

Commune de

FRESNOY-EN-THELLE

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

APPROBATION

Vu pour être annexé
à la délibération en date du :

24 JUIN 2011

5a

REGLEMENT ECRIT

SOMMAIRE

<u>DISPOSITIONS GENERALES</u>	2
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	6
ZONE UA	7
ZONE UD	20
ZONE UE	31
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)</u>	38
ZONE 1 AUh	39
ZONE 2 AUh	49
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)</u>	53
ZONE A.....	54
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)</u>	63
ZONE N.....	64
Liste des essences végétales	70

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Fresnoy-en-Thelle.

Article 2 - Portées respectives du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols

a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent en vigueur (le texte de ces articles est rappelé à la page suivante).

b) Aux termes de l'article L. 123-6 du Code de l'Urbanisme « l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dès la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. » Ces dispositions sont applicables même en présence d'un POS ou d'un PLU en vigueur.

c) Les dispositions prévues aux titres I, II, III, IV et V du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe au Plan.

Article 3 - Portées du règlement à l'égard d'autres législations en vigueur

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sous réserve du droit des tiers.

Article 4 - Division du territoire en zones et prescriptions particulières

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones d'extension future (indicatif AU), en zones agricoles (indicatif A) et en zones naturelles et forestières (indicatif N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques du règlement.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER).
- les éléments à protéger au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme.
- les secteurs faisant l'objet d'orientations particulières d'aménagement.
- les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article 5 - Adaptations mineures

Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées aux articles 3 à 13 des règlements de zone (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Article 6 - Permis de démolir

En application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à l'obtention préalable d'un permis de démolir, les démolitions des constructions existantes dans les zones qu'elle aura déterminée (tout ou partie du territoire).

Article 7 - Droit de préemption urbain

Conformément aux dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au PLU approuvé.

Article 8 – Edification de clôtures

En application de l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à déclaration préalable l'édification de clôture dans les zones qu'elle aura délimitée (tout ou partie du territoire).

REGLES GENERALES D'URBANISME

(Extraits du Code de l'Urbanisme)

LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R. 111-2 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE R. 111-4 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R. 111-15 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R. 111-21 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

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.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA identifie le noyau originel dense et mixte, qui accueille le bâti ancien, les exploitations agricoles et les équipements publics. Le choix d'un classement spécifique marque la notion de cœur de village et souligne la véritable qualité du bâti patrimonial. Très étendue, la zone UA prend la forme d'un L inversé : elle est guidée par les rues du Bout Sec, du Cimetière, de Beaumont et de Lamberval, axes historiques du village.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

- les constructions ou installations à usage industriel ou d'entrepôt.
- les bâtiments agricoles d'élevage.
- les installations classées ou non, soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages collectifs de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme (il faut entendre par affouillement des travaux excédent 2 m de profondeur et une surface de 2 hectares. Il faut comprendre par exhaussement des travaux qui excèdent 2 m de hauteur et une surface de 2 hectares).
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les dépôts de véhicules visés au code de l'Urbanisme.
- les dépôts de matériaux de toute nature.
- les éoliennes dont la hauteur excède 12 m (mat + nacelle).
- les hôtels.
- les restaurants.

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

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

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

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

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

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

- les constructions et installations à usage artisanal dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou de nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

- les installations classées ou non au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :

. qu'elles répondent 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 agricoles à condition :

- qu'ils soient liés à une activité agricole existante avant l'entrée en vigueur du présent document,

- qu'ils soient implantés sur un îlot foncier de propriété supportant déjà une construction à usage agricole,

- qu'ils ne créent pas de nuisances ou de dangers aux habitants (bruits, poussières, émanations d'odeurs, fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion).

- les éoliennes pour la production individuelle d'énergie à condition de ne pas dépasser 12 m de haut et d'être implantées avec un retrait d'au moins 6 m par rapport aux limites séparatives.

- l'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, dans la mesure où elles ne créent pas de dangers ou nuisances supplémentaires.
- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- la reconstruction après sinistre à égalité de surface de plancher.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Il pourra être fait abstraction des articles 3 à 13 pour les 3 derniers alinéas.

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

- les bâtiments annexes liés aux habitations existantes à condition que leur surface au sol ne dépasse pas 20 m².
- les constructions et installations à usage de loisirs à caractère privé dès lors qu'elles sont liées à une habitation (piscine, court de tennis...).

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

ACCES

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 et être adaptés à l'opération future.

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 automobile n'est autorisé sur la RD 49, sur le chemin de remembrement de la rue du Bout Sec, sur le chemin du Tour de Ville et sur la ruelle de Beaumont.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

VOIRIE

Les dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

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 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

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

- **Eaux pluviales**

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. Ces derniers doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction. Ils doivent être conformes à la réglementation en vigueur et dimensionnés à l'opération.

ELECTRICITE

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

En cas de branchement sur le réseau public, le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.
Les conditions d'une implantation en retrait sont précisées ci-après.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU implantées à l'alignement ou situées à moins de 5 m de l'alignement dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Lorsque la construction à édifier n'est pas implantée à l'alignement, ou lorsque la construction projetée n'occupe pas la totalité de la façade du terrain concernée par l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade 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 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

La disposition ci-avant ne s'applique pas :

- en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante située à plus de 30 m de l'alignement,
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural située à plus de 30 m de l'alignement.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquant pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) ainsi que les équipements d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions à usage d'habitation non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 m de ces dernières.

Les constructions ou installations à usage d'activité doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à 5 m.

Les annexes doivent être soit édifiées en limites séparatives, soit accolées à une construction existante ou réalisées dans le volume de l'habitation principale.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) ainsi que les équipements d'infrastructure et de superstructure.

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

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

L'ensemble des dispositions ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) ainsi que les équipements d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour la zone UA, sauf les bâtiments répertoriés sur le plan n°5c

Non réglementé.

Pour les bâtiments répertoriés sur le plan n°5c

L'emprise au sol maximale est fixée à 50 %.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur au faîtage

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 11 m au faîtage.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 4,50 m au faîtage.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 2,50 m.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension de constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus. Dans ce dernier cas, la hauteur de l'extension ne pourra excéder la hauteur du bâtiment initial.

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) ainsi que les équipements d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Il est conseillé de s'inspirer des recommandations contenues dans la plaquette des recommandations architecturales du Pays de Thelle, document disponible et consultable en mairie.

L'article 11 n'est pas réglementé pour les projets de construction faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments (panneaux solaires et photovoltaïques, matériaux de construction...).

ASPECT

Les modifications ou extensions des façades sur rue des constructions traditionnelles doivent avoir, par leurs dimensions, par leurs tonalités et par leur style architectural un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

En particulier, toute restauration, réparation ou adaptation de la façade sur rue d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux qui prendront un aspect identique ou similaire (brique rouge en terre cuite, pierre, moellon, enduits anciens ton pierre, etc.).

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), doivent l'être d'enduits finition « gratté fin », lisses ou talochés de teinte rappelant la pierre utilisée localement, à l'exclusion du blanc pur.

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

Lorsque les façades sur rue sont constituées de matériaux traditionnels (brique, pierre, moellons...), les joints doivent être remplis au mortier de chaux grasse naturelle. Les joints creux ou saillants sont interdits.

Les constructions en ossature bois sont autorisées.

Les parties de sous-sol apparentes doivent être traitées en harmonie de tonalités avec la construction principale.

Les bâtiments à usage d'activités seront réalisés :

- soit en profilés divers utilisant des teintes rappelant les matériaux traditionnels (ton pierre calcaire, brique rouge) ;
- soit en bois traité ;
- en matériaux destinés à être recouverts respectant les tonalités précisées précédemment.

Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

OUVERTURES EN FACADES

Les ouvertures situées en façade sur rue seront plus hautes que larges.

Les vitrines de commerces ne sont pas concernées par la règle ci-dessus.

OUVERTURES EN TOITURE

En façade sur rue, les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient posés au nu du plan de couverture et de préférence axés sur les percements du niveau inférieur.

Les ouvertures en toiture de type chiens assis sont interdites.

TOITURES

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des habitations seront comprises entre 30° et 45° sur l'horizontal.

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées soit de petites tuiles plates en terre cuite, soit de tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes, soit d'ardoises naturelles. Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU et utilisant un autre matériau.

Les toitures des bâtiments agricoles présenteront deux pentes. La règle ci-avant ne s'applique pas dans le cas d'un auvent construit en extension d'un bâtiment et dans le cas d'un bâtiment adossé à un bâtiment existant.

La pente des toitures des bâtiments agricoles ne doit pas être inférieure à 10° sur l'horizontale.

Les couvertures des bâtiments d'activités utiliseront des matériaux aux tonalités rappelant la tuile en terre cuite ou l'ardoise.

Il pourra être dérogé aux règles concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires ou photovoltaïques.

MENUISERIES

Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre ne soit pas situé en saillie de la façade des constructions.

ANNEXES

Les tôles galvanisées non-peintes en usine sont interdites.

A l'exception des abris de jardin, les annexes accolées à l'habitation devront être en harmonie de tonalités avec cette dernière.

Les façades des abris de jardin seront en bois. Leur toiture présentera une tonalité foncée rappelant la terre ou la végétation.

Les citernes ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou dissimulées par une haie composée d'essences acclimatées.

CLOTURES

Les clôtures sur rue seront minérales. Elles auront une hauteur maximale de 2 m.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur plein surmonté d'un chaperon (couronnement). Le carrelage est interdit pour le chaperon.
- soit d'un muret d'une hauteur de 1,40 m minimum réhaussé soit d'une grille en fer, soit d'une palissade en aluminium, soit d'une palissade en PVC, soit d'une palissade en bois.

Les murs et murets seront réalisés à l'aide :

- de pierre calcaire taillée ou en moellons,
- de briques rouge en terre cuite pleines ou de parement,
- de matériaux destinés à être recouvert (parpaing, brique creuse...) d'un enduit finition « gratté fin » rappelant les tonalités de la pierre utilisée localement.

Les clôtures pourront être doublées par des haies utilisant des essences acclimatées. Une liste d'essences végétales est annexée au présent règlement.

Les clôtures réalisées en plaques de béton sont interdites en façade sur rue. Elles sont acceptées en limites séparatives à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public.

PROTECTIONS PARTICULIERES

Les fonds de parcelles identifiés sur le document graphique n°5c sont protégés au titre de l'article L.123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. Seules les occupations du sol énoncées à l'article 2 sont admises.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

En particulier, il est exigé sur le terrain d'assiette de l'opération :

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - . 1 place de stationnement par tranche ouverte de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum 2 places extérieures non couvertes par logement.
- pour les constructions à usage d'activités autorisées,
 - . 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m² de plancher hors œuvre nette de construction.
- pour les constructions à usage de commerce,
 - . 1 place de stationnement par tranche ouverte de 25 m² de surface de vente.

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur (2,50 m en cas de boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, il sera exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

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

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour les bâtiments répertoriés sur le plan n°5c (anciens corps de ferme)

Le COS maximal est fixé à 0,20.

Le COS n'est pas applicable aux équipements publics ou présentant un caractère d'intérêt général.

Pour le reste de la zone UA

Non réglementé.

ZONE UD

Caractère de la zone

La zone UD scindée en plusieurs noyaux, reconnaît les différentes opérations pavillonnaires réalisées à l'échelle du village. On distingue :

- Les lotissements de l'impasse de la Ferme et de l'impasse des Ecoles, tous deux restreints spatialement,
- Le lotissement du Clos Bernisson situé dans la partie Sud du village,
- Enfin, la grande unité pavillonnaire qui influence toute la partie Est du village. Elle est composée des lotissements successifs du Casse Lanterne et de l'opération récente de la rue de l'Eglise.

L'ambiance urbaine des secteurs pavillonnaires (parcellaire, densité, architecture...) justifie le choix d'un classement spécifique.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Sont interdits sauf conditions précisées à l'article 2 :

- les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.
- les constructions et installations à usage commercial, artisanal, industriel, agricole ou forestier et d'entrepôt.
- les groupes de garages individuels.
- les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages collectifs de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme (il faut entendre par affouillement des travaux excèdent 2 m de profondeur et une surface de 2 hectares. Il faut comprendre par exhaussement des travaux qui excèdent 2 m de hauteur et une surface de 2 hectares).
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les dépôts de véhicules visés au Code de l'Urbanisme.
- les dépôts de matériaux.
- les éoliennes dont la hauteur excède 12 m (mat + nacelle).

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations liés à la production d'énergie électrique à partir d'éoliennes.
- les hôtels.
- les restaurants.

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

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

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

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

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

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

- les groupes de garages individuels s'ils sont liés à une opération à usage d'habitation.
- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- la reconstruction après sinistre à égalité de surface de plancher.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Il pourra être fait abstraction des articles 3 à 13 pour les 3 derniers alinéas.

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

- les bâtiments annexes liés aux habitations existantes à condition que leur surface au sol ne dépasse pas 20 m².
- les constructions et installations à usage de loisirs à caractère privé dès lors qu'elles sont liées à une habitation (piscine, court de tennis...).

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

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

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

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 nouvel accès automobile n'est autorisé sur le chemin de la Sablière et sur le chemin du Tour de Ville.

VOIRIE

Les dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

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 UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

- **1. Eaux usées :**

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

- **2. Eaux pluviales :**

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. Ces derniers doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction ; ils doivent être conformes à la réglementation en vigueur et dimensionnés à l'opération.

ELECTRICITE

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

En cas de branchement sur le réseau public, le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie d'au moins 600 m².

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les terrains sur lesquels il est prévu d'édifier des annexes ou des extensions liées aux constructions existantes dès lors qu'elles ne conduisent pas à la création d'un logement supplémentaire.

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

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

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 20 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'extension, de réfection ou de modification d'une construction existante.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquant pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) ainsi que les équipements d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées soit en limite séparative, soit avec une marge minimale de 3 m par rapport à cette limite séparative.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les extensions situées dans le prolongement des constructions existantes, elles-mêmes situées à moins de 3 m des limites séparatives, dès lors que les extensions projetées ne contribuent pas par leur implantation à réduire la marge initiale.

Les annexes doivent être soit édifiées en limites séparatives, soit accolées à une construction existante ou réalisées dans le volume de l'habitation principale.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquant pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) ainsi que les équipements d'infrastructure et de superstructure.

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

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

L'ensemble des dispositions ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) ainsi que les équipements d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface totale du terrain.

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

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur au faîtage :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

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

La hauteur maximale des bâtiments annexes (abris de jardin exceptés) est fixée à 4,50 m au faîtage.

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

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

La hauteur des abris de jardin est limitée à 2,50 m.

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

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Il est conseillé de consulter la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Thelle, document disponible et consultable en mairie.

L'article 11 n'est pas réglementé pour les projets de construction faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments (panneaux solaires et photovoltaïques, matériaux de construction...).

ASPECT

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.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), doivent l'être d'enduits finition « gratté fin », lisses ou talochés de teinte rappelant la pierre utilisée localement, à l'exclusion du blanc pur.

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

Lorsque les façades sur rue sont constituées de matériaux traditionnels (brique, pierre, moellons...), les joints doivent être garnis au mortier de chaux grasse naturelle. Les joints creux ou saillants sont interdits.

Les parties de sous-sol apparentes doivent être traitées en harmonie de tonalités avec la construction principale.

Les constructions à ossature bois sont autorisées.

L'utilisation de matériaux écologiques (bois, brique, chaux, terre, toitures végétales,...) et le recours aux énergies renouvelables (puits canadien, panneaux solaires,...) sont autorisés.

OUVERTURES EN FACADE

Les ouvertures situées en façade sur rue seront plus hautes que larges.

OUVERTURES EN TOITURE

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient posés au nu du plan de couverture et de préférence axés sur les percements du niveau inférieur.

Les ouvertures en toiture de type chiens assis sont interdites.

MENUISERIES

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit disposé à l'intérieur de la construction ou entre les tableaux, sous le linteau.

TOITURES

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des habitations seront comprises entre 30° et 45° sur l'horizontal.

A l'exception des vérandas, les toitures des habitations seront réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes, soit en ardoises naturelles ou matériaux de teinte ardoise en pose droite, soit végétalisées.

Il pourra être dérogé aux règles concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Il pourra être dérogé aux règles concernant la pente des toitures en cas de toitures végétalisées.

ANNEXES

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

Les citernes et installations similaires seront enterrées ou masquées par un rideau de verdure.

CLOTURES

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m.

Elles peuvent être constituées :

- soit de muret d'une hauteur maximale de 1,40 m surmonté d'une palissade ou d'une grille,

- soit d'un grillage nécessairement doublé d'une haie vive reprenant les essences acclimatées (liste annexée au présent règlement).

Les murets seront réalisés à l'aide :

- de pierre calcaire taillée ou en moellons,
- de briques rouge en terre cuite, soit pleines ou soit de parement,
- de matériaux destinés à être recouvert (parpaing, brique creuse...) d'un enduit finition « gratté fin » rappelant les tonalités de la pierre utilisée localement.

En façade sur rue, les clôtures en plaques de béton sont interdites. Elles sont acceptées en limites séparatives à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public.

PROTECTIONS PARTICULIERES

Les fonds de parcelles identifiés sur le document graphique n°5c sont protégés au titre de l'article L.123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. Seules les occupations du sol énoncées à l'article 2 sont admises.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation,

. 1 place de stationnement par tranche ouverte de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum 2 places par logement.

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

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, il sera exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur (2,50 m en cas de boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

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

OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES COMMUNS

Dans le cas d'une opération d'ensemble comportant plusieurs logements d'habitation, les aires plantées ou de récréation seront de préférence ouvertes sur l'espace public.

ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE reconnaît l'îlot occupé par une entreprise d'éclairage scénique, seule établissement économique implanté sur le territoire de Fresnoy-en-Thelle.

Un secteur UEs fait face à la zone UE pour permettre le stationnement du personnel en cas d'extension de l'activité.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit :

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

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

Pour la zone UE, sauf le secteur UEs

- les constructions et installations à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt 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.

- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés à condition qu'elles soient réalisées dans le volume des bâtiments d'activités.

- l'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non.

- les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique ou commercial des établissements autorisés.

Pour le secteur UEs

- l'aménagement de places de stationnement pour répondre aux besoins de l'activité située en zone UE.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès 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.

VOIRIE

Les dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

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 UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 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.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

EAUX PLUVIALES :

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. Ces derniers doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction ; ils doivent être conformes à la réglementation en vigueur et dimensionnés à l'opération.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Sauf marge de recul indiquée au plan, les constructions doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Cette marge de recul peut être ramenée à 3 m pour les postes de gardiennage ainsi que pour les locaux techniques nécessaires à l'activité autorisée.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions ou installations à usage d'activités ou de dépôts doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, pour les postes de gardiennage et pour les locaux techniques nécessaires à l'activité autorisée, cette marge peut être ramenée à 3 m minimum.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m au faîtage.

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

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

ASPECT

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), doivent l'être d'enduits finition « gratté fin », lisses ou talochés de teinte rappelant la pierre utilisée localement, à l'exclusion du blanc pur.

Les bâtiments à usage d'activités seront réalisés :

- soit en profilés divers utilisant des teintes rappelant les matériaux traditionnels (ton pierre calcaire, brique rouge) ;
- soit en bois traité ;
- en matériaux destinés à être recouverts respectant les tonalités précisées précédemment.

Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

TOITURES

Les toitures des bâtiments d'activités autorisés devront présenter 2 pentes.

ANNEXES

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent soit enterrées, soit masquées par un rideau de verdure reprenant les essences végétales acclimatées (une liste est annexée au présent règlement).

CLOTURES

Pour la zone Ue, sauf le secteur UEs

Les clôtures seront constituées soit d'un grillage doublé par des éléments végétaux (haies vives, arbustes fleuris, plantations diverses), soit d'une haie reprenant des essences acclimatées.

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

Pour le secteur UEs

Les clôtures seront réalisées d'un grillage obligatoirement doublé par des éléments végétaux comme indiqué sur le règlement graphique n°5c.

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

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les établissements à usage d'activités

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

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

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à aménager dans le secteur UEs, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

Pour toute la zone

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

L'utilisation d'essences acclimatées est vivement recommandée. Une liste indicative est annexée au présent règlement.

Les dépôts et aires de stockage permanents doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

Pour le secteur UEs

Des plantations seront réalisées comme reportées sur le règlement graphique n°5c.

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour les établissements à usage d'activités, le volume bâti de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 5 m³/m² de terrain au-dessus du sol.

Le COS n'est pas applicable aux équipements publics ou présentant un caractère d'intérêt général.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

ZONE 1 AUh

CARACTERE DE LA ZONE

Inscrite au cœur du village, la zone 1 AUh correspond aujourd'hui à un îlot qui propose un potentiel constructible pour le développement futur du village. Elle affiche une vocation d'habitat, privilégiant la mixité urbaine (lots à bâtir, logements locatifs individuels, logements locatifs collectifs). D'ailleurs, l'ensemble de la zone est concerné par l'article L.123-2b du Code de l'Urbanisme, servitude attestant du respect de la mixité sociale en matière de logement.

Compte tenu des enjeux urbains attachés à la zone, des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies en faveur d'une greffe urbaine réussie. Par ailleurs, la volonté communale de « digérer » la récente opération d'habitat mixte du quartier de l'Eglise, motive le fait que la zone 1 AUh est soumise aux dispositions de l'article L.123-2-a du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 AUH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pendant la période maximale d'application de l'article L.123-2-a du Code de l'Urbanisme

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

Après la validation d'un projet d'aménagement global par la commune

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

- les constructions ou installations à usage industriel, artisanal, commercial, agricole ou forestier, de bureaux et d'entrepôt.

- les hôtels et restaurants.

- les installations classées ou non, soumises à déclaration ou à autorisation au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement complétée par la Loi n° 92.3. du 3 janvier 1992.

- les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la gêne apportée à la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme (il faut entendre par affouillement des travaux excédent 2 m de profondeur et une surface de 2 hectares. Il faut comprendre par exhaussement des travaux qui excèdent 2 m de hauteur et une surface de 2 hectares).

- les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

- les garages collectifs de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

- les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

- les dépôts de véhicules visés au code de l'Urbanisme.
- les éoliennes dont la hauteur excède 12 m (mat + nacelle).

ARTICLE 1 AUH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Pendant la période maximale d'application de l'article L.123-2-a du Code de l'Urbanisme

- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Après la validation d'un projet d'aménagement global par la commune

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

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

- les constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles soient consécutives à un programme global d'aménagement détaillé dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°4 du dossier de PLU),
 - qu'elles répondent aux dispositions de l'article L.123-2b du Code de l'Urbanisme détaillées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°4 du dossier de PLU) et dans la pièce n°5^e du dossier de PLU.
- les annexes liées aux constructions à usage d'habitation.
- les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à l'urbanisation de la zone.
- il pourra être fait abstraction des articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

ARTICLE 1 AUH 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès 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 et être adaptés à l'opération future.

VOIRIE

Les dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

La future desserte de la zone devra respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°4 du dossier de PLU).

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

Conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°4 du dossier de PLU), une sente piétonne sera aménagée à l'intérieur de la zone.

ARTICLE 1 AUH 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

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

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

- **Eaux pluviales**

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. Ces derniers doivent être aménagés sur le terrain d'assiette ; ils doivent être conformes à la réglementation en vigueur et dimensionnés à l'opération.

ELECTRICITE

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

En cas de branchement sur le réseau public, le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

ARTICLE 1 AUH 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1 AUH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou les constructions, ouvrages et installations d'intérêt collectif ainsi que les équipements d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE 1 AUH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 m de ces dernières.

Les annexes doivent être soit édifiées en limites séparatives, soit accolées à une construction existante ou réalisées dans le volume de l'habitation principale.

ARTICLE 1 AUH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou les constructions, ouvrages et installations d'intérêt collectif ainsi que les équipements d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE 1 AUH 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1 AUH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur au faîtage :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m au faîtage.

La hauteur maximale des annexes (abris de jardin exceptés) est limitée à 4,50 m au faîtage.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 2,50 m.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) ainsi que les équipements d'infrastructure et de superstructure, cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 1 AUH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

L'ensemble des dispositions de l'article 11 n'est pas réglementé pour les projets de construction faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, matériaux de construction...) et pour les projets d'architecture contemporaine dont l'intégration dans le cadre environnant est recherchée.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), doivent l'être d'enduits finition « gratté fin », lisses ou talochés de teinte rappelant la pierre utilisée localement, à l'exclusion du blanc pur.

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

Lorsque les façades sur rue sont constituées de matériaux traditionnels (brique, pierre, moellons...), les joints doivent être garnis au mortier de chaux grasse naturelle. Les joints creux ou saillants sont interdits.

Les parties de sous-sol apparentes doivent être traitées en harmonie de tonalités avec la construction principale.

L'utilisation de matériaux écologiques (bois, brique, chaux, terre, toitures végétales,...) et le recours aux énergies renouvelables (puits canadien, panneaux solaires,...) sont autorisés.

L'utilisation du bois est autorisée (ossature et bardage).

TOITURES

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des habitations seront comprises entre 30° et 45° sur l'horizontal.

A l'exception des vérandas, les toitures des habitations seront réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes, soit en ardoises naturelles ou matériaux de teinte ardoise en pose droite, soit végétalisées.

Il pourra être dérogé aux règles concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Il pourra être dérogé aux règles concernant la pente des toitures en cas de projet d'architecture contemporaine ou de projet faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique.

OUVERTURE EN FACADE

Les ouvertures situées en façade sur rue seront plus hautes que larges.

OUVERTURE EN TOITURE

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisés à condition qu'ils soient posés au nu du plan de couverture et de préférence axés sur les percements du niveau inférieur.

ANNEXES

Les annexes, à l'exception des abris de jardin, utiliseront le bois ou seront réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit rappelant la pierre utilisée localement.

Les abris de jardin seront en bois et présenteront une toiture de tonalité foncée rappelant la terre ou la végétation.

Les tôles galvanisées non-peintes en usine sont interdites.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être soit enterrées, soit dissimulés par une haie composée d'essences acclimatées. Une liste indicative est annexée au présent règlement.

CLOTURES

Toutes les clôtures seront végétales : elles feront appel aux essences acclimatées traditionnelles (charmilles, noisetier, érable, if...).

Les haies peuvent être doublées d'un grillage vert à maille carrée ou rectangulaire monté sur des potelets de même couleur.

Les haies arbustives et fleuries peuvent être composées d'essences variées comme la charmille, le noisetier, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, la viorne, le chèvrefeuille ou le houx (...).

PROTECTIONS PARTICULIERES

L'immeuble identifié sur le règlement graphique n°5c est protégé au titre de l'article L.123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. Il doit être conservé dans sa structure actuelle. Aucune démolition n'est autorisée. Les travaux réalisés devront impérativement respecter le style architectural et ne pas dénaturer les façades du bâtiment.

ARTICLE 1 AUH 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

En particulier, il est exigé sur le terrain d'assiette de l'opération :

- pour les constructions à usage d'habitation,

. 1 place de stationnement par tranche ouverte de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum 2 places extérieures par logement.

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur (2,50 m en cas de boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, il sera exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE 1 AUH 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

L'aménagement de la zone doit intégrer des aménagements paysagers détaillés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°4 du dossier de PLU)

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

Les aménagements paysagers réalisés à l'intérieur de la zone doivent être conformes aux grands principes annoncés dans les orientations particulières d'aménagement.

ARTICLE 1 AUH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE 2 AU

Caractère de la zone

Le PLU propose deux zones 2 AUh : une première (la zone 2 AUha) inscrite dans la partie Sud du village, entre la rue de Beaumont et la rue du Tour de Ville et une seconde (la zone 2 AUhb) inscrite dans la partie Nord du village, au lieu-dit « Le Buisson Pouilleux ». Elles affichent toutes deux une vocation principale d'Habitat

Les zones 2 AU, sorte de réserves foncières, permettront de répondre, sur le long terme, au développement futur du village. **Leur urbanisation est subordonnée à une modification du PLU. Toutefois, dans un souci de maîtriser le développement futur du village, le PLU précise que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AUhb est avant tout subordonnée à la révision du SCOT Pays de Thelle.**

Compte tenu des enjeux urbains, les zones 2 AUh font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de programmation.

Article 2 AUh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article 2 AUh 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- les opérations d'habitat découlant d'un programme d'aménagement d'ensemble (opérations groupées).
- les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, installations ou ouvrages).
- les commerces et les services à la population.
- 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 2 AUh 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

Article 2 AUh 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Non réglementé.

Article 2 AUh 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 2 AUh 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront édifiées :

- en retrait de l'alignement,
- à l'alignement.

Article 2 AUh 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

Article 2 AUh 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2 AUh 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 2 AUh 10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 2 AUh 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Non réglementé.

Article 2 AUh 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Non réglementé.

Article 2 AUh 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé.

Article 2 AUh 14 - Coefficient d'occupation du sol

Pour toute construction, le COS est fixé à 0.

Le COS n'est pas applicable aux équipements publics ou présentant un caractère d'intérêt général.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Zone protégée en raison de la valeur agricole des terres. Il est convenu de classer en zone A, les parties du territoire communal dont la valeur agricole des terres est reconnue. Ainsi sont concernés les espaces agricoles qui correspondent au grand parcellaire cultivé du plateau du Thelle. La zone A proposée couvre une grande part du territoire communal (plus de 80 %).

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

- les bâtiments à usage d'activité agricole.
- les installations classées on non, nécessaires à l'agriculture ou à l'élevage sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement à condition qu'ils s'intègrent au site naturel.
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole à condition :
 - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 100 m des bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du PLU ;
 - qu'elles soient limitées à une par exploitation.
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme (il faut entendre par affouillement des travaux excèdent 2 m de profondeur et une surface de 2 hectares. Il faut comprendre par exhaussement des travaux qui excèdent 2 m de hauteur et une surface de 2 hectares).
- les constructions et installations destinées à l'accueil d'activités et de lieux d'hébergement liés au tourisme rural (gîte, chambre d'hôte, vente de produits fermiers...) dans le mesure où cette diversification est nécessaire à l'exploitation agricole existante.
- le changement de destination des immeubles identifiés sur le règlement graphique n°5c au titre de l'article L. 123-3-1° du Code de l'Urbanisme en locaux à vocation touristique, de loisirs, artisanale, de formation ou culturelle.
- les carrières de marne à condition qu'elles aient un usage agricole.
- les éoliennes pour la production individuelle d'énergie à condition de ne pas dépasser 12 m de haut et d'être implantées avec un retrait d'au moins 6 m par rapport aux limites séparatives.

- la réparation 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.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

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

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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.

VOIRIE

Les dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

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

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

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

A défaut de branchement possible sur le réseau public, l'alimentation en eau des bâtiments agricoles peut être assurée par captage, forage ou puits particuliers. L'alimentation des constructions à usage d'habitation par forage ou puits particulier est soumise à déclaration auprès des services de l'Agence Régionale de Santé ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Les eaux usées doivent être épurées avant rejet en milieu naturel par des dispositifs de traitement individuels conformes à la réglementation en vigueur et adaptés à la nature du sol.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

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

- **Eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces derniers doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ELECTRICITE

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

En cas de branchement sur le réseau public, le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 20 m de l'alignement de la voirie départementale. Cette marge de recul est portée à 10 m pour les autres voies.

La règle ne s'applique pas pour les extensions des constructions déjà implantées à l'alignement.

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

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront édifiées :

- soit en limites séparatives,
- soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport aux limites séparatives.

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

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

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

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m au faîtage.

La hauteur des bâtiments à usage d'activités est limitée à 15 m au faîtage.

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

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

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

ASPECT

Les dispositions de l'article R. 111-21 restent applicables.

L'article 11 n'est pas réglementé pour les projets de construction faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, matériaux de construction...).

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), doivent l'être d'enduits finition « gratté fin », lisses ou talochés de teinte rappelant la pierre calcaire utilisée localement, à l'exclusion du blanc pur.

Les bâtiments à usage d'activités agricoles seront réalisés :

- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en profilés divers (teintes rappelant la végétation ou la terre),
- soit en bois traité (lames verticales teintées aspect brou de noix).

TOITURES

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des habitations seront comprises entre 30° et 45° sur l'horizontal.

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées soit de petites tuiles plates en terre cuite, soit de tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes, soit d'ardoises naturelles. Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU et utilisant un autre matériau.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toitures en cas de pose de panneaux solaires ou de panneaux photovoltaïques.

La pente des toitures des bâtiments à usage d'activité agricole ne pourra être inférieure à 10° sur l'horizontale.

Les teintes des matériaux constituant les toitures des bâtiments à usage agricole devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

OUVERTURES EN TOITURE

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

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.

ANNEXES

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou être dissimulées par une haie composée d'essences locales.

CLOTURES

Les clôtures, autres que celles habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, seront constituées :

- soit de haies mélangeant les essences fleuries, caduques et persistantes,
- soit d'un grillage vert doublé d'une haie vive.

Les plaques de béton sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux installations et structures agricoles (silo...).

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette de l'opération.

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

OBLIGATION DE PLANTER

Les dépôts et aires de stockage agricoles permanents doivent être dissimulés par des haies vives composées d'essences acclimatées.

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

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N protège les secteurs naturels de qualité paysagère ou faisant l'objet d'une reconnaissance environnementale. Une première zone N couvre la vallée Margot, vallée boisée située dans la partie Nord du territoire. Une seconde zone naturelle, limitée spatialement concerne le versant boisé qui longe la RD 929, en limite communale avec Morangles.

Un secteur Ns, à l'entrée du village depuis la rue du cimetière, localise les équipements sportifs de la commune.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

Dans la zone N, sauf le secteur Ns

- les abris pour animaux.

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

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

Dans le secteur Ns

Les constructions ou installations à usage de sport, de loisirs ou de plein-air.

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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.

VOIRIE

Les dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

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 N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

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

A défaut de branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Les eaux usées doivent être épurées avant rejet en milieu naturel par des dispositifs de traitement individuels conformes à la réglementation en vigueur et adaptés à la nature du sol.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

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

- **Eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces derniers doivent être conformes à la réglementation en vigueur et dimensionnés à l'opération.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 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 des voies.

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

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront édifiées soit en limite séparative, soit avec une marge minimale de 3 m par rapport à ces dernières.

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

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

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

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

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des abris pour animaux est limitée à 5 m au faîtage.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

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.

Pour les constructions isolées, compte tenu de la sensibilité paysagère de la zone N, une très grande attention devra être apportée à la qualité et à la nature des matériaux ainsi qu'au volume des bâtiments afin de garantir leur insertion dans le paysage.

MATERIAUX

La structure des abris pour animaux sera réalisée en bois. Ils présenteront une toiture de tonalité foncée rappelant la terre ou la végétation.

Les tôles galvanisées non peintes en usine sont interdites.

CLOTURES

Les clôtures, autres que celles habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, seront constituées de haies mélangeant les essences fleuries, caduques et persistantes,

Les clôtures réalisées en plaques de béton sont interdites.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération.

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

ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces boisés figurant au règlement graphique n°5b comme espaces boisés classés à conserver sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

LISTE DES ESSENCES

VEGETALES ACCLIMATEES



Construire ou rénover sa maison c'est aussi participer au paysage et au développement durable"

Clôtures et haies



Charme
Carmona babaria



Charmille
Fauxluis marocain



Chèvrefeuille
Lonicera axillaris



Cornouiller sanguin
Cornus sanguinea

Clôtures et haies délimitent l'espace public et privé des bourgs et villages. Dans le pays de Thelle, les paysages s'enchaînent : murs de pierres sèches couronnés soigneusement devant les bandes enherbées, portails aux piliers massifs en pierre de taille ou briques ouvragées, fines ferronneries fermant les cours des maisons bourgeoises, maçonneries de deux mètres de haut en matériaux composites brique et silex, haies champêtres, corps de bâtiment ou annexes en continuité, nombreuses portes charnières aux portes sculptées et arcs de diverses formes...

Les haies arbustives peuvent être composées d'essences variées comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseiller à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, la saule osier, le robinier, le hêtre, la viorne, le cyprès, le chèvrefeuille, le houx, le troène, l'hortensia, la glycine... Des plantes tapissantes peuvent former une clôture en talus (ex. millepertuis). Les murs les plus anciens sont en blocage d'asse horizontale sans enduit. L'élégance des murs de clôture est assurée par le respect des proportions entre la hauteur des murs et des grilles. Les portails sont en fer ou en bois peint en harmonie avec les matériaux et les couleurs de la maison.





Noisetier
Corylus avellana



Viorne obier
Viburnum opulus



Erable champêtre
Acer campestre



Forsythia
Forsythia intermedia

CONSEILS :

- réparer dans l'esprit d'origine les éléments d'une clôture ancienne lors d'une réflexion (pièces incrustés de brique ancrée, couronnements de murs en pierre sèche, appentis des murs composites brique, pierre, silex...)
- privilégier des clôtures constituées de haies et de grillages aux murs de formes et matériaux divers
- favoriser la plantation de haies champêtres, de haies brise-vent, et de bandes boisées
- pour une haie persistante, privilégier des haies de charnières à feuillage marcescent aux huyes uniformes et desséchants le sol
- garages, annexes, portails, coffrets EDF, GDF, boîtes aux lettres sont à intégrer soigneusement dans la clôture
- les travaux de clôture sont concernés par la réglementation et soumis à déclaration de travaux
- respecter les distances réglementaires de plantation de végétaux par rapport à la limite de propriété :
 - . distance minimum de 0,50m pour une haie de moins de 2m de haut
 - . distance minimale de 2m pour les arbres de 2m et plus.

