

Commune de BALAGNY SUR THÉRAIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

15 JUIL. 2015

5 a

RÈGLEMENT ÉCRIT

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
<i>ZONE UA</i>	<i>8</i>
<i>ZONE UD</i>	<i>24</i>
<i>ZONE UEi</i>	<i>37</i>
<i>ZONE UP</i>	<i>48</i>
<i>ZONE UR</i>	<i>55</i>
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	66
<i>ZONE 1AUh</i>	<i>67</i>
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE	77
<i>ZONE A</i>	<i>78</i>
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE	89
<i>ZONE N</i>	<i>90</i>
ANNEXE	101

TITRE I

Dispositions générales

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Balagny-sur-Thérain. Il comprend deux parties : le règlement écrit (document n°5a) et le règlement graphique (documents n°5b, 5c et 5d).

ARTICLE 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A 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 en page 5).

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 au 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 - PORTEES DU REGLEMENT À L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS EN VIGUEUR

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

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zone à urbaniser (indicatif AU), en zone agricole (indicatif A) et en zone naturelle et forestière (indicatif N), dont les délimitations sont reportées sur les plans de découpage en zones.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les sentiers piétonniers à conserver au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme,
- les éléments du paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme,
- les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, en application de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme,
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme,
- les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- les sections de rue soumises à des dispositions particulières.

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. 123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 6 - PERMIS DE DEMOLIR

En application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, la commune 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 déterminées (tout ou partie du territoire).

ARTICLE 7 - DROIT DE PREEMPTION 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 CLOTURES

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 délimitées (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 accordé 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 II

Dispositions applicables aux zones urbaines

ZONE UA

Caractère de la zone

Zone urbaine ancienne où le bâti est généralement implanté à l'alignement des voies, créant des ambiances de rue très minérales. Les constructions présentent les caractéristiques de l'architecture traditionnelle.

La zone UA présente une diversité d'occupations du sol. Principalement à vocation d'habitat, elle regroupe également les principaux équipements publics (mairie, groupe scolaire, accueil périscolaire,...), les commerces et les services (restaurant, cabinet d'assurance, pharmacie, boulangerie, tabac-presse,...), ainsi que des activités agricoles.

Au sein de la zone UA, le secteur UAa a été défini au niveau d'un front bâti continu, le long de la place Gabriel Péri. L'objectif est d'y pérenniser l'implantation à l'alignement.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- les constructions ou installations à usage industriel.
- les constructions et installations à usage d'entrepôt.
- 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.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les parcs résidentiels de loisirs.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.
- les parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- les dépôts de véhicules soumis à déclaration ou à autorisation.
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

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 condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les bâtiments ou installations à usage d'activité agricole sous réserve qu'ils soient réalisés sur un îlot foncier supportant déjà des bâtiments agricoles.

- les installations classées ou non, liées directement à l'agriculture ou à l'élevage sous réserve du respect des dispositions pour la protection de l'environnement et dans les conditions rappelées ci-dessus.

- les installations classées ou non, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage, ...),
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

- les constructions à usage d'activité artisanale à condition qu'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 à usage de commerce dont la surface de vente n'excède pas 150 m² de plancher.

- 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.

- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux deux derniers alinéas rappelés ci-avant.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

I – Accès

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 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. 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.

Aucun nouvel accès « automobile » particulier n'est autorisé sur les sentiers piétonniers à conserver identifiés au règlement graphique (plan n°5c).

II - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels conformes à la réglementation en vigueur, adaptés à la nature du sol et en bon état de fonctionnement, avant rejet en milieu naturel.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la pente et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

2. Eaux pluviales

Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales en privilégiant au maximum l'infiltration et/ou le stockage sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il ne peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration et/ou de stockage, que lorsque le recours à ces techniques est limité, du fait de la configuration des lieux (notamment la construction à l'alignement) ou de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique). Dans ce cas, les eaux de ruissellement peuvent être évacuées vers le milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...). En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, 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.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Dans le secteur UAa

Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Une autre disposition peut être adoptée :

- lorsqu'il s'agit d'une annexe à la construction principale,
- lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du PLU,
- lorsqu'il s'agit de la réfection, l'adaptation ou le changement de destination d'une construction qui n'est pas à l'alignement (en partie ou en totalité),
- lorsque le projet concerne une construction qui ne peut pas être édifiée à l'alignement parce que la façade du terrain est déjà bâtie sur au minimum 50%.

Dans le reste de la zone UA

Les constructions doivent être implantées :

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

De plus, dans toute la zone UA

Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents,...).

De plus, l'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes à condition qu'elle n'excède pas 0,20 mètre. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler, à la solution technique environnementale mise en oeuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

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 UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre.

Dans tous les cas, les constructions édifiées à l'alignement doivent être contiguës à une limite séparative au minimum.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

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 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 sera au moins égale à 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

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 UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 50 % de la surface totale du terrain.

Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain déjà bâti, une emprise de 150 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités autorisées dans la zone ne doit pas dépasser 70 % 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 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, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est limitée à 12 m au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 10 m au faîtage, sans excéder R + 1 + C pour les habitations.

La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers) est fixée à 5 m au faîtage.

Pour les extensions et les changements de destination des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment 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).

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 UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

RAPPEL

Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales spécifiques pouvant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après.

GENERALITES

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

Les dispositions de l'article L. 111-6-2 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 annexé au présent règlement.

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.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, brique, bois, etc.).

Les deux règles ci-dessus ne s'appliquent ni aux vérandas, ni aux modifications poursuivant un objectif de réduction de la consommation énergétique des bâtiments.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), doivent l'être d'enduits finition de type « gratté fin », lisses ou talochés de teinte rappelant la pierre calcaire 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 sont constituées de matériaux traditionnels (brique, moellons, pierre, silex...), les joints doivent être beurrés au mortier de chaux grasse naturelle dans des tons s'harmonisant avec le matériau principal.

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

Les bâtiments à usage agricole seront réalisés :

- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en profilés divers de teinte foncée (terre, bois, ardoise,...),
- soit en bois traité,
- soit en matériaux traditionnels.

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 ($H = L \times 1,3$ minimum).

Les vitrines de commerces, les portes de garage, les oculi et les ouvertures dont au moins l'une des dimensions est strictement inférieure à 0,50 m ne sont pas concernées par la règle ci-dessus.

OUVERTURES EN TOITURE

Les ouvertures en toiture des habitations seront de type lucarnes à 2 pentes, 3 pentes ou pendantes. Les châssis de toit basculant, les tabatières et les œils-de-bœuf sont également autorisés.

En façade sur rue, les ouvertures constituées de châssis de toit basculants seront posés au nu du plan de couverture et de préférence axés sur les percements du niveau inférieur.

MENUISERIES

En façade sur rue, les fenêtres peintes ou teintées le seront de couleurs locales traditionnelles. L'emploi de la lasure est également admis.

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.

En façade sur rue, les fenêtres présenteront 2 vantaux et 6 carreaux.

En façade sur rue, les volets des constructions à usage d'habitation seront battants et respecteront les couleurs locales.

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'en façade sur rue :

- le coffre ne soit pas disposé en saillie sur la façade de la construction,
- les volets battants, s'ils existent, soient maintenus.

TOITURES

A l'exception des vérandas, les toitures des habitations comporteront 2 versants, inclinés au minimum à 40° sur l'horizontale. Cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions élevées sur plusieurs niveaux (R + 1 ou R + 1 + C) ; dans ce cas, elles pourront comporter jusqu'à 4 versants et la pente sera inclinée à 30° minimum sur l'horizontale.

La disposition ci-avant ne concerne ni les toitures à la Mansart, ni l'extension, dans leur prolongement, des toitures existantes avant l'entrée en vigueur du PLU dont la pente est inférieure.

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

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité ou agricole devront avoir des tonalités similaires à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

SOUS-SOLS

Les sous-sols enterrés sont interdits.

ANNEXES

Les annexes, à l'exception des abris de jardin, doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.

Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées soit en bois naturel, soit avec des matériaux bruts ou peints de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre).

Les citernes et installations similaires doivent être invisibles de la voie publique ou enterrées ou dissimulées par une haie composée d'essences acclimatées.

CLOTURES

Les clôtures sur rue seront minérales. Elles seront composées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret d'une hauteur minimum de 0,60 m surmonté soit d'une grille à barreaudage droit, soit d'une palissade.

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...).

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

Les joints des clôtures faites de briques apparentes seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.

Les joints des clôtures faites de murs en pierre seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

Les clôtures pourront être doublées par des haies utilisant des essences acclimatées.

La hauteur maximale des clôtures sur rue est limitée à 2,00 m. Cette hauteur peut être portée à 3,00 m pour les murs en pierre ou en moellon.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites ; elles sont limitées à une plaque de 50 cm de hauteur maximum en soubassement pour les clôtures édifiées en limites séparatives. La hauteur de la plaque doit être mesurée par rapport au niveau du terrain naturel.

PROTECTIONS PARTICULIERES

Les façades d'immeuble n° 1, 2, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14 et 15, répertoriées au règlement graphique (plan n°5d) sont protégées en tant qu'éléments du paysage au titre des dispositions de l'article L. 123-1-5 (III-2°) du Code de l'Urbanisme. L'emploi d'enduit ou de peinture sur les matériaux traditionnels (pierre, brique,...) est interdit. Les volets battants, s'ils existent, doivent être maintenus. Toute modification de la façade devra respecter les ouvertures existantes (ni suppression, ni création, ni élargissement, ni réduction).

Les façades d'immeuble n°16 répertoriées au règlement graphique (plan n°5d) sont protégées en tant qu'éléments du paysage au titre des dispositions de l'article L. 123-1-5 (III-2°) du Code de l'Urbanisme. L'emploi d'enduit ou de peinture sur les matériaux traditionnels (pierre, brique,...) est interdit. Les volets doivent être battants, de couleur marron. Toute modification de la façade devra respecter les ouvertures existantes (ni suppression, ni création, ni élargissement, ni réduction).

Les façades d'immeuble n°9 répertoriées au règlement graphique (plan n°5d) sont protégées en tant qu'éléments du paysage au titre des dispositions de l'article L. 123-1-5 (III-2°) du Code de l'Urbanisme. L'emploi d'enduit ou de peinture sur les matériaux traditionnels (pierre, brique,...) est interdit.

Le parc arboré identifié au règlement graphique (plan n°5d) est protégé en tant qu'élément du paysage au titre des dispositions de l'article L. 123-1-5 (III-2°). Les arbres de hautes tiges présents sur le terrain seront préservés dans la mesure du possible. Aucune construction ne peut y être implantée à l'exception d'annexes privatives (piscine, court de tennis, abri de jardins,...). L'entretien régulier des espaces verts et des boisements est autorisé. L'abattage des arbres est autorisé à condition de répondre à des exigences sécuritaires et/ou phytosanitaires.

Les murs identifiés au règlement graphique (plan n°5d) sont protégés en tant qu'éléments du paysage au titre des dispositions de l'article L. 123-1-5 (III-2°) du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction ou installation nouvelle (portail, porte...) ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

Les sentiers piétonniers identifiés au règlement graphique (plan n°5c) sont protégés au titre des dispositions de l'article L. 123-1-5 (IV-2°) du Code de l'Urbanisme, en tant que voies de circulations à conserver. Ils doivent être conservés.

ARTICLE UA 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, sur le terrain d'assiette de l'opération.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les dimensions respecteront le Code de la Construction et de l'Habitation. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

- pour les constructions à usage de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les dimensions respecteront le Code de la Construction et de l'Habitation. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

- pour les constructions à usage de commerce :

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

- pour les autres établissements à usage d'activités à l'exception des bâtiments agricoles :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

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

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

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 et 6 m de dégagement, ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les haies arbustives situées en limite de terrain doivent être composées d'essences locales variées comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseiller à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le viorne, le cytise, le chèvrefeuille ou le houx. Les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UA 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit quand il existe, en conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistants, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

ZONE UD

Caractère de la zone

Zone urbaine d’habitat diffus correspondant à des extensions de Balagny-sur-Thérain sous forme pavillonnaire. Il s’agit de secteurs dans lesquels la densité est inférieure à celle du reste du bourg. On y retrouve des ambiances beaucoup plus végétales.

Cette zone compte est divisée en deux secteurs. Le secteur UDa correspond à des opérations de type maisons en bande où la densité est relativement élevée et le secteur UDb correspond à un tissu pavillonnaire plus lâche.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- les installations classées pour la protection de l'environnement.
- les constructions et installations à usage commercial, industriel, agricole ou forestier, d'entrepôt et d'hébergement hôtelier.
- les groupes de garages individuels.
- 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.
- 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.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les parcs résidentiels de loisirs.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.
- les parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- les dépôts de véhicules soumis à déclaration ou à autorisation.

- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

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 utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage de bureaux (professions libérales...) et de services à condition de n'occuper qu'une partie limitée à 50 % de la surface de plancher de la construction à usage d'habitation existante ou projetée.
- les constructions à usage d'activité artisanale à condition :
 - qu'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,
 - de n'occuper qu'une partie limitée à 50% de la surface de plancher de la construction à usage d'habitation existante ou projetée.
- 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.
- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux deux derniers alinéas rappelés ci-avant.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

I – Accès

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

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. 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.

Aucun nouvel accès « automobile » particulier n'est autorisé sur les sentiers piétonniers à conserver identifiés au règlement graphique (plan n°5c).

II - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels conformes à la réglementation en vigueur, adaptés à la nature du sol et en bon état de fonctionnement, avant rejet en milieu naturel.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la pente et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

2. Eaux pluviales

Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales en privilégiant au maximum l'infiltration et/ou le stockage sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il ne peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration et/ou de stockage, que lorsque le recours à ces techniques est limité, du fait de la configuration des lieux (notamment la construction à l'alignement) ou de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique). Dans ce cas, les eaux de ruissellement peuvent être évacuées vers le milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...). En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, 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.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Dans le secteur UDa

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m de l'emprise de la voie ferrée.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique ni en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes, ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Dans le secteur UDb

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

Ces dispositions ne s'appliquent ni en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes, ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

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

Les annexes, à l'exception des abris de jardin, doivent être édifiées en limite séparative ou accolées à une construction existante.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m de l'emprise de la voie ferrée.

Ces dispositions ne s'appliquent ni en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes, ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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 sera au moins égale à 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent ni en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes, ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur UDa

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 40 % de la surface totale du terrain.

Dans le secteur UDb

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 30 % de la surface totale du terrain.

De plus, dans toute la zone UD

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités autorisées dans la zone ne doit pas dépasser 40 % 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 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, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m au faîtage, sans excéder R + 1 + C pour les habitations.

La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers) est fixée à 5 m au faîtage.

Pour les extensions et les changements de destination des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment 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).

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

RAPPEL

Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales spécifiques pouvant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après.

GENERALITES

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

Les dispositions de l'article L. 111-6-2 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 annexé au présent règlement.

ASPECT

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

La règle ci-dessus ne s'applique ni aux vérandas, ni aux modifications poursuivant un objectif de réduction de la consommation énergétique des bâtiments.

MATERIAUX

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

TOITURES

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des habitations sera inclinée au minimum à 30° sur l'horizontale.

La disposition ci-avant ne concerne ni les toitures à la Mansart, ni l'extension, dans leur prolongement, des toitures existantes avant l'entrée en vigueur du PLU dont la pente est inférieure.

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

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité devront avoir des tonalités similaires à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

SOUS-SOLS

Les sous-sols enterrés sont interdits.

ANNEXES

Les annexes, à l'exception des abris de jardin, doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.

Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées soit en bois naturel, soit avec des matériaux bruts ou peints de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre).

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

CLOTURES

Les clôtures sur rue seront minérales ou végétales. Elles seront composées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret d'une hauteur minimum de 0,60 m surmonté soit d'une grille à barreaudage droit, soit d'une palissade,
- soit d'une haie composée d'essences locales (les thuyas et espèces assimilées sont interdits) doublées ou non d'un grillage.

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...).

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

Les clôtures minérales pourront être doublées par des haies utilisant des essences acclimatées.

La hauteur maximale des clôtures sur rue est limitée à 2,00 m. Cette hauteur peut être portée à 3,00 m pour les murs en pierre ou en moellon.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites ; elles sont limitées à une plaque de 50 cm de hauteur maximum en soubassement pour les clôtures édifiées en limites séparatives. La hauteur de la plaque doit être mesurée par rapport au niveau du terrain naturel.

PROTECTIONS PARTICULIERES

Les façades d'immeuble n° 3 répertoriées au règlement graphique (plan n°5d) sont protégées en tant qu'éléments du paysage au titre des dispositions de l'article L. 123-1-5 (III-2°) du Code de l'Urbanisme. L'emploi d'enduit ou de peinture sur les matériaux traditionnels (pierre, brique,...) est interdit. Les volets doivent être battants, de couleur marron. Toute modification de la façade devra respecter les ouvertures existantes (ni suppression, ni création, ni élargissement, ni réduction).

Les sentiers piétonniers identifiés au règlement graphique (plan n°5c) sont protégés au titre des dispositions de l'article L. 123-1-5 (IV-2°) du Code de l'Urbanisme, en tant que voies de circulation à conserver. Ils doivent être conservés.

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, sur le terrain d'assiette de l'opération.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les dimensions respecteront le Code de la Construction et de l'Habitation. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

- pour les constructions à usage de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les dimensions respecteront le Code de la Construction et de l'Habitation. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

- pour les autres établissements à usage d'activités :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

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

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

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 et 6 m de dégagement, ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les haies arbustives en limite de terrain doivent être composées d'essences locales variées comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseiller à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le viorne, le cytise, le chèvrefeuille, ou le houx. Les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UD 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UD 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit quand il existe, en conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistants, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

ZONE UEi**Caractère de la zone**

Zone urbaine à vocation économique recouvrant deux secteurs situés à l'est de la voie ferrée : l'ancien moulin et le site de Saint-Épin. Le choix d'un classement spécifique traduit la volonté de conserver le profil exclusivement économique de cette zone. Elle est dédiée au développement et à l'implantation d'activités.

L'indice i de la zone rappelle que celle-ci est couverte par le PPRi de la vallée du Thérain.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UEi

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

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

- les constructions et installations à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôt soumises ou non à déclaration ou à autorisation.
- les constructions à usage de bureaux.
- les ouvrages, constructions ou installations nécessaires ou liés au développement, à la gestion, à l'entretien ou à la surveillance des activités autorisées dans la zone.
- les logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés dans la zone, à condition d'être réalisés dans le volume des bâtiments autorisés.
- les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher et abri de jardin) liés aux constructions à usage d'habitation existantes.
- 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.
- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux deux derniers alinéas rappelés ci-avant.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

Il est rappelé que les constructions ou installations situées dans les zones inondables telles que définies dans l'annexe « Servitudes » du présent document sont soumises à des prescriptions techniques, conformément au Plan de Prévention des Risques approuvé le 13 octobre 2005.

ARTICLE UEi 3 - ACCES ET VOIRIE

I – Accès

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.

II - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UEi 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels conformes à la réglementation en vigueur, adaptés à la nature du sol et en bon état de fonctionnement, avant rejet en milieu naturel.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la pente et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

2. Eaux pluviales

Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales en privilégiant au maximum l'infiltration et/ou le stockage sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il ne peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration et/ou de stockage, que lorsque le recours à ces techniques est limité, du fait de la configuration des lieux (notamment la construction à l'alignement) ou de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique). Dans ce cas, les eaux de ruissellement peuvent être évacuées vers le milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...). En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, 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.

ARTICLE UEi 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement de la voie qui dessert la construction.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'emprise de la voie ferrée au moins égal à la hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 5 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

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 UEi 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport aux limites séparatives.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 5 m des berges des cours d'eau.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

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 UEi 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 sera au moins égale à 5 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

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 UEi 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de toute construction est limitée à 50 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE UEi 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, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers) est fixée à 5 m au faîtage.

La hauteur maximale des constructions à usage d'activités est limitée à 12 m.

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

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc.

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 UEi 11 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

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

Les dispositions de l'article L. 111-6-2 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 annexé au présent règlement.

MATERIAUX

Les bâtiments à usage d'activités seront réalisés :

- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en profilés divers de teinte foncée (terre, bois, ardoise,...),
- soit en bois traité,
- soit en matériaux traditionnels.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre,...) ou d'un enduit ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.

Lorsque les maçonneries sont faites de briques pleines apparentes, celles-ci seront constituées de briques (ou de demi-briques) de teinte rouge en terre cuite ou de parement.

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 profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité devront avoir des tonalités similaires à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

SOUS-SOLS

Les sous-sols enterrés sont interdits.

ANNEXES

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, du voisinage, ou masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

CLOTURES

Les clôtures sur rue seront minérales ou végétales. Elles seront composées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret d'une hauteur minimum de 0,60 m surmonté soit d'une grille à barreaudage droit, soit d'une palissade,
- soit d'une haie composée d'essences locales (les thuyas et espèces assimilées sont interdits) doublées ou non d'un grillage.

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...).

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

Les clôtures minérales pourront être doublées par des haies utilisant des essences acclimatées.

La hauteur maximale des clôtures sur rue est limitée à 2,00 m. Cette hauteur peut être portée à 3,00 m pour les murs en pierre ou en moellon.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites ; elles sont limitées à une plaque de 50 cm de hauteur maximum en soubassement pour les clôtures édifiées en limites séparatives. La hauteur de la plaque doit être mesurée par rapport au niveau du terrain naturel.

PROTECTIONS PARTICULIERES

Les façades d'immeuble n°17 répertoriées au règlement graphique (plan n°5d) sont protégées en tant qu'éléments du paysage au titre des dispositions de l'article L. 123-1-5 (III-2°) du Code de l'Urbanisme. L'emploi d'enduit ou de peinture sur les matériaux traditionnels (pierre, brique,...) est interdit. Les volets battants, s'ils existent, doivent être maintenus. Toute modification de la façade devra respecter les ouvertures existantes (ni suppression, ni création, ni élargissement, ni réduction).

Les façades d'immeuble n°18 et 19 répertoriées au règlement graphique (plan n°5d) sont protégées en tant qu'éléments du paysage au titre des dispositions de l'article L. 123-1-5 (III-2°) du Code de l'Urbanisme. L'emploi d'enduit ou de peinture sur les matériaux traditionnels (pierre, brique,...) est interdit.

La cheminée répertoriée au règlement graphique (plan n°5d) est protégée en tant qu'éléments du paysage au titre des dispositions de l'article L. 123-1-5 (III-2°) du Code de l'Urbanisme. L'emploi d'enduit ou de peinture sur les matériaux traditionnels (pierre, brique,...) est interdit.

Le parc arboré identifié au règlement graphique (plan n°5d) est protégé en tant qu'élément du paysage au titre des dispositions de l'article L. 123-1-5 (III-2°). Les arbres de hautes tiges présents sur le terrain seront préservés dans la mesure du possible. Aucune construction ne peut y être implantée à l'exception d'annexes privatives (piscine, court de tennis, abri de jardins,...). L'entretien régulier des espaces verts et des boisements est autorisé. L'abattage des arbres est autorisé à condition de répondre à des exigences sécuritaires et/ou phytosanitaires.

L'arbre remarquable identifié au règlement graphique (plan n°5d) est protégé en tant qu'élément du paysage au titre des dispositions de l'article L. 123-1-5 (III-2°). Son abattage est interdit à moins de répondre à des exigences sécuritaires et/ou phytosanitaires. Toutefois, les travaux qui pourraient être rendus nécessaires pour son entretien ou sa mise en valeur sont autorisés.

ARTICLE UEi 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, sur le terrain d'assiette de l'opération.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage de bureaux :
 - 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les dimensions respecteront le Code de la Construction et de l'Habitation. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

- pour les établissements à usage d'activités industrielles :
 - 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- pour les autres établissements à usage d'activités :
 - 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

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

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

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 et 6 m de dégagement, ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

ARTICLE UEi 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les haies arbustives en limite de terrain doivent être composées d'essences locales variées comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseiller à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le viorne, le cytise, le chèvrefeuille, ou le houx. Les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

ARTICLE UEi 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

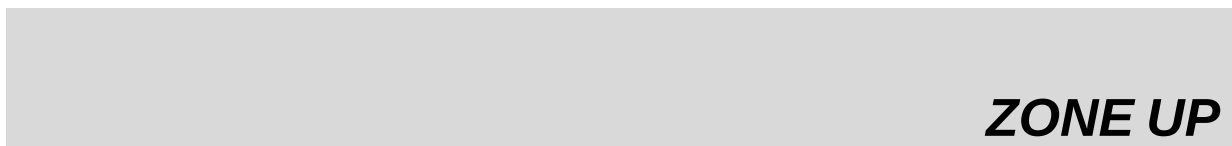
Sans objet.

ARTICLE UEi 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UEi 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé.



ZONE UP

Caractère de la zone

Zone urbaine dédiée aux équipements publics. Elle concerne deux sites occupés principalement par des équipements sportifs et de loisirs : le site Ernest Fruit (terrains de football, plateau d'évolution sportive) et le site Robert Poquet (terrain de football, courts de tennis, terrains de pétanque, tables de tennis de table, panier de basketball, aire de petits jeux).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP

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

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

- les constructions et installations à usage de sports ou de plein air, et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.
- 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.
- les aires de stationnement ouvertes au public visées au Code de l'Urbanisme.
- l'extension des constructions ou installations existantes.
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés.
- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers des constructions autorisées dans la zone.
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux deux derniers alinéas rappelés ci-avant.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

ARTICLE UP 3 - ACCES ET VOIRIE

I – Accès

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.

II - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

2. Eaux pluviales

Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales en privilégiant au maximum l'infiltration et/ou le stockage sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il ne peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration et/ou de stockage, que lorsque le recours à ces techniques est limité, du fait de la configuration des lieux (notamment la construction à l'alignement) ou de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique). Dans ce cas, les eaux de ruissellement peuvent être évacuées vers le milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...). En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, 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.

ARTICLE UP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Aucune construction dont la hauteur excède 5 m au faîtage ne peut être édifiée à moins de 5 m des voies et emprises publiques.

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 UP 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

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

Non réglementé.

ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Les dispositions de l'article L. 111-6-2 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 annexé au présent règlement.

Les projets de construction, de rénovation, d'extension ou de modification faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments (panneaux solaires, matériaux de construction, ...) et de matériaux écologiques sont autorisés.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites ; elles sont limitées à une plaque de 50 cm de hauteur maximum en soubassement pour les clôtures édifiées en limites séparatives. La hauteur de la plaque doit être mesurée par rapport au niveau du terrain naturel.

ARTICLE UP 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, sur le terrain d'assiette de l'opération.

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 et 6 m de dégagement, ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

ARTICLE UP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les haies arbustives doivent être composées d'essences locales variées comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseiller à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le viorne, le cytise, le chèvrefeuille ou le houx. Les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

ARTICLE UP 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

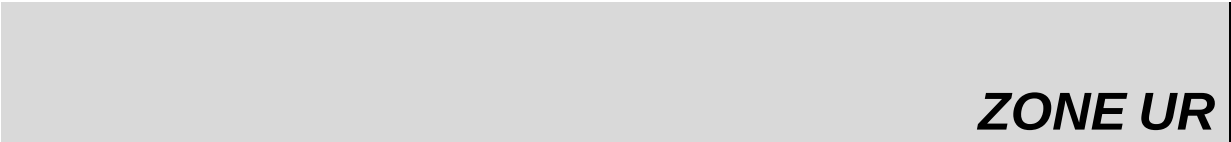
Sans objet.

ARTICLE UP 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UP 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé.



ZONE UR

Caractère de la zone

Zone de renouvellement urbain, correspondant à une friche industrielle. Ce site est destiné à devenir une zone mixte, accueillant des activités de type PME/PMI (bureaux, artisanat,...), des services (maison médicalisée,...) et des commerces. L'accueil de logements est également envisagé, mais sera restreint compte tenu de la pollution du site.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UR

ARTICLE UR 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit **tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol.**

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

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

- les opérations d'aménagement ou de construction destinées à l'habitat, à l'artisanat, au commerce, aux services, au bureau, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt à condition que ces opérations ne remettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation du secteur.
- 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.
- l'aménagement d'équipements d'infrastructure liés à la voirie, les transports et aux réseaux divers.
- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

Pour les projets comportant de l'habitat, l'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence de pollution dans le sol par endroit et sur les risques sanitaires qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

ARTICLE UR 3 - ACCES ET VOIRIE

I – Accès

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, 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.

II - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UR 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

2. Eaux pluviales

Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales en privilégiant au maximum l'infiltration et/ou le stockage sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il ne peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration et/ou de stockage, que lorsque le recours à ces techniques est limité, du fait de la configuration des lieux (notamment la construction à l'alignement) ou de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique). Dans ce cas, les eaux de ruissellement peuvent être évacuées vers le milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...). En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, 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.

ARTICLE UR 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions à usage d'habitation et de commerce doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

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

Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents,...).

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m de l'emprise de la voie ferrée.

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 UR 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 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 UR 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 sera au moins égale à 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

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 UR 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions autorisées dans la zone ne doit pas dépasser 60 % 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 UR 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, acrotère, 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, sans excéder $R + 1 + C$.

La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers) est fixée à 5 m au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 12 m.

Pour les extensions et les changements de destination des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment 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).

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 UR 11 - ASPECT EXTERIEUR

RAPPEL

Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales spécifiques pouvant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après.

GENERALITES

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

Les dispositions de l'article L. 111-6-2 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 annexé au présent règlement.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), doivent l'être d'enduits finition de type « gratté fin », lisses ou talochés de teinte rappelant la pierre calcaire 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 sont constituées de matériaux traditionnels (brique, moellons, pierre, silex...), les joints doivent être beurrés au mortier de chaux grasse naturelle dans des tons s'harmonisant avec le matériau principal.

Les bâtiments à usage d'activités seront réalisés :

- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en profilés divers de teinte foncée (terre, bois, ardoise,...),
- soit en bois traité,
- soit en matériaux traditionnels.

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

A l'exception des vérandas et des toits à la Mansart, la pente des toitures des habitations sera inclinée au minimum à 30° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie sans côtes verticales apparentes, ou d'ardoises.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité devront avoir des tonalités similaires à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité devront avoir des tonalités similaires à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

SOUS-SOLS

Les sous-sols enterrés sont interdits ; les constructions devront être édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier.

ANNEXES

Les annexes, à l'exception des abris de jardin, doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.

Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées soit en bois naturel, soit avec des matériaux bruts ou peints de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre).

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

CLOTURES

Les clôtures sur rue seront minérales ou végétales. Elles seront composées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret d'une hauteur minimum de 0,60 m surmonté soit d'une grille à barreaudage droit, soit d'une palissade,
- soit d'une haie composée d'essences locales (les thuyas et espèces assimilées sont interdits) doublées ou non d'un grillage.

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...).

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

Les clôtures minérales pourront être doublées par des haies utilisant des essences acclimatées.

La hauteur maximale des clôtures sur rue est limitée à 2,00 m. Cette hauteur peut être portée à 3,00 m pour les murs en pierre ou en moellon.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites ; elles sont limitées à une plaque de 50 cm de hauteur maximum en soubassement pour les clôtures édifiées en limites séparatives. La hauteur de la plaque doit être mesurée par rapport au niveau du terrain naturel.

ARTICLE UR 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, sur le terrain d'assiette de l'opération.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les dimensions respecteront le Code de la Construction et de l'Habitation. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

- pour les constructions à usage de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les dimensions respecteront le Code de la Construction et de l'Habitation. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

- pour les constructions à usage de commerce :

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

- pour les autres établissements à usage d'activités :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

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

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

Tout lotissement ou opération groupée à usage d'habitation doit comporter des aires de stationnement communes à raison d'une place pour deux logements autorisés.

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 et 6 m de dégagement, ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

ARTICLE UR 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les haies arbustives en limite de terrain doivent être composées d'essences locales variées comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseiller à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le viorne, le cytise, le chèvrefeuille ou le houx. Les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

ARTICLE UR 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UR 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UR 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit quand il existe, en conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

TITRE II

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

ZONE 1AUH

Caractère de la zone

Zone naturelle non équipée ou peu équipée, urbanisable de suite, à vocation principale d'habitat. Situé en lisière de l'agglomération, en face de la friche industrielle ESSEF, à proximité de la halte ferroviaire, ce secteur est soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUh

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

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

- les opérations d'aménagement ou de construction destinées à l'habitat à condition que ces opérations ne remettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation du secteur.
- les constructions à usage de bureaux (professions libérales...), de services ou d'activité artisanale à condition :
 - qu'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,
 - de n'occuper qu'une partie limitée à 50% de la surface de plancher de la construction à usage d'habitation existante ou projetée.
- 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.
- l'aménagement d'équipements d'infrastructure liés à la voirie, les transports et aux réseaux divers.
- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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.

L'occupation du secteur devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°4 du PLU).

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

ARTICLE 1AUh 3 - ACCES ET VOIRIE

I – Accès

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.

II - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies de desserte automobile seront constituées d'une chaussée présentant une largeur minimum de 5 m et accompagnées de trottoirs, dont l'un sera sans obstacle d'1,90 m d'emprise minimum.

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

ARTICLE 1AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

2. Eaux pluviales

Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales en privilégiant au maximum l'infiltration et/ou le stockage sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il ne peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration et/ou de stockage, que lorsque le recours à ces techniques est limité, du fait de la configuration des lieux (notamment la construction à l'alignement) ou de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique). Dans ce cas, les eaux de ruissellement peuvent être évacuées vers le milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...). En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, 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.

III - Electricité

Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

ARTICLE 1AUh 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1AUh 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement de la voie qui dessert la construction.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

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

ARTICLE 1AUh 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

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

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

ARTICLE 1AUh 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 sera au moins égale à 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

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 1AUh 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 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.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

ARTICLE 1AUh 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, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m au faîtage, sans excéder R + 1 + C.

La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers) est fixée à 5 m au faîtage.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, 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 1AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR

RAPPEL

Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales spécifiques pouvant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après.

GENERALITES

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

Les dispositions de l'article L. 111-6-2 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 annexé au présent règlement.

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...).

MATERIAUX

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

TOITURES

A l'exception des vérandas et des toits à la Mansart, la pente des toitures des habitations sera inclinée au minimum à 30° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie sans côtes verticales apparentes, d'ardoises ou de bois.

SOUS-SOLS

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

ANNEXES

Les annexes, à l'exception des abris de jardin, doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.

Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées soit en bois naturel, soit avec des matériaux bruts ou peints de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre).

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

CLOTURES

Les clôtures sur rue seront minérales ou végétales. Elles seront composées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret d'une hauteur minimum de 0,60 m surmonté soit d'une grille à barreaudage droit, soit d'une palissade,
- soit d'une haie composée d'essences locales (les thuyas et espèces assimilées sont interdits) doublées ou non d'un grillage.

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...).

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

Les clôtures minérales pourront être doublées par des haies utilisant des essences acclimatées.

La hauteur maximale des clôtures sur rue est limitée à 2,00 m. Cette hauteur peut être portée à 3,00 m pour les murs en pierre ou en moellon.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites ; elles sont limitées à une plaque de 50 cm de hauteur maximum en soubassement pour les clôtures édifiées en limites séparatives. La hauteur de la plaque doit être mesurée par rapport au niveau du terrain naturel.

ARTICLE 1AUh 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, sur le terrain d'assiette de l'opération.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

Tout lotissement ou opération groupée à usage d'habitation doit comporter des aires de stationnement communes à raison d'une place pour deux logements autorisés.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les dimensions respecteront le Code de la Construction et de l'Habitation. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

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 et 6 m de dégagement, ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

ARTICLE 1AUh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les haies arbustives en limite de terrain doivent être composées d'essences locales variées comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseiller à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le viorne, le cytise, le chèvrefeuille, ou le houx. Les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

ARTICLE 1AUh 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1AUh 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AUh 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit quand il existe, en conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistants, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

TITRE IV

Dispositions applicables à la zone agricole

ZONE A**Caractère de la zone**

La zone A est protégée en raison de la valeur agricole des terres. Elle correspond au plateau agricole, qui occupe la partie sud-ouest du territoire, et à quelques pièces agricoles situées en lisière de l'agglomération. Un secteur particulier Ar est délimité pour signaler la présence de risques. En effet, sur ce terrain se trouvent des sources. Les remontées de nappe y sont fréquentes.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

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

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

Dans le secteur Ar

- les abris pour animaux.

Dans le reste de la zone

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.
- les installations classées ou non nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve du respect des dispositions pour la protection de l'environnement.
- la construction, l'adaptation et la réfection de bâtiments agricoles en vue d'y créer des activités de diversification (gîte rural, vente de produits à la ferme,...), dans la mesure où cette diversification est nécessaire à l'exploitation agricole.
- les logements liés à une activité agricole à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions à usage agricole autorisées, dans la limite de deux logements par exploitation.
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 m et sur la même unité foncière que le bâtiment abritant l'activité agricole nécessitant la présence de l'exploitant, dans la limite de deux logements par exploitation.
- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

- les équipements d'infrastructure (voirie, réseaux divers, transport, ...) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Sauf application d'une disposition 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 deux derniers alinéas rappelés ci-avant.

De plus, dans toute la zone

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I – Accès

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.

II - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

L'alimentation des constructions ayant des besoins en eau 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. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du Maire. 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.

II - Assainissement

1. Eaux usées

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels conformes à la réglementation en vigueur, adaptés à la nature du sol et en bon état de fonctionnement, avant rejet en milieu naturel.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la pente et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

2. Eaux pluviales

Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales en privilégiant au maximum l'infiltration et/ou le stockage sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il ne peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration et/ou de stockage, que lorsque le recours à ces techniques est limité, du fait de la configuration des lieux (notamment la construction à l'alignement) ou de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique). Dans ce cas, les eaux de ruissellement peuvent être évacuées vers le milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...). En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, 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.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Aucune construction ne peut être édifiée ni à moins de 10 m des RD 86 et 929 ni à moins de 5 m des autres voies et emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

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 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans toute la zone

Les constructions en limites séparatives sont autorisées.

Les constructions non contigües aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m par rapport à ces dernières.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 5 m des berges des cours d'eau.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes.

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.

De plus, dans le secteur Ar

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m du fossé identifié au plan n°5c.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 20 m de la source identifiée au plan n°5c.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE 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, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisées est limitée à 9 m au faîtage, sans excéder R + 1 + C.

La hauteur maximale des bâtiments agricoles ou d'élevage est limitée à 15 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 ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc.

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

RAPPEL

Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales spécifiques pouvant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après.

GENERALITES

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

Les dispositions de l'article L. 111-6-2 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 annexé au présent règlement.

ASPECT

L'affectation exclusive des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, non liée aux activités autorisées, est interdite.

MATERIAUX

Les bâtiments à usage agricole seront réalisés :

- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en profilés divers de teinte foncée (terre, bois ardoise,...),
- soit en bois traité,
- soit en matériaux traditionnels.

L'utilisation de béton banché ou de béton avec cailloux lavés est également autorisée en partie basse de la construction (hauteur limitée à 2 m).

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

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.

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

TOITURES

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des habitations sera inclinée au minimum à 30° sur l'horizontale.

La disposition ci-avant ne concerne ni les toitures à la Mansart, ni l'extension, dans leur prolongement, des toitures existantes avant l'entrée en vigueur du PLU dont la pente est inférieure.

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

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité devront avoir des tonalités similaires à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

Il pourra être dérogé aux règles concernant la pente et la nature des matériaux de toiture dans le cas de toits végétalisés.

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des habitations comporteront 2 versants, inclinés au minimum à 40° sur l'horizontale. Cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions élevées sur plusieurs niveaux (R + 1 ou R + 1 + C) ; dans ce cas, elles pourront comporter jusqu'à 4 versants et la pente sera inclinée à 30° minimum sur l'horizontale.

ANNEXES

Les annexes, à l'exception des abris de jardin, doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.

Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées soit en bois naturel, soit avec des matériaux bruts ou peints de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre).

Les citernes et installations similaires doivent être invisibles de la voie publique ou enterrées ou dissimulées par une haie composée d'essences acclimatées.

CLOTURES

Les règles ci-dessous ne concernent pas les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.

Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage existant. Tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses).

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites ; elles sont limitées à une plaque de 50 cm de hauteur maximum en soubassement pour les clôtures édifiées en limites séparatives. La hauteur de la plaque doit être mesurée par rapport au niveau du terrain naturel.

PROTECTIONS PARTICULIERES

Les façades d'immeuble n°8 répertoriées au règlement graphique (plan n°5d) sont protégées en tant qu'éléments du paysage au titre des dispositions de l'article L. 123-1-5 (III-2°) du Code de l'Urbanisme. L'emploi d'enduit ou de peinture sur les matériaux traditionnels (pierre, brique,...) est interdit.

Les sentiers piétonniers identifiés au règlement graphique (plan n°5c) sont protégés au titre des dispositions de l'article L. 123-1-5 (IV-2°) du Code de l'Urbanisme en tant que voies de circulation à conserver. Ils doivent être conservés.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les haies arbustives doivent être composées d'essences locales variées comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseiller à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le viorne, le cytise, le chèvrefeuille, ou le houx. Les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces boisés figurant au règlement graphique comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé.

TITRE V

Dispositions applicables à la zone naturelle

ZONE N

Caractère de la zone

La zone N est protégée en raison de la qualité du site, des milieux naturels ou des paysages. Elle correspond à la vallée du Thérain, aux vallons qui entaillent le plateau et au coteau en partie boisé.

En outre, elle comprend trois secteurs particuliers : le secteur Nh (hameau) correspondant au hameau de Pérel, le secteur Ni (inondations) qui couvre les terrains concernés par le PPRi du Thérain et le secteur Nj (jardins) qui concerne trois espaces où sont regroupés des jardins, en lisière d’agglomération.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

ARTICLE N 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

I - Rappels :

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

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

Dans le secteur Nh

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.
- les installations classées ou non nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve du respect des dispositions pour la protection de l'environnement.
- la construction, l'adaptation et la réfection de bâtiments agricoles en vue d'y créer des activités de diversification (gîte rural, vente de produits à la ferme,...), dans la mesure où cette diversification est nécessaire à l'exploitation agricole.
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 m et sur la même unité foncière que le bâtiment abritant l'activité agricole nécessitant la présence de l'exploitant, dans la limite de deux logements par exploitation.
- la réfection, l'adaptation et l'aménagement des immeubles régulièrement édifiés à usage d'habitation, ou d'activités sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination.

- les extensions mesurées et limitées à 50 m² de surface de plancher des constructions régulièrement édifiées, sans création d'un logement supplémentaire.

- les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin,...) liés aux constructions à usage d'habitation existantes dans la mesure où leur surface de plancher n'excède pas 20 m².

Dans le secteur Ni

- les installations ludiques liées à la présence de l'eau (sports nautiques, pêche, chasse, découverte de l'environnement,...) à l'exclusion de toute construction.

- les équipements d'intérêt général de sport de plein-air, à l'exclusion de toute construction.

- les aires de pique-nique, les sentiers pédestres, les espaces verts.

- le mobilier urbain (panneaux d'information, bancs...).

Il est rappelé que les constructions ou installations situées dans les zones inondables telles que définies dans l'annexe « Servitudes » du présent document sont soumises à des prescriptions techniques, conformément au Plan de Prévention des Risques approuvé le 13 octobre 2005.

Dans le secteur Nj

- les abris de jardins dont la surface au sol n'excède pas 12 m².

Dans le secteur Np

- les aires de pique-nique, les sentiers pédestres, les espaces verts.

- le mobilier urbain (panneaux d'information, bancs...).

Dans le reste de la zone N

- les abris pour animaux à condition que leur surface au sol n'excède pas 50 m² et qu'ils soient fermés sur trois côtés au maximum.

De plus, dans toute la zone N

- les équipements d'infrastructure (voirie, réseaux divers, transport, ...) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Sauf application d'une disposition 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 deux derniers alinéas rappelés ci-avant.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**I – Accès**

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.

II – Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

L'alimentation en eau potable des constructions 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. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire. 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.

II - Assainissement

1. Eaux usées

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels conformes à la réglementation en vigueur, adaptés à la nature du sol et en bon état de fonctionnement, avant rejet en milieu naturel.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la pente et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

2. Eaux pluviales

Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales en privilégiant au maximum l'infiltration et/ou le stockage sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il ne peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration et/ou de stockage, que lorsque le recours à ces techniques est limité, du fait de la configuration des lieux (notamment la construction à l'alignement) ou de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique). Dans ce cas, les eaux de ruissellement peuvent être évacuées vers le milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...). En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, 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.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m des voies et emprises publiques.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m de l'emprise de la voie ferrée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

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 N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions en limites séparatives sont autorisées.

Les constructions non contigües aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m par rapport à ces dernières.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 5 m des berges des cours d'eau.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE 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, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des abris pour animaux est de 4 m au faîtage.

La hauteur maximale des bâtiments agricoles ou d'élevage est limitée à 12 m au faîtage.

La hauteur des extensions autorisées ne pourra être supérieure à celle du bâtiment agrandi.

La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers) est fixée à 5 m au faîtage.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, 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 N 11 - ASPECT EXTERIEUR

RAPPEL

Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales spécifiques pouvant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après.

GENERALITES

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

Les dispositions de l'article L. 111-6-2 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 annexé au présent règlement.

ASPECT

L'affectation exclusive des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, non liée aux activités autorisées, est interdite.

Les modifications ou extensions des constructions existantes, doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

En particulier, toute restauration, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre en moellon ou de taille, brique, silex, bois, etc.).

Les deux règles ci-dessus ne s'appliquent ni aux vérandas, ni aux modifications poursuivant un objectif de réduction de la consommation énergétique des bâtiments.

MATERIAUX

Les bâtiments à usage agricole seront réalisés :

- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en profilés divers de teinte foncée (terre, bois ardoise,...),
- soit en bois traité,
- soit en matériaux traditionnels.

L'utilisation de béton banché ou de béton avec cailloux lavés est également autorisée en partie basse de la construction (hauteur limitée à 2 m).

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.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité devront avoir des tonalités similaires à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

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

Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées soit en bois naturel, soit avec des matériaux bruts ou peints de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre).

Les abris pour animaux seront de teinte foncée (terre, bois, vert foncé, ardoise,...).

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

SOUS-SOLS

Les sous-sols enterrés sont interdits.

CLOTURES

Les règles ci-dessous ne concernent pas les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.

Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage existant. Tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses).

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites ; elles sont limitées à une plaque de 50 cm de hauteur maximum en soubassement pour les clôtures édifiées en limites séparatives. La hauteur de la plaque doit être mesurée par rapport au niveau du terrain naturel.

PROTECTION PARTICULIÈRE

Les haies répertoriées au règlement graphique (plan n°5d) sont protégées en tant qu'éléments du paysage à protéger au titre des dispositions de l'article L. 123-1-5 (III-2°) du Code de l'Urbanisme. Seules les actions visant à les entretenir sont admises (élagage,...). Toutefois des trouées ponctuelles pourront être autorisées dans les cas ci-après :

- passage d'engins agricoles,
- réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, fossé, voies, ...),
- accès à une construction ou une installation.

Les sentiers piétonniers identifiés au règlement graphique (plan n°5c) sont protégés au titre des dispositions de l'article L. 123-1-5 (IV-2°) du Code de l'Urbanisme en tant que voies de circulation à conserver. Ils doivent être conservés.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies arbustives doivent être composées d'essences locales variées comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseiller à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le viorne, le cytise, le chèvrefeuille, ou le houx. Les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces boisés figurant au règlement graphique comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé.

ANNEXE

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES DU PAYS DE THELLE



Implantation



Le bâti est implanté en front de rue soit perpendiculairement à la voie comme à Novillers-les-Cailoux avec les pignons donnant sur une bande enherbée, soit parallèlement comme à Foulanges avec de grandes façades en pierre.

Les murs de clôture, les annexes, les granges et les **portes charre-nières** sont bâtis en continuité avec le bâtiment principal.

Les villages sont inscrits en suivant le relief, en respectant les pentes, dans le sillon des vallées comme à Dieudonné. Les constructions sont orientées en se protégeant des vents dominants, en recherchant la lumière naturelle, en privilégiant les vues.

Dans les bourgs, tel Chambly ou Neuilly-en-Thelle, les constructions sont mitoyennes sur deux niveaux ; parfois des lucarnes ornent les toitures et des commerces occupent le rez-de-chaussée.

CONSEILS :

- implanter une construction en jouant avec les annexes pour délimiter une cour, une terrasse, un jardin
- préférer la création d'un garage en bâtiment annexe à un sous-sol avec des rampes d'accès difficiles
- s'enquérir des risques éventuels : inondations, glissement de terrain, présence de cavités
- conserver les éléments naturels du terrain : talus, pentes, plantations...
- choisir des essences à planter en pensant à la taille adulte des arbres, à l'ensoleillement de la parcelle et la nature du sol
- adapter la construction au relief du terrain, en épousant les courbes de niveaux.



Volume



CONSEILS :

- lors de la construction, prévoir la possibilité d'extension de l'habitation par surélévation ou par adjonction d'un corps de bâtiment
- toute extension ou mur de clôture respectent les volumes existants et leurs matériaux
- lors de création de bâtiment observer les volumes alentours : formes, dimensions, proportions
- construire des volumes aux formes simples.

Les volumes des bâtiments présentent des formes simples. Certaines constructions en pierre sont massives, anciens corps marqués par un porche cintré servant d'habitation et de remise (d'environ 8m de haut, 8m de large et 15 à 20m de long) ; les toitures sont toutes aussi imposantes.

Des maisons de plain-pied en pierre recouverte d'enduit, aux ouvertures traditionnelles, parsèment le territoire. En milieu urbain, les constructions ont deux niveaux ou plus, parfois des combles aménagés.

Les habitations en pans de bois sont des **longères** ou des bâtisses avec rez-de-jardin et demi-niveau à l'étage.

Les dépendances ont les mêmes caractéristiques que le bâtiment principal et accompagnent les clôtures. L'enchaînement des constructions, des pignons, des murs, offre une succession de variations légères, de retraits, de hauteurs, de volumes qui rythme les rues. Le faitage est parallèle ou perpendiculaire à la voirie, ce qui entraîne l'animation des façades.



toiture couverte en tuile plate



Toitures

Les toitures sont généralement à deux pans inclinés à 45°. D'imposants corps de ferme ont une toiture à quatre pans. Les lignes de faîtage des couvertures s'établissent parallèlement ou perpendiculairement aux axes des rues.

La couverture est souvent en tuile plate de petit moule de couleur orangée ou brune. Les faîtages des toits en tuile plate sont scellés au mortier clair avec des tuiles rondes. D'autres couvertures sont en ardoise naturelle couleur gris-bleu ; les raccords sur les pignons et les faîtages sont réalisés avec une bande de solin en zinc.

Les souches de cheminées sont en pierre de taille ou en brique rouge de forme rectangulaire parfois en brique arrondie. Les lucarnes sont variées : capucine, bâtière, fronton, gerbière...

CONSEILS :

- en construction neuve : les matériaux sont choisis selon le caractère architectural et selon l'environnement (aspect et teinte des matériaux)
- en réhabilitation : éviter de poser des tuiles de rive en couverture, construire des souches de cheminée grandes et larges en brique rouge (pas de brique flammée), pierre ou mortier bâtarde
- tenter de dissimuler les antennes paraboliques : emplacement et teinte
- porter une attention particulière aux dimensions des lucarnes créées.

lucarnes menuisées à la capucine



souche de cheminée massive en brique



pignon sans débord



lucarnes maçonnées en bâtière ou à fronton



toiture à croupe



Modénatures

Les modénatures sont des éléments d'ornementation intégrés à la façade qui la protègent des eaux de ruissellement. Des carreaux de céramique de couleurs variées ornent les façades.

Des harpes en pierre de taille appareillées dans des murs en brique ou en silex, des corniches en brique posée en chevron, des éléments de pierre moulurés, des linteaux droits ou en arc surbaissé, des clés de voûte en pierre, des encadrements en pierre ouvragée (dessins géométriques, végétaux, coquillages...) caractérisent le patrimoine local.



CONSEILS :

- conserver et réparer les modénatures lors du ravalement ainsi que toutes les zingueries (descentes d'eaux pluviales, gouttières, bandes de zinc...) pour ne pas altérer le parement de la façade
- réparer les pierres, les briques avec des matériaux identiques à l'existant et les laisser apparents.



Percements

Les percements sont conçus dans un souci d'harmonie (rythme et dimensions). Les fenêtres sont à deux vantaux ouvrant à la française. Les menuiseries se caractérisent par une division en trois carreaux par ouvrant. Les volets battants sont à pleins panneaux ou à claire-voie en bois peint sans écharpe. Les portes, impostes, portails sont sobres en harmonie avec les menuiseries.

Ces éléments sont peints en respectant encadrements, moulures, bandeaux. Dans le pays de Thelle de nombreux porches avec des arcs très variés et divers matériaux ouvrent sur les parcelles. Les pignons sont rarement percés d'ouvertures, sauf comme à Sully où les pignons en pans de bois sont remplis de vitrages offrant une luminosité agréable.



volets persiennes



volets battants en bois peint avec barres



porte pleine avec imposte vitrée



arc en plein cintre



portail charrellière et piétoir

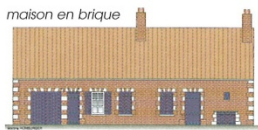
CONSEILS :

- lors d'un changement de menuiserie l'étanchéité thermique étant renforcée, penser au renouvellement de l'air en créant une bonne ventilation pour éviter des problèmes d'humidité, de moisissures... (installation d'une ventilation mécanique contrôlée, pose de grilles d'aération...)
- lors d'une réhabilitation d'une grange tenir compte des baies existantes pour créer de nouvelles ouvertures
- le vernis ne protège pas suffisamment les menuiseries, les volets, les portes. Préférer une peinture ton clair pour les menuiseries et un ton plus soutenu pour les volets et portes.

"Une mai

Couleurs

maison en brique



étude couleurs réalisée par Martine HOMBERGER, coloriste conseil.



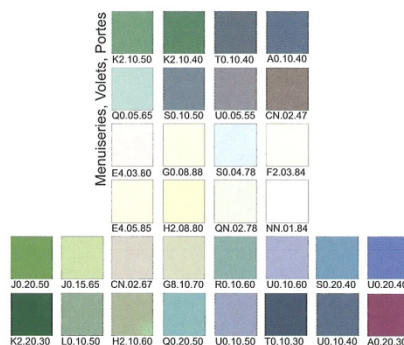
maison en pans de bois



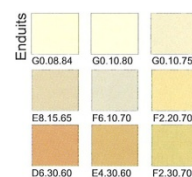
Les couleurs des constructions du Pays de Thelle sont relatives aux couleurs de l'environnement. Elles sont le reflet des matériaux locaux et des différents modes et époques de constructions. Des variations sont visibles sous l'effet des changements de lumière, particulièrement sur la pierre (de gris argenté à ocre), sur le torchis jaune ocre, sur la brique et la tuile plate brun rouge à des tons orangés...

La couleur des toits et des murs représente la coloration dominante d'une architecture mais elle est complétée par des éléments de détails tel que : porches, portes, volets, menuiseries, ferronneries, *modénatures*... qui viennent ponctuer l'ensemble de leurs tâches colorées. Celles-ci sont en contraste avec les couleurs des toits et des murs soit en valeur, soit en tonalité.

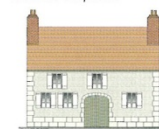
Nancier : ces références de coloris sont celles des peintures ASTRAL, toutefois d'autres fabricants distribuent les mêmes teintes. Palettes de couleurs élaborées en coordination avec le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.



maison en enduit



maison en pierre



CONSEILS :

- tenir compte de l'exposition des façades, de la variation des saisons et des couleurs des végétaux
- il est déconseillé d'utiliser un blanc pur
- les pièces de ferrures et particulièrement les peintures des volets doivent rester dans la même teinte que les menuiseries
- il est recommandé d'employer une teinte claire pour les menuiseries et une couleur plus foncée pour les volets, portes, porches
- employer les enduits ocrés avec précaution.

Evolution de l'habitat

Les éléments d'une maison sont : l'insertion, l'implantation, la volumétrie, la toiture, les percements, les matériaux, les *modénatures*, les couleurs. Les matériaux bois, acier, zinc, béton, aluminium, verre s'intègrent aux bâtisses des villages du pays de Thelle. Ils sont mis en œuvre en harmonie avec la pierre, la brique, le bois, le silex, la tuile plate, l'ardoise...

La maison s'adapte au relief et au site environnant. Les espaces intérieurs seront pensés simultanément avec l'organisation de la parcelle qui les prolonge. Une orientation choisie des espaces de vie optimisera l'ensoleillement. Des possibilités d'évolution, d'extension seront aménagées.

Pour une Surface Hors Œuvre Nette au-dessus de 170m², il est obligatoire de faire appel à un architecte. L'intervention d'un concepteur permet de définir les besoins fonctionnels et esthétiques du projet ; le client est impliqué intimement dans l'élaboration de sa maison. Il obtiendra un produit sur mesure correspondant à son mode de vie, à ses moyens financiers.

C. Bapst - B. Pantz

utilisation du volume des combles



F. Millet

pignon ouvert sur jardin avec occultation en bois



volume traditionnel en bloc de terre cuite



baie ouverte sur le clocher du village



N. Okabe - M. Veith



E. Marin - J. Trotin

atmosphère chaleureuse en bois



Schluder + Strömte



R. Deceuninck

F. X. Legenne

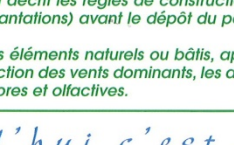


R. Deceuninck



R. Deceuninck

appropriation d'un ancien hangar en lieu de vie



CONSEILS :

- avant de construire, définir les besoins en terme d'usage
- consulter en mairie le Plan d'Occupation des Sols (ou PLU) qui décrit les règles de construction et les servitudes (implantation, gabarit, aspect, stationnement, plantations) avant le dépôt du permis de construire
- regarder le paysage au-delà des limites du terrain : cerner les éléments naturels ou bâtis, apprécier l'impact depuis les alentours, observer l'orientation, la direction des vents dominants, les accès et le relief, s'informer des servitudes, repérer les nuisances sonores et olfactives.

" Concevoir aujourd'hui c'est sav

son s'inscrit dans un site par son volume, par sa

Matériaux

Dans le sol du Pays de Thelle, on trouve la roche calcaire, l'argile, la craie, le silex et la terre plus ou moins ocrée ; traditionnellement, les murs étaient édifiés avec les matériaux trouvés sur place : moellon, pierre de taille, brique, craie, silex, torchis et pans de bois constituent les habitations du territoire.

Les murs de pierre : ils sont composés soit de pierre de taille, soit de moellon en remplissage et pierre de taille pour les harpes, soit de pierre et silex ou pierre et brique. Parfois les moellons sont montés « à pierre sèche », sans joint. Le moellon peut être recouvert d'un enduit lissé.

La maçonnerie en pierre de taille : les joints sont de faible épaisseur à la chaux grasse et au sable. Leur couleur se rapproche de celle de la pierre, jamais de ciment, ni de joint épais.

La maçonnerie en moellon : d'assises horizontales, les joints sont exécutés au mortier de chaux grasse et sable. Ils épousent la forme du moellon dit à "pierre vue".

L'enduit à la chaux grasse : il se présente comme un mortier clair, blond, solide et ne se fonce pas. Il est coloré par le sable du pays ou des colorants naturels.

Les murs de brique : ils sont orangés pour les plus anciens et rouge nuancé après 1810. Les murs composites avec la brique, la pierre, la craie, le silex sont soit dominante brique, soit dominante pierre pour les chaînages, nervures, encadrement, ou une mosaïque brique et pierre ou craie ou silex, parfois en damier brique et silex noir. Les joints permettent à l'eau de pluie de glisser sur le mur et d'assurer l'étanchéité de l'ensemble appareillé, pas de joint en creux ni en saillie. Le rejointoiement s'effectue à fleur de mur au mortier de chaux après un dégarnissage.

CONSEILS :

- lors d'un rejointoiement, respecter la nature, l'épaisseur et la coloration des joints pour retrouver l'aspect d'origine sur l'ensemble du mur (produit prêt à l'emploi ou mélange sable, chaux, ciment blanc)
- pour une reprise de maçonnerie, remplacer les matériaux par des blocs de même nature et teinte que l'existant (ex. mortier de reconstitution)
- ne pas utiliser des briques « léopard » teintes mélangées jaune au brun violet
- certains moellons gélifs doivent être protégés par un enduit à base de chaux. Si les pierres sont de bonne qualité, on peut réaliser un enduit à pierres vues



"Construire ou rénover sa maison c'est aussi pa

Clôtures



Charme
Carpinus betulus



Charmille
Feuilles marcescentes



Chevrefeuille
Lonicera caprifolium



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 brique 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 charretières aux pierres sculptées et arcs de diverses formes...

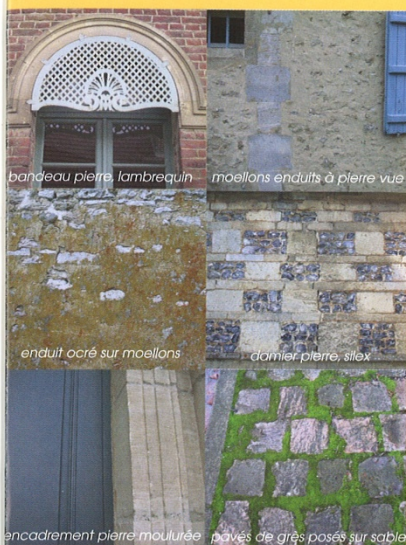
Les haies arbustives peuvent être composées d'essences variées comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseiller à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, la viorne, le cytise, le chèvre-feuille, le houx, le troène, l'hortensia, la glycine...

Des plantes tapissantes peuvent former une clôture en talus (ex. millepertuis). Les murs les plus anciens sont en blocage d'assise 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.



oir s'inspirer des principes simples et rigoureux

toiture, par la couleur de ses matériaux, par ses et façades



Les murs de silex : le silex est une roche dur à grains très fins allant du jaunâtre au noir, à cassure lisse et éclat vitreux. C'est un matériau non poreux. Il existe deux types de silex, blanc et noir. Le silex blanc est utilisé en moellon brut dans les maçonneries, tandis que le silex noir plus rare, tendre et facile à tailler était réservé pour les décors en damier. Il est souvent présent dans le soubassement (30 à 80cm de haut), servant à protéger la construction en pans de bois et torchis des remontées capillaires. Il est aussi utilisé avec de la pierre ou de la brique pour former des murs de clôture. Ce caillou était taillé au XVI^{ème} et XVII^{ème} siècle ; il n'est plus taillé, au XIX^{ème} siècle, l'attention est portée sur le mortier de rejointoiement.

Les murs en pans de bois et torchis : les maisons à pans de bois se composent d'une structure de pièces de bois assemblées et d'un remplissage en torchis (terre argileuse). Le torchis constitue le meilleur des isolants phoniques et thermiques ; il ne provoque aucune condensation, il tire vers l'extérieur l'humidité. A condition de bénéficier d'un entretien, ces matériaux sont reconnus pour leur résistance au vieillissement en milieu exposé aux vents et aux intempéries. Ce type de parois nécessite une protection du support et du faite : fondation en maçonnerie de silex ou brique à la base, couronnement de tuile ou débord important de couverture en tête. La protection extérieure est assurée par un enduit ocré ou par un badigeon au lait de chaux.

- préférer la réalisation d'un enduit de finition lissée pour éviter les salissures
- sur les anciennes maçonneries, les enduits imperméables (de type plastique ou non microporeux), la plâtrite, le ciment sont à proscrire
- pour un choix esthétique, brique ou pierre peuvent être recouverte d'un lait de chaux, d'un badigeon ou d'un produit similaire (peinture à phase aqueuse).
- nettoyer pierre ou brique d'une façon non abrasive pour préserver le calcaire
- à la fin d'un rejointoiement, laver les briques avec de l'eau acidulée
- utiliser les hydrofuges de surface avec précaution, ils ne sont pas nécessaires
- si l'enduit est fissuré, décollé ou taché, le reprendre par un piquage et une préparation du support
- sur le bois, l'application de vernis et peintures étanches à la vapeur d'eau est à proscrire. Pour rénover, il faut décaper, poncer, gratter, remplacer les pièces défectueuses avant de repeindre.



participer au paysage et au développement durable" et haies



CONSEILS :

- réparer dans l'esprit d'origine les éléments d'une clôture ancienne lors d'une réfection (piers massifs de brique arrondie, couronnements de murs en pierre sèche, appareillages des murs composites brique, pierre, silex...)
- préférer 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, préférer des haies de charmes à feuillage marcescent aux thuyas 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.



Noisetier
Corylus avellana



Viorne obier
Viburnum opulus



Erable champêtre
Acer campestre



Forsythia
Forsythia intermedia



issus de la tradition locale pour en tirer des leçons

s abords".

Devantures commerciales



Les bourgs du pays de Thelle comme Neuilly-en-Thelle, Chamby, Noailles, Le Mesnil-en-Thelle... témoignent d'une forte activité commerciale. En site urbain, le traitement des devantures commerciales influence l'aspect qualitatif de la rue et son attractivité.

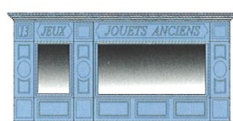
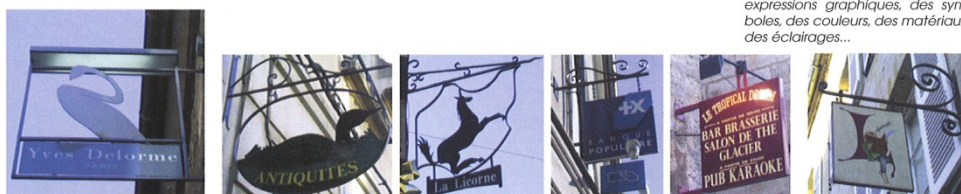
Chaque immeuble doit donner l'impression visuelle de s'appuyer sur le sol. Les façades commerciales doivent s'adapter avec simplicité en harmonie avec l'immeuble et la rue. En particulier, il faut éviter qu'une vitrine ne chevauche deux immeubles contigus.

La création d'une vitrine s'établit de préférence en utilisant les ouvertures existantes afin de respecter les percements de l'ensemble de la façade ; l'emplacement des percements de la devanture doit tenir compte du rythme des baies à l'étage. Les devantures sont soit en *feuillure*, soit en *applique*.

Pour le choix des enseignes, préférer un panneau peint éclairé par des spots s'inscrivant dans la composition de la devanture. Les caissons lumineux ou clignotants sont déconseillés.

les enseignes potences

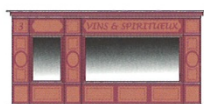
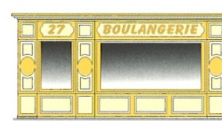
illustrations de la diversité des expressions graphiques, des symboles, des couleurs, des matériaux, des éclairages...



les couleurs

DEVANTURES COMMERCIALES

F6.15.85	G4.20.70	S0.15.55	C4.30.50
F6.20.80	J0.30.50	T0.30.40	B2.30.30
F2.35.75	P0.15.45	P0.40.30	W0.20.30



les typologies des devantures

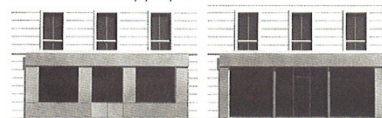
devantures en feuillure



vitrines dans l'encadrement des baies existantes : mise en valeur de la maçonnerie.

volumes de verre en saillie sertis dans des chasis.

devantures en applique



panneaux moulurés de bois peint en saillie.

élargissement des vitrines, sans soubassement.

exemple de devanture inscrite en applique dans les murs d'une ancienne grange, à Cauvigny.



CONSEILS :

- mettre en valeur les parements en maçonnerie en effectuant le ravalement et en évitant l'application de matériaux de placage
- éviter la profusion des matériaux
- poser les vitrines en les encastrant dans l'embrasure des baies avec ou sans menuiserie de bois ou de métal
- appliquer une bavette en zinc sur les bandeaux en saillie
- choisir une seule tonalité pour l'ensemble de la devanture, en rapport avec l'enseigne
- éviter les couleurs bariolées et la multiplication de formes variées
- ne pas utiliser de couleur trop "clinquante"
- limiter le nombre et les dimensions des enseignes
- placer les bandeaux des enseignes sur l'élévation du rez-de-chaussée
- porter une attention aux emplacements, dimension, couleur, graphisme et système d'éclairage.



ons d'imagination et d'harmonie".

Renseignements utiles

Loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture

Art. 1er - L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que le patrimoine sont d'intérêt public.

Glossaire : définitions extraites du Dicobat Ed. Arcature, 1993.

A PIERRES VUES : laissant une partie de la pierre apparente

ARASER AU NU DU MOELLON : rendre horizontale la face supérieure d'un mur ; éliminer ce qui dépasse

BADIGEON : dilution de chaux éteinte (lait de chaux blanc de chaux) avec de l'alun et un corps gras

BANDEAU : bande d'enduit plate et unie, en saillie sur la façade, marquant l'encadrement d'une baie

BANDE DE SOLIN : façon de bavette zinc engravée dans un mur pour protéger un relevé d'étanchéité

BLOPAGE : remplissage de maçonnerie cailloux et pierres, noyés dans un bain de mortier entre des chaînes de pierre taillée ou de brique

CALCIN : croûte superficielle dure de carbonate de chaux qui se forme à la surface des pierres calcaires, sous l'action de l'air et des intempéries

CHAINAGE : éléments d'ossature des parois porteuses d'un bâtiment

CHAUX GRASSE : liant obtenu par calcination du calcaire avec une prise s'effectuant sous l'action du gaz carbonique de l'air. Le durcissement complet qui suit la chaux aérienne peut durer plusieurs mois. Les chaux aériennes les plus recherchées sont les chaux grasses, obtenues à partir de calcaires très purs

CORNICHE : forte moulure en saillie qui couronne et protège une façade

CROUPE : pan de toiture rampant à l'extrémité d'un comble

DEGARNIR : dégager sur une profondeur le mortier des joints d'un mur, pour constituer un rejointement

ECHARPE : barre de bois disposée en diagonale entre les traverses d'assemblage des volets

ENDUIT LISSE : enduit de finition parfaitement plan sans aucune aspérité ni creux visible

FEUILLURE : angle rentrant ménagé pour encaster une huisserie, un volet, une devanture

HARPE : ensemble des éléments maçonnés en alternance formant le parement d'un angle de deux murs

HYDRAULIQUE : qualifie un liant qui fait prise et durcit sous l'eau (ciments Portland, chaux hydrauliques...)

IMPOSTE : partie d'une baie située au-dessus d'une porte. Elle est fixe, ouvrante, vitrée ou pleine

LINTEAU : élément monolithique qui ferme le haut d'une baie et soutient la maçonnerie située au-dessus de l'ouverture, reportant sa charge vers les jambages, piédroits ou poteaux

LONGERE : désigne une maison rurale étroite, de plain-pied, à développement en longueur

MARCESCENT : feuillage qui se fêtrirait sur la plante sans se détacher

MENEAU : montant vertical dormant, en maçonnerie, qui divise une baie en plusieurs parties

MODENATURE : proportions et disposition des moulures, membres d'architecture caractérisant la façade

MORTIER : mélange composé d'un liant (hydraulique, aérien, synthétique), de granulats, de pigments colorants, d'adjuvants. Les mortiers sont utilisés pour lier, enduire, coller, ragréer, jointoyer, isoler...

MORTIER BATARD : mortier à maçonner, à enduire où le liant est un ciment, chaux en quantités égales

PIERRE SECHE : qualifie une maçonnerie de pierres plus ou moins appareillées sans liaison par un mortier

PLIOLITE : (marque déposée Goodyear) résine élastomère dans la composition de peintures, revêtements d'étanchéité

PORTE CHARRETIERE : haute porte de cour de ferme, à deux vantaux pleins, pour le passage de charrois

REJOINTOIENT : regarnissage au mortier des joints d'un mur après qu'on les ait approfondis et nettoyés

TABLEAU : parois latérales encadrant une baie de porte ou de fenêtre

Bibliographie :

- les maisons paysannes de l'Oise / A. et R. Bayard. - Paris : Ed. Eyrolles, 1994
- le bâti pierre. - Paris : EDF, 1994
- le bâti pans de bois. - Paris : EDF, 1994
- le bâti brique. - Paris : EDF, 1994
- promenade dans le Thelle et le Vexin / bulletin du Gemob n°52, 1992
- plantons dans l'Oise / Caue de l'Oise, D. Solner. - Angers : sciences et techniques agricoles, 1991
- les haies en Picardie - intérêt, installation, entretien / Crpf et Conseil Régional de Picardie. - Amiens, 2001
- le forchis / Caue de l'Oise. - Chantilly, 1997
- réhabiliter et entretenir un immeuble ancien point par point / Anah. - Paris : Ed. du moniteur, 1989.

Important :

Le recours à l'architecte est obligatoire sauf pour les particuliers construisant pour eux-mêmes une construction de surface hors œuvre nette inférieure à 170m² (loi sur l'architecture du 3 janvier 1977). Vous avez toujours intérêt à confier à un architecte, non seulement la conception et l'établissement de votre projet, mais également la responsabilité de diriger et de coordonner votre chantier : vous y gagnerez en temps et en qualité.

Dans tous les cas, il vous est néanmoins possible, le plus en amont de votre projet, de bénéficier de l'assistance architecturale offerte par le CAUE. Ce service départemental gratuit vous permet de recueillir l'avis et les conseils d'un architecte consultant, notamment sur les meilleures possibilités d'intégration de votre maison sur le terrain et éventuellement sur les modifications à envisager pour satisfaire au mieux aux règles d'urbanisme en vigueur. Cependant, en aucun cas ce service ne peut conduire à une prise en charge de la maîtrise d'œuvre de votre opération.

Avant de procéder à un ravalement ou à la construction d'une clôture, pour tous travaux modifiant l'aspect architectural des maisons, vous devez établir une Déclaration de Travaux (formulaire, plan de situation, plan de masse, schéma des façades ou photographies) exemptée de Permis de Construire. Le formulaire est disponible en mairie. Cette déclaration officielle renseigne les administrations compétentes (mairie, service départemental de l'architecture, DDE) et vous prémunit contre les plaintes éventuelles pouvant émaner de tiers.

Adresses utiles :

Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie Picardie (ADEME)

2 rue Delpech 80000 Amiens tél. 03 22 45 18 90

Association Départementale d'Information sur le Logement (ADIL)

38 rue Jean Racine 60000 Beauvais tél. 03 44 48 61 30

Centre d'Amélioration du Logement Pact Arim de l'Oise (CAL PACT)

28 rue du Pont d'Arcole 60000 Beauvais tél. 03 44 02 21 93

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP)

architecte des bâtiments de France Palais National 60200 Compiègne tél. 03 44 38 69 40

Subdivision de l'Equipement de Méru (DDE)

7 rue Aristide Briand 60110 Méru tél. 03 44 52 64 30

Maison Paysanne de l'Oise (MPO)

16 rue de l'Abbé Gellée 60000 Beauvais tél. 03 44 45 77 74

Page9 suivi-animation Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat

90 rue de Paris 60430 Noailles tél. 03 44 03 00 28

Briqueterie Dewulf

5 Ancienne Route de Paris 60000 Allonne tél. 03 44 02 06 82

Tuilerie Huguenot Fenal

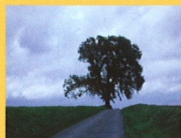
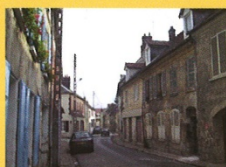
9 rue des Usines 60850 Saint-Germer-de-Fly tél. 03 44 82 81 00.



CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT DE L'OISE
La Cabotière - Parc du Château - BP 439 - 60635 CHANTILLY CEDEX
TEL : 03 44 58 00 58 e-mail : caue60@wanadoo.fr FAX : 03 44 57 76 46

pour en savoir plus

CAUE DE L'OISE



septembre 2003.

ceste plaquette a été réalisée par le CAUE de l'Oise à la demande de la Communauté de Communes du Pays de Thelle par Jean-Pierre BÉTEGNIÉ et Carole DAUPHIN.