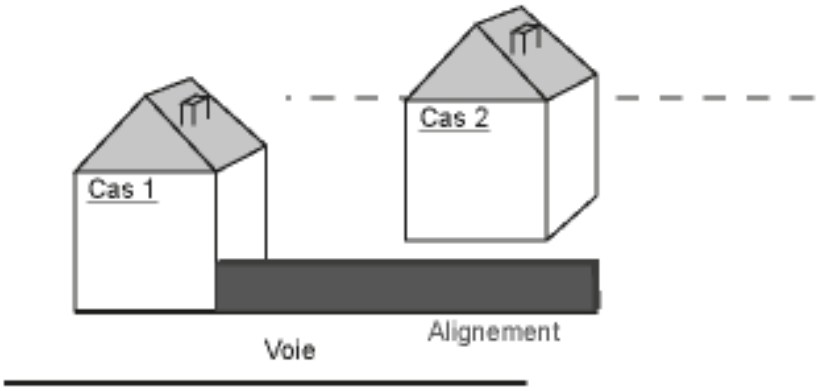
Dans la bande des 25 mètres de profondeur mesurée perpendiculairement à tout point de l'alignement, les constructions **à usage d'habitation** seront :

- Soit à l'alignement (cas 1) ;
- Soit en retrait de 6 mètres minimum (cas 2).



EXEMPLE D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

Lorsque la construction projetée n'occupe pas la totalité de la façade du terrain concernée par l'alignement (cas 1), ou lorsque la construction à réparer ou à édifier n'est pas implantée à l'alignement (cas 2), **une continuité visuelle devra être conservée** par l'édification en façade d'une clôture minérale dont les caractéristiques sont développées à l'article UA11.



EXEMPLE DE CONTINUITÉ VISUELLE

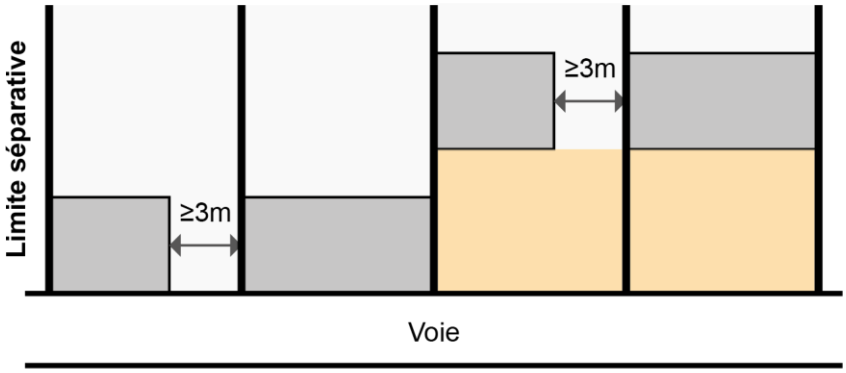
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

ARTICLE UA7- APRES MODIFICATION
L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives et peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Les parties de constructions non contigües aux limites séparatives doivent être implantées avec une **marge minimale d'isolement de 3m**.



EXEMPLE D'IMPLANTATION
PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

ARTICLE UA 8 - APRES MODIFICATION
L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UA 9
L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes n'excède pas **50% de la superficie constructible de l'unité foncière**.

L'emprise au sol des constructions à usage de commerces, de bureaux, de services ou d'activités autorisées n'excède pas **60% de la superficie constructible totale de l'unité foncière.**

ARTICLE UA 10 - APRES MODIFICATION
LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

Pour toutes les constructions autorisées dans la zone, la hauteur ne peut excéder **12 mètres au faîtage (R+1+C).**

Pour les bâtiments annexes indépendants non accolés au bâtiment principal (garage, remise à matériel, abris de jardin, bûcher,…), la hauteur ne peut excéder **4,5 mètres au faîtage.**

ARTICLE UA 11- APRES MODIFICATION
L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet pourra utilement se référer au cahier de recommandations architecturales du Pays de Thelle ainsi qu'au nuancier réalisés par le CAUE de l'Oise et annexés au présent Règlement.

Généralités

Les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme restent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les projets de construction innovante dont l'intégration est recherchée en termes d'architecture (volume, matériaux de construction et de couverture, etc.), d'intégration urbaine, paysagère et/ou énergétique, peuvent déroger aux règles ci-dessous propres à l'architecture traditionnelle.

Quel que soit le projet architectural (construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière doit être apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes ;
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures ;
- à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.

Il est rappelé que les prescriptions architecturales liées à l'église inscrite monument historique s'appliquent pour tout projet situé à l'intérieur du rayon de 500 m dudit édifice.

Les candélabres et lanternes seront de même style que ceux installés dans le plus proche périmètre.

Aspect

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 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.

Matériaux

L'ensemble des matériaux mis en œuvre sera naturel (bois, tuile terre cuite, pierre brique, enduit à la chaux,…) à l'exception des ardoises qui peuvent être artificielles. Leur teinte et leur mise en œuvre seront traditionnelles.

Lorsque les murs sont faits de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres.

Les joints creux ou saillants sont interdits.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits grésés, talochés ou grattés de teinte rappelant la pierre utilisée localement.

Sous-sols

Les sous-sols enterrés sont interdits ; les constructions à usage d'habitation devront être édifiées sur un vide sanitaire, une cave ou une dalle flottante.

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra pas être supérieur à 0,20m par rapport au niveau de la voie publique qui dessert la construction. Les parties de la substruction apparentes seront traitées à l'identique du restant de la façade.

Menuiseries

Les menuiseries en bois seront peintes et il est conseillé de se référer au nuancier CAUE pour le choix des tonalités utilisées.

Les menuiseries en PVC ou en aluminium doivent respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes. Les menuiseries traditionnelles sont plus hautes que larges mais qu'il n'y a pas d'obligation des petits-bois.

Toitures

Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

Les toitures terrasses sont acceptées à l'arrière des maisons. Elles doivent être végétalisées et limitées à un quart de l'emprise du bâti concerné et à un seul niveau (rez-de-chaussée).

Les débords de toiture sur pignon sont interdits.

Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois) ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

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

- posées au nu du plan de couverture,
- plus hautes que larges.

Les toitures seront à deux versants à l'exception des toits-terrasses. Les vérandas, les abris de jardin et les carports peuvent-être à deux versants, plats ou arrondis.

La pente des toitures des constructions à usage d'habitation sera comprise entre 40 et 45° sur l'horizontale, à l'exception des vérandas, des abris de jardin, des carports et des toits-terrasses…

A l'exception des vérandas, les couvertures des habitations seront constituées soit de petites tuiles plates (60 à 80 au m²), soit de tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes (15,5 à 22 au m²), soit d'ardoises naturelles (32 ou 34 x 22) ou artificielles de même aspect (30 x 40 maximum) en pose droite.

L'utilisation de tuiles de rives et d'arêtiers en terre cuite est interdite.

Les tuiles de couleur « chocolat » sont interdites.

Les tuiles grand modèle sont interdites.

Annexes

Pour les vérandas, divers matériaux sont possibles (verre, polycarbonate, etc.). La tôle ondulée est interdite.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

Clôtures

Les clôtures seront constituées soit :

- De murs pleins dont la hauteur maximale est de 1m80 ;
- De murs-bahuts dont la hauteur maximale est de 0,80 m pour la partie basse et de 1m80 au total. La partie supérieure doit-être constituée d'une grille en ferronnerie ou encore d'une palissade (fer, bois, PVC, Aluminium).

Les clôtures sur rue constituées de murs en pierre ou moellons calcaires auront les joints beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres. Les joints creux ou saillants sont interdits.

Les murs existants en brique ou pierre doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle (portail, porte,…).

En limites latérales sont recommandées les clôtures constituées d'un grillage vert monté sur des poteaux de la même couleur doublé d'une haie vive.

Patrimoine bâti d'intérêt local (article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme)

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme, repérés au document graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales desdits bâtiments. Les démolitions et nouvelles ouvertures des constructions ou bâtis identifiés sont interdites. La démolition des constructions ne pourra être acceptée qu'en cas de péril.

ARTICLE UA 12
LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

12.2 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

- *Constructions à usage d'habitation :* au minimum **2 places par logement** pour les véhicules
- *Constructions à usage artisanales, commerciales et de bureaux*: **1 place de stationnement par tranche de 40m²** de surface de plancher de construction.
- *Constructions à usage industriel :* **1 place de stationnement par tranche de 100m²** de surface de plancher de construction.
- *Constructions à usage d'entrepôts* : **1 place de stationnement par tranche de 350m²** de surface de plancher de construction.
- *Constructions à usage d'activités hôtelières:* **1 place par chambre**, et **1 place par tranche de 10m²** de surface de restaurant
- *Etablissements recevant du public :* **1 place par tranche de 100 m²** de surface de plancher

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

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

12.3 Normes de stationnement pour les constructions existantes

- Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement,
- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un changement de destination d'un immeuble ou partie d'immeuble pour création d'un ou de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves,
- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou plusieurs logements dans une construction existante à usage d'habitation, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves dans le respect de l'article L.421-8 du code de l'urbanisme faisant lui-même référence au L.421-6.

12.4 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensembles à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire, conformément aux dispositions de l'article L.111-5-2 du code de la construction. Les places de stationnement doivent être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

ARTICLE UA 13 - APRES MODIFICATION
LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

Les essences à utiliser sont les essences locales à l'exclusion de toute haie de conifères. L'utilisation du noisetier, du charme et du cornouiller est vivement recommandée. Une attention particulière doit être apportée au choix des essences végétales, certaines étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.) ou d'être envahissantes. Se référer à la plaquette du CAUE 60 « Quels végétaux pour quels aménagements ? » annexée au présent règlement.

Les espaces non bâtis doivent être plantés et convenablement entretenus.

Les espaces libres, destinés aux aires de jeux et de repos ou aux jardins d'agrément doivent couvrir une superficie au moins égale à 30% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UA 14
LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

ARTICLE UA 15
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…). Les panneaux photovoltaïques ou thermiques ne seront pas autorisés en toiture sauf pour les

annexes en fond de jardin. Ils ne devront pas être visibles des rues ni des espaces publics, des routes, des chemins traversant les paysages et les espaces protégés. Ils seront de préférence posés au sol. Leur couleur, aspect et géométrie sera en rapport avec le matériau de support dominant. Les panneaux solaires thermiques recouverts d'ardoise naturelle peuvent être acceptés sur une couverture de même matériau. Les antennes paraboliques, les climatisations, les autres accessoires techniques liés à de nouvelles technologies visibles de l'espace normalement accessible au public ne seront autorisés qu'à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement au tissu bâti existant ;

- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UA 16
INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

UB : Zone urbaine mixte (ancien UD au POS)

La zone UB est en partie concernée par une OAP, dont le périmètre est défini sur le plan de zonage.

La zone UB est concernée par une zone non-aedificandi, avec un recul de 75 mètres minimum depuis l'axe de la RD 12 au niveau du lotissement Le Parc.

ARTICLE UB 1
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage de commerce à l'exception de celles autorisées en UB2
- les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement
- les constructions et 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 ou installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue à l'article R.421-19 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.421-9 et suivants du code de l'urbanisme
- les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports visés à l'article R.421-19 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.421-23 du code de l'urbanisme
- les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction autorisés
- l'ouverture et l'exploitation de carrières

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées aux bureaux à condition :
  - que leur surface de plancher n'excède pas **150 m² ;**
  - que les nuisances et les dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante, eu égard à l'environnement actuel de la zone dans lequel elles s'implantent.
- les constructions et installations à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôt existantes, 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, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion ;
- l'extension des constructions et installations à usage commercial, artisanal ou d'entrepôt non soumises à déclaration ou à autorisation, 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, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

ARTICLE UB 3
LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

3.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisant, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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.

La largeur des accès ne pourra être inférieure à 4.50m.

Aucun accès direct n'est autorisé sur la RD12.

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

3.2 Voies

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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 des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Pour les lotissements à usage d'habitation, la largeur des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 8m.

ARTICLE UB 4
LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 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.

b) Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée où le déversement d'eaux pluviales peut se faire via un branchement direct sur les canalisations eaux pluviales, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la règlementation en vigueur.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,…).

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3. Autres réseaux : Desserte téléphonique, électronique et télédistribution et gaz

En règle générale, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

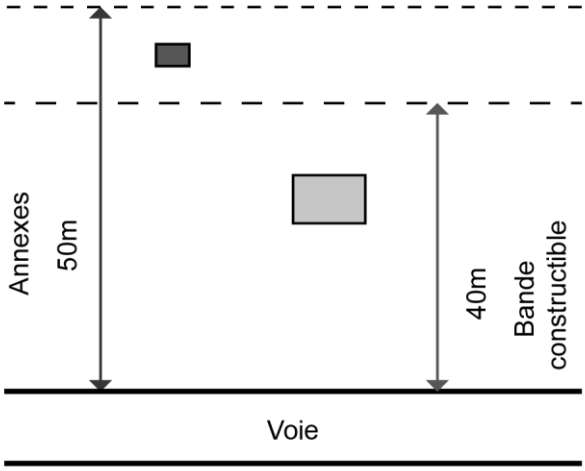
ARTICLE UB5
LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE UB 6 - APRES MODIFICATION
L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

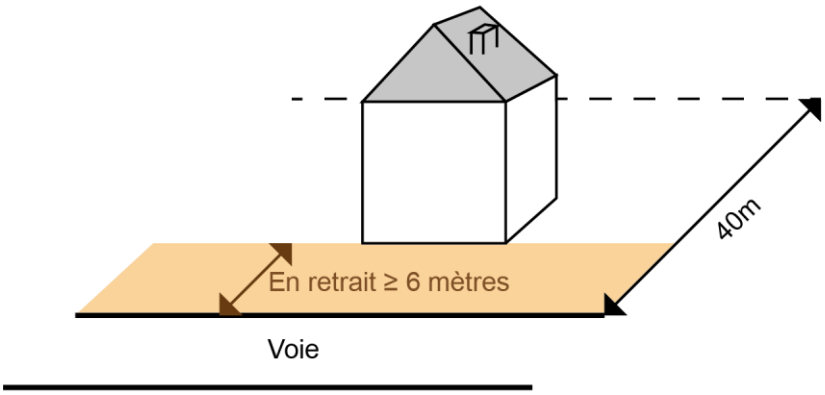
Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter dans une bande de 40 mètres de profondeur calculée à partir des voies ouvertes à la circulation, quel que soit leur statut (public ou privé), qui desservent la construction projetée.

Pour les annexes, cette bande est relevée à 50 mètres.



EXEMPLE D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans la bande des 40 mètres de profondeur mesurée perpendiculairement à tout point de l'alignement, les constructions seront **en retrait de 6 mètres minimum.**



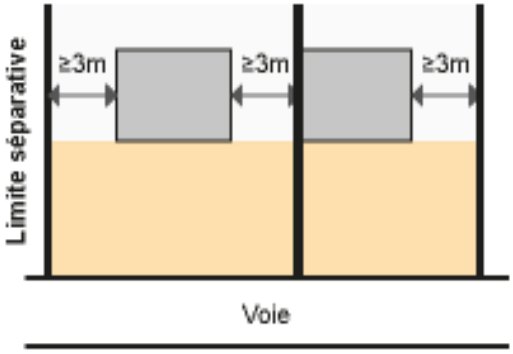
EXEMPLE D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux extensions, réparation ou modification d'une habitation existante dans la mesure où cela n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

ARTICLE UB7- APRES MODIFICATION
L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance minimale d'isolement de 3m des limites séparatives.



EXEMPLE D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux adaptations, réfections, extensions de constructions existantes.

ARTICLE UB 8 - APRES MODIFICATION
L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UB 9- APRES MODIFICATION
L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature n'excède pas **35% de la surface totale de la parcelle.**

ARTICLE UB 10
LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

Pour toutes les constructions autorisées dans la zone, la hauteur ne peut excéder **11 mètres au faîtage (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 agrandi existant.

ARTICLE UB 11- APRES MODIFICATION
L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet pourra utilement se référer au cahier de recommandations architecturales du Pays de Thelle ainsi qu'au nuancier réalisés par le CAUE de l'Oise et annexés au présent Règlement.

Généralités

Les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme restent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les projets de construction innovante dont l'intégration est recherchée en termes d'architecture (volume, matériaux de construction et de couverture, etc.), d'intégration urbaine, paysagère et/ou énergétique, peuvent déroger aux règles ci-dessous propres à l'architecture traditionnelle.

Quel que soit le projet architectural (construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière doit être apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes ;
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures ;
- à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.

Il est rappelé que les prescriptions architecturales liées à l'église inscrite monument historique s'appliquent pour tout projet situé à l'intérieur du rayon de 500 m dudit édifice.

Les candélabres et lanternes seront de même style que ceux installés dans le plus proche périmètre.

Aspect

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 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.

Matériaux

L'ensemble des matériaux mis en œuvre sera naturel (bois, tuile terre cuite, pierre brique, enduit à la chaux,…) à l'exception des ardoises qui peuvent être artificielles. Leur teinte et leur mise en œuvre seront traditionnelles.

Les maçonneries faites de briques 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.

Lorsque les murs sont faits de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits grésés, talochés ou grattés de teinte rappelant la pierre utilisée localement.

Les joints creux ou saillants sont interdits.

Sous-sols

Les sous-sols enterrés sont interdits ; les constructions à usage d'habitation devront être édifiées sur un vide sanitaire, une cave ou une dalle flottante.

Menuiseries

Les menuiseries en bois seront peintes et il est conseillé de se référer au nuancier CAUE pour le choix des tonalités utilisées.

Les menuiseries en PVC ou en aluminium doivent respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes. Les menuiseries traditionnelles sont plus hautes que larges mais qu'il n'y a pas d'obligation des petits-bois.

Toitures

Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

Les toitures terrasses sont acceptées à l'arrière des maisons. Elles doivent être végétalisées et limitées à un quart de l'emprise du bâti concerné et à un seul niveau (rez-de-chaussée).

Les débords de toiture sur pignon sont interdits.

Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois) ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

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

- posées au nu du plan de couverture,
- plus hautes que larges

Les toitures seront à deux versants, à l'exception des annexes adossées à une construction existante. Les vérandas, les abris de jardin et les carports peuvent-être à deux versants, plats ou arrondis.

La pente des toitures sera comprise entre 40 et 45° sur l'horizontale, l'exception des vérandas, des abris de jardin, des carports et des toits-terrasses.

A l'exception des vérandas, les couvertures des habitations seront constituées soit de petites tuiles plates (60 à 80 au m²), soit de tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes (15,5 à 22 au m²), soit d'ardoises naturelles (32 ou 34 x 22) ou artificielles de même aspect (30 x 40 maximum) en pose droite.

Les tuiles de couleur « chocolat » sont interdites.

Les tuiles grand modèle sont interdites.

Annexes

Pour les vérandas, divers matériaux sont possibles (verre, polycarbonate, etc.). La tôle ondulée est interdite.

Les toitures des annexes pourront être constituées d'un seul versant si elles sont adossées à une construction.

Pour un garage accolé ou une extension d'habitation en pignon d'un bâtiment existant, les pentes des toitures devront être identiques à celles du bâtiment existant, excepté pour les vérandas.

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. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée non peinte en usine est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

Clôtures

S'il y a clôture, on autorise :

- Des murs pleins dont la hauteur maximale est de 1m80 ;
- Des murs-bahuts dont la hauteur maximale est de 0,80 m pour la partie basse et de 1m80 au total. La partie supérieure doit-être constituée par une grille ou encore une palissade (fer, bois, PVC, Aluminium) ;
- Des haies.

Les clôtures sur rue constituées de murs en pierre ou moellons calcaires auront les joints beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres. Les joints creux ou saillants sont interdits.

Les murs existants en brique ou pierre doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle (portail, porte,…).

En limites latérales sont recommandées les clôtures constituées d'un grillage vert monté sur des poteaux de la même couleur doublé d'une haie vive.

Patrimoine bâti d'intérêt local (article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme)

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme, repérés au document graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales desdits bâtiments. Les démolitions et nouvelles ouvertures des constructions ou bâtis identifiés sont interdites. La démolition des constructions ne pourra être acceptée qu'en cas de péril.

ARTICLE UB 12
LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

12.2 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

- *Constructions à usage d'habitation :* **1 place par tranche de 60m²** de surface de plancher, avec au minimum **2 places par logement** pour les véhicules
- *Constructions à usage de bureaux*: **1 place de stationnement par tranche de 40m²** de surface de plancher de construction.
- *Etablissements recevant du public :* **1 place par tranche de 80 m²** de surface de plancher

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

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

12.3 Normes de stationnement pour les constructions existantes

- Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement,
- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un changement de destination d'un immeuble ou partie d'immeuble pour création d'un ou de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves,
- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou plusieurs logements dans une construction existante à usage d'habitation, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves dans le respect de l'article L.421-8 du code de l'urbanisme faisant lui-même référence au L.421-6.

12.4 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensembles à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire, conformément aux dispositions de l'article L.111-5-2 du code de la construction. Les places de stationnement doivent être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

ARTICLE UB 13 - APRES MODIFICATION
LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

Les essences à utiliser sont les essences locales à l'exclusion de toute haie de conifères. L'utilisation du noisetier, du charme et du cornouiller est vivement recommandée. Une attention particulière doit être apportée au choix des essences végétales, certaines étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.) ou d'être envahissantes. Se référer à la plaquette du CAUE 60 « Quels végétaux pour quels aménagements ? » annexée au présent règlement.

Les espaces non bâtis doivent être plantés et convenablement entretenus.

Les espaces libres, destinés aux aires de jeux et de repos ou aux jardins d'agrément doivent couvrir une superficie au moins égale à 50% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UB 14
LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

ARTICLE UB 15
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…). Les panneaux photovoltaïques ou thermiques ne seront pas autorisés en toiture sauf pour les annexes en fond de jardin. Ils ne devront pas être visibles des rues ni des espaces publics, des routes, des chemins traversant les paysages et les espaces protégés. Ils seront de préférence posés au sol. Leur couleur, aspect et géométrie sera en rapport avec le matériau de support dominant. Les panneaux solaires thermiques recouverts d'ardoise naturelle peuvent être acceptés sur une couverture de même matériau. Les antennes paraboliques, les climatisations, les autres accessoires techniques liés à de nouvelles technologies visibles de l'espace normalement accessible au public ne seront autorisés qu'à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement au tissu bâti existant ;

- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UB 16
INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

ANNEXES