

Commune de

HEILLES

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :
20 MARS 2014

5a

REGLEMENT ECRIT

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
ZONE UA	8
ZONE UB	23
ZONE UC	38
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	51
ZONE 2 AUH.....	52
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	62
ZONE A.....	63
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	71
ZONE N	72

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 Heilles. 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 6).

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 zones à urbaniser (indicatif AU), 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 emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en application de l'article L. 123-1-5 (8°) du Code de l'Urbanisme,
- les éléments de petit patrimoine à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme,
- un périmètre à l'intérieur duquel des principes sont présentés dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n°4).

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 6 - PERMIS DE DEMOLIR

Les dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, ainsi que dans les zones du Plan Local d'Urbanisme dans lesquelles le Conseil Municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

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

REGLES GENERALES D'URBANISME

(Extraits du Code de l'Urbanisme)

LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

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

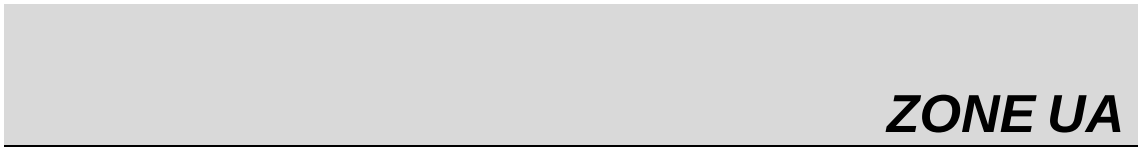
ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

Le projet peut être refusé ou n'être 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

La zone UA couvre les cœurs anciens du village de Heilles et du hameau de Mouchy-la-ville. La zone UA présente une vocation principalement résidentielle mais abrite néanmoins quelques activités. Les noyaux anciens sont caractérisés par une image urbaine très minérale. L'impression de front bâti est assurée par l'implantation des constructions à l'alignement ainsi que par de hauts murs de clôture. Ces secteurs sont très homogènes tant par la volumétrie des constructions que par les matériaux utilisés.

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 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 constructions ou installations à usage industriel.

- les constructions ou installations à usage agricole.

- les caravanes, mobil-homes ou modules de type « algeco » à usage d'habitation ou d'activités permanent ou temporaire, à l'exception des installations temporaires de chantier.

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

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

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

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

- 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 ou d'élevage sous réserve qu'ils soient réalisés sur un îlot foncier supportant déjà des bâtiments agricoles.
- l'extension ou la modification des bâtiments à usage d'activité agricole ou d'élevage existants.
- les constructions à usage de commerce dont la surface de vente n'excède pas 200 m².
- les constructions et installations à usage artisanal dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- les installations classées ou non, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
 - . qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),
 - . que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- l'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, dans la mesure où elles ne créent pas de dangers ou nuisances supplémentaires.

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

- la reconstruction à l'identique, en cas de sinistre, à égalité de surface de plancher.

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

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

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.

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.

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

Aucun nouvel accès n'est autorisé sur la voirie dite du Rû, la voirie Derrière les Jardins et la rue du Tour de Ville, à l'exception des accès dont la largeur n'excède pas 1,20 m.

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 :

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 la réglementation en vigueur.

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

2. Eaux pluviales :

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

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

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

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

La disposition ci-dessus 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.

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

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 35 m de profondeur, comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du présent document, et en cas d'affectation à un usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (construction en brique ou en pierre).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UA 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.

La disposition ci-dessus 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.

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 3 m.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

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.

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.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

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 abris de jardin sera de 3,50 m.

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

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

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

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 UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

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

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

Il est conseillé de consulter en mairie la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Thelle.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

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 identique 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, silex, brique, enduits anciens, etc.).

Les deux règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour les vérandas.

Les bâtiments implantés à l'alignement devront conserver leur caractère et, en cas de modification ou de changement de destination :

- préserver les proportions des entrées charretières ;
- privilégier l'éclairage et l'accès sur cour intérieure pour les bâtiments d'origine agricole (granges ou annexes. Pour les façades à l'alignement, la surface des ouvertures n'excède pas 25% de la surface pleine, y compris les portes de garage et portes cochères.

SOUS-SOLS

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

TOITURES

A l'exception des vérandas, les toitures des habitations seront à 2 versants.

Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des versants sera comprise entre 35° et 50° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées soit de petites tuiles plates en terre cuite, soit de tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes rappelant les tonalités des matériaux de couverture traditionnels.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés. Cependant, lorsqu'ils sont visibles de la voie publique qui dessert la construction, ils devront être posés au nu du plan de la couverture et présenter les tonalités rappelant les matériaux utilisés sur la construction concernée.

Les ouvertures de toiture devront être axées, soit sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

MATERIAUX

Les constructions seront réalisées en pierre calcaire sèche, en pierre de taille, en moellon, ou à l'aide de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...).

Lorsque les façades sont faites de pierre de taille ou de moellon, les joints seront beurrés au mortier de chaux grasse de même teinte que le matériau principal.

Les matériaux destinés à être recouvert doivent l'être d'enduits lisses, grattés fins ou talochés ; leur teinte doit rappeler les enduits anciens.

La brique, à l'exception de la brique flammée et vernissée, peut être utilisée pour des détails architecturaux (chaînages d'angle, bandeaux d'étage et des baies, corniches, linteaux, appuis de fenêtre, etc.).

Les bâtiments à usage d'activités autorisées seront réalisés :

- soit à l'aide de matériaux traditionnels ;
- soit en profilés divers utilisant des teintes rappelant les matériaux traditionnels ;
- soit en matériaux destinés à être recouverts, respectant alors les dispositions ci-avant.

FAÇADES COMMERCIALES

Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le niveau du rez-de-chaussée.

Aucun élément de la devanture ne doit présenter une saillie.

OUVERTURES

Les baies des habitations visibles de la voie publique devront être plus hautes que larges (1x1,5 environ).

Les menuiseries seront en bois, en aluminium laqué ou en PVC.

Les volets roulants sont autorisés à condition d'être situés en retrait du nu des façades au droit des menuiseries qu'ils obturent. Le coffre d'enroulement sera situé derrière le linteau d'origine à l'intérieur. Par ailleurs, sur les façades à l'alignement, les volets roulants ne sont autorisés que dans la mesure où les volets ouvrant à la française sont maintenus.

Les linteaux seront droits.

VERANDAS

Les vérandas sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique qui dessert la construction.

ANNEXES

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

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

CLOTURES

Les clôtures sur rue seront minérales. Elles seront constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille métallique, de modèle simple à barreaux verticaux.
- soit d'une combinaison de ces deux éléments.

Les murs pleins n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m.

La hauteur des murs bahut sera comprise entre 1,00 m et 1,20 m.

Les murs seront réalisés en harmonie de matériaux et de teinte avec la façade de la construction principale.

L'apparition de détails architecturaux en brique de teinte rouge est admise (soubassement, chaînage, pilier, couronnement).

Lorsque les clôtures sont faites de pierre de taille ou de moellon, les joints seront beurrés au mortier de chaux grasse de même teinte que le matériau principal.

Les couronnements seront traditionnels (tuiles plates, pierre de taille, ...).

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

Les clôtures en limite séparative ne devront pas excéder une hauteur de 2,00 m.

PROTECTIONS PARTICULIERES

Les éléments du petit patrimoine identifiés au règlement graphique sont protégés en vertu des dispositions de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme ; seules les réparations ou restaurations sont autorisées.

Les murs anciens identifiés au règlement graphique sont protégés en vertu des dispositions de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés et réparés à l'identique.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

- 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.

- pour les constructions à usage de bureaux,

. 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.

- pour les établissements à usage d'autres activités autorisées :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Aucune place de stationnement n'est exigée pour les commerces.

- pour les établissements recevant du public :
 - . 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

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

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

Les surfaces imperméabilisées ne doivent pas excéder 50% des espaces restés libres après implantation des constructions.

L'utilisation d'essences régionales est recommandée.

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour les habitations, le COS est fixé à 0,50.

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

Conformément aux termes de l'article L. 123-1-11 du Code de l'Urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Le COS n'est pas applicable lorsqu'il s'agit de l'agrandissement d'une construction existante à usage d'habitation, sous réserve que les travaux projetés conduisent à une amélioration nécessaire des conditions d'hygiène et de confort des locaux.

Le COS n'est pas applicable à la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

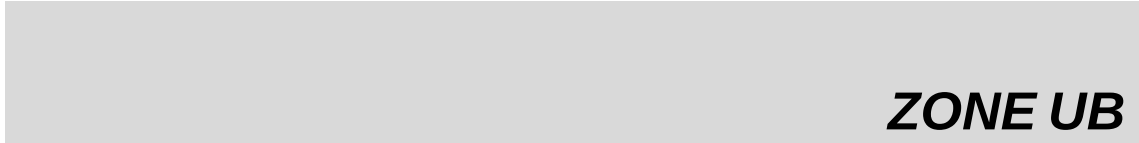
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble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

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



ZONE UB

La zone UB est caractérisée par une mixité du bâti et une mixité fonctionnelle. Ainsi, le bâti ancien se mêle au bâti plus récent de type pavillonnaire. De plus, malgré une prédominance de la fonction résidentielle, la zone UB abrite des activités, principalement de type artisanal ; la zone UB couvre également les équipements publics de la commune (mairie, école, salle des fêtes, terrains de sports). Le tissu bâti présente une densité moyenne. La zone UB couvre une partie de la rue de la Croix du Chêne, de l'Impasse Rubulé, du passage Gadru, de la rue du Dieu de Pitié, de l'impasse du Landy, ainsi que la rue Fortin Hermann, et le secteur de la mairie situé en contrebas de la rue de l'Eglise.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- 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 constructions ou installations à usage industriel.
- les constructions ou installations à usage agricole.
- les caravanes, mobil-homes ou modules de type « algeco » à usage d'habitation ou d'activités permanent ou temporaire, à l'exception des installations temporaires de chantier.
- les terrains de camping et de caravanage ainsi que les stationnements de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages collectifs de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- 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 UB 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 et installations liées au centre équestre existant avant l'entrée en vigueur du PLU.
- les constructions à usage de commerce dont la surface de vente n'excède pas 200 m².
- les constructions et installations à usage artisanal dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- les installations classées ou non, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
 - . qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),
 - . que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- l'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, dans la mesure où elles ne créent pas de dangers ou nuisances supplémentaires.
- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

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

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

A l'intérieur du périmètre identifié au règlement graphique (plan n°5c), la capacité d'accueil présentée dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n°4) devra être respectée.

ARTICLE UB 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.

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

Aucun nouvel accès n'est autorisé sur l'impasse du Landy, la rue du Dieu de Pitié et l'impasse du Bois Logis, à l'exception des accès dont la largeur n'excède pas 1,20 m.

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.

A l'intérieur du périmètre identifié au règlement graphique (plan n°5c), le principe de desserte présenté dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n°4) devra être respecté.

ARTICLE UB 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 :

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 la réglementation en vigueur.

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

2. Eaux pluviales :

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

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

A l'intérieur du périmètre identifié au règlement graphique (plan n°5c), le principe de réalisation d'un bassin d'orage, tel que présenté dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n°4), devra être respecté

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

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

La disposition ci-dessus 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.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 35 m de profondeur, comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du présent document, et en cas d'affectation à un usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (construction en brique ou en pierre).

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 UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions à usage d'habitation ne peuvent être édifiées que sur une seule limite séparative.

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

La disposition ci-dessus 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.

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 3 m.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 40 % 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 60 % de la surface totale du terrain.

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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 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 de toute construction est limitée à 10 m au faîtage, soit R+1+C pour les habitations.

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

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

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 UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

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

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

Il est conseillé de consulter en mairie la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Thelle.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

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 identique 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, silex, brique, enduits anciens, etc.).

Les deux règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour les vérandas.

Les bâtiments implantés à l'alignement devront conserver leur caractère et, en cas de modification ou de changement de destination :

- préserver les proportions des entrées charretières ;
- privilégier l'éclaircissement et l'accès sur cour intérieure pour les bâtiments d'origine agricole (granges ou annexes. Pour les façades à l'alignement, la surface des ouvertures n'excède pas 25% de la surface pleine, y compris les portes de garage et portes cochères.

SOUS-SOLS

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

TOITURES

A l'exception des vérandas et des toitures végétalisées, la pente des toitures des habitations sera comprise entre 35° et 50° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas et des toitures végétalisées, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées soit de petites tuiles plates en terre cuite, soit de tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes rappelant les tonalités des matériaux de couverture traditionnels, soit d'ardoises.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés. Cependant, lorsqu'ils sont visibles de la voie publique qui dessert la construction, ils devront être posés au nu du plan de la couverture et présenter les tonalités rappelant les matériaux utilisés sur la construction concernée.

MATERIAUX

Les constructions seront réalisées en pierre calcaire sèche, en pierre de taille, en moellon, ou à l'aide de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...).

Lorsque les façades sont faites de pierre de taille ou de moellon, les joints seront beurrés au mortier de chaux grasse de même teinte que le matériau principal.

Les matériaux destinés à être recouvert doivent l'être d'enduits lisses, grattés fins ou talochés ; leur teinte doit rappeler les enduits anciens.

La brique, à l'exception de la brique flammée et vernissée, peut être utilisée pour des détails architecturaux (chaînages d'angle, bandeaux d'étage et des baies, corniches, linteaux, appuis de fenêtre, etc.).

Les bâtiments à usage d'activités autorisées seront réalisés :

- soit à l'aide de matériaux traditionnels ;
- soit en profilés divers utilisant des teintes rappelant les matériaux traditionnels ;
- soit en matériaux destinés à être recouverts, respectant alors les dispositions ci-avant.

FAÇADES COMMERCIALES

Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le niveau du rez-de-chaussée.

Aucun élément de la devanture ne doit présenter une saillie.

OUVERTURES

Les baies des habitations visibles de la voie publique devront être plus hautes que larges (1x1,5 environ).

Les menuiseries seront en bois, en aluminium laqué ou en PVC.

Les volets roulants sont autorisés à condition d'être situés en retrait du nu des façades au droit des menuiseries qu'ils obturent. Le coffre d'enroulement sera situé derrière le linteau d'origine à l'intérieur. Par ailleurs, sur les façades à l'alignement, les volets roulants ne sont autorisés que dans la mesure où les volets ouvrant à la française sont maintenus.

Les linteaux seront droits.

VERANDAS

Les vérandas sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique qui dessert la construction.

ANNEXES

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

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

CLOTURES

Les clôtures sur rue seront minérales ou végétales. Les clôtures minérales seront constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille métallique, de modèle simple à barreaux verticaux.
- soit d'une combinaison de ces deux éléments.

Les murs pleins n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m.

La hauteur des murs bahut sera comprise entre 1,00 m et 1,20 m.

Les murs seront réalisés en harmonie de matériaux et de teinte avec la façade de la construction principale.

L'apparition de détails architecturaux en brique de teinte rouge est admise (soubassement, chaînage, pilier, couronnement).

Lorsque les clôtures sont faites de pierre de taille ou de moellon, les joints seront beurrés au mortier de chaux grasse de même teinte que le matériau principal.

Les couronnements seront traditionnels (tuiles plates, pierre de taille, ...).

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

Les clôtures en limite séparative ne devront pas excéder une hauteur de 2,00 m.

PROTECTIONS PARTICULIERES

Les éléments du petit patrimoine identifiés au règlement graphique sont protégés en vertu des dispositions de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme ; seules les réparations ou restaurations sont autorisées.

Les murs anciens identifiés au règlement graphique sont protégés en vertu des dispositions de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés et réparés à l'identique.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

- 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.

- pour les constructions à usage de bureaux,

. 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.

- pour les constructions à usage de commerce,

. 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente.

- pour les établissements à usage d'autres activités autorisées :

. 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

- pour les établissements recevant du public :

. 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 UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

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

Les surfaces imperméabilisées ne doivent pas excéder 50% des espaces restés libres après implantation des constructions.

L'utilisation d'essences régionales est recommandée.

A l'intérieur du périmètre identifié au règlement graphique (plan n°5c), le principe d'aménagement d'un espace paysagé et planté, tel que présenté dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n°4), devra être respecté.

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour les habitations, le COS est fixé à 0,40.

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

Conformément aux termes de l'article L. 123-1-11 du Code de l'Urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Le COS n'est pas applicable lorsqu'il s'agit de l'agrandissement d'une construction existante à usage d'habitation, sous réserve que les travaux projetés conduisent à une amélioration nécessaire des conditions d'hygiène et de confort des locaux.

Le COS n'est pas applicable à la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

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 UB 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UC

La zone UC correspond aux extensions récentes du village et du hameau. Il s'agit d'une zone à vocation résidentielle. Le tissu bâti se compose principalement de pavillons. Elle couvre une partie de l'impasse du Rubulé, du passage Gadru, de la rue de La Croix du Chêne, de la voirie dite du Rû, de la rue de la Gare, de la rue de l'Eglise, de la rue des Petits Près, ainsi que la rue des Chanvrières et la rue de Péronne, de même que la rue Saint-Jean-des-Viviers.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- 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 constructions ou installations à usage industriel.
- les constructions ou installations à usage d'entrepôt.
- les constructions ou installations à usage commercial.
- les constructions ou installations à usage artisanal.
- les constructions ou installations à usage agricole.
- les caravanes, mobil-homes ou modules de type « algeco » à usage d'habitation ou d'activités permanent ou temporaire, à l'exception des installations temporaires de chantier.
- 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 habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

- les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- 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 UC 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 et installations à usage artisanal dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- l'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, dans la mesure où elles ne créent pas de dangers ou nuisances supplémentaires.
- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- la reconstruction à l'identique, en cas de sinistre, à égalité de surface de plancher.

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

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

ARTICLE UC 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.

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

De plus, aucun nouvel accès n'est autorisé sur la section identifiée au règlement graphique (en bordure de la route départementale dans le hameau de Mouchy-la-Ville).

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 UC 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 :

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 la réglementation en vigueur.

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

2. Eaux pluviales :

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

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

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

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

La disposition ci-dessus 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.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 35 m de profondeur, comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du présent document.

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 UC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions à usage d'habitation ne peuvent être édifiées que sur une seule limite séparative.

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

La disposition ci-dessus 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.

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 3 m.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 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.

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 50 % de la surface totale du terrain.

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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 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 de toute construction est limitée à 10 m au faîtage soit R+1+C pour les habitations.

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

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

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 UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

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

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

Il est conseillé de consulter en mairie la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Thelle.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

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.

SOUS-SOLS

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

TOITURES

A l'exception des vérandas et des toitures végétalisées, la pente des toitures des habitations sera comprise entre 35° et 50° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas et des toitures végétalisées, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées soit de petites tuiles plates en terre cuite, soit de tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes rappelant les tonalités des matériaux de couverture traditionnels, soit d'ardoises.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés. Cependant, lorsqu'ils sont visibles de la voie publique qui dessert la construction, ils devront être posés au nu du plan de la couverture et présenter les tonalités rappelant les matériaux utilisés sur la construction concernée.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouvert doivent l'être d'enduits lisses, grattés fins ou talochés ; leur teinte doit rappeler les enduits anciens.

ANNEXES

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

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

CLOTURES

Les clôtures sur rue seront minérales ou végétales. Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille métallique, de modèle simple à barreaux verticaux.
- soit d'une combinaison de ces deux éléments,
- soit d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie.

Les clôtures sur rue ne devront pas excéder une hauteur de 2,00 m.

La hauteur des murs bahut sera comprise entre 1,00 m et 1,20 m.

Les murs seront réalisés en harmonie de matériaux et de teinte avec la façade de la construction principale.

L'apparition de détails architecturaux en brique de teinte rouge est admise (soubassement, chaînage, pilier, couronnement).

Lorsque les clôtures sont faites de pierre de taille ou de moellon, les joints seront beurrés au mortier de chaux grasse de même teinte que le matériau principal.

Les couronnements seront traditionnels (tuiles plates, pierre de taille, ...).

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

Les clôtures en limite séparative ne devront pas excéder une hauteur de 2,00 m.

PROTECTIONS PARTICULIERES

Les éléments du petit patrimoine identifiés au règlement graphique sont protégés en vertu des dispositions de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme ; seules les réparations ou restaurations sont autorisées.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

- 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.

- pour les constructions à usage de bureaux,

. 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.

- pour les établissements à usage d'autres activités autorisées :

. 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

- pour les établissements recevant du public :

. 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 UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les surfaces imperméabilisées ne doivent pas excéder 50% des espaces restés libres après implantation des constructions.

L'utilisation d'essences régionales est recommandée.

ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour les habitations, le COS est fixé à 0,30.

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

Conformément aux termes de l'article L. 123-1-11 du Code de l'Urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Le COS n'est pas applicable lorsqu'il s'agit de l'agrandissement d'une construction existante à usage d'habitation, sous réserve que les travaux projetés conduisent à une amélioration nécessaire des conditions d'hygiène et de confort des locaux.

Le COS n'est pas applicable à la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

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 UC 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

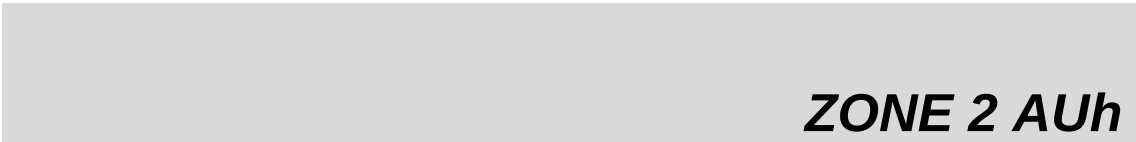
Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UC 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE II

Dispositions applicables aux zones à urbaniser



ZONE 2 AUh

La zone 2 AUh est une zone naturelle non équipée ou peu équipée, à vocation principale d'habitat, urbanisable après modification du PLU. Cette zone est située entre le hameau de Mouchy-la-ville et le secteur de Saint-Jean des Viviers, en place d'une ancienne scierie.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2 AUh

ARTICLE 2 AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit :

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

ARTICLE 2 AUh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES 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 mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone.

- les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, installations ou ouvrages).

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

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

ARTICLE 2 AUh 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

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

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 2 AUh 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 :

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 la réglementation en vigueur.

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

2. Eaux pluviales :

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

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

III – Réseaux divers

Les réseaux divers doivent être réalisés en souterrain sur le domaine public comme sur les propriétés privées.

ARTICLE 2 AUh 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2 AUh 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

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'emprise 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 2 AUh 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions à usage d'habitation ne peuvent être édifiées que sur une seule limite séparative.

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 3 m.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2 AUh 9 - EMPRISE AU SOL

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

La règle ci-dessus est applicable aux terrains ou lots résultant d'une division, y compris les lots issus d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division en propriété ou en jouissance). Les règles ne sont donc pas applicables au terrain d'assiette de l'ensemble du projet mais aux terrains ou lots qui en résultent.

ARTICLE 2 AUh 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 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 de toute construction est limitée à 10 m au faitage soit R+1+C pour les habitations.

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 2 AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

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

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

Il est conseillé de consulter en mairie la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Thelle.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

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.

SOUS-SOLS

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

TOITURES

A l'exception des vérandas et des toitures végétalisées, la pente des toitures des habitations sera comprise entre 35° et 50° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas et des toitures végétalisées, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées soit de petites tuiles plates en terre cuite, soit de tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes rappelant les tonalités des matériaux de couverture traditionnels, soit d'ardoises.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés. Cependant, lorsqu'ils sont visibles de la voie publique qui dessert la construction, ils devront être posés au nu du plan de la couverture et présenter les tonalités rappelant les matériaux utilisés sur la construction concernée.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouvert doivent l'être d'enduits lisses, grattés fins ou talochés ; leur teinte doit rappeler les enduits anciens.

ANNEXES

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

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

CLOTURES

Les clôtures sur rue seront minérales ou végétales. Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille métallique, de modèle simple à barreaux verticaux.
- soit d'une combinaison de ces deux éléments,
- soit d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie.

Les clôtures sur rue ne devront pas excéder une hauteur de 2,00 m.

Les murs seront réalisés en harmonie de matériaux et de teinte avec la façade de la construction principale.

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

Les clôtures en limite séparative ne devront pas excéder une hauteur de 2,00 m.

ARTICLE 2 AUh 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

- 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.

- pour les établissements recevant du public :

. 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 2 AUh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les surfaces imperméabilisées ne doivent pas excéder 50% des espaces restés libres après implantation des constructions.

L'utilisation d'essences régionales est recommandée.

ARTICLE 2 AUh 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour toute construction, le COS est fixé à 0.

ARTICLE 2 AUh 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 2 AUh 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE II

Dispositions applicables à la zone agricole

ZONE A

La zone A est une zone protégée en raison de la valeur agricole des terres. Elle couvre le plateau situé dans la partie sud du territoire communal, un espace agricole situé en limite du territoire de Mouy, ainsi qu'une exploitation située dans le village.

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

I - Rappel :

Dans les espaces boisés classés figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions prévues à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.
- les installations classées ou non nécessaires à l'exploitation agricole.
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 m du bâtiment abritant l'activité agricole nécessitant la présence de l'exploitant.
- 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,...), à condition qu'elles constituent un prolongement de l'activité agricole.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

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 la réglementation en vigueur.

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

2. Eaux pluviales :

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

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 20 m de l'emprise des routes départementales. Cette marge minimale est ramenée à 10 m pour les autres emprises publiques.

Les dispositions ci-dessus 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.

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 A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions en limites séparatives sont autorisées.

Les constructions non contiguës doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives.

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 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 10 m au faîtage, soit R+1+C.

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

Un dépassement de la hauteur maximale 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

GENERALITES

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

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

Il est conseillé de consulter en mairie la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Thelle.

ANNEXES

Les citernes et les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure.

CLOTURES

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), à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.

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

PROTECTIONS PARTICULIERES

Les éléments du paysage identifiés au plan sont protégés en application de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme ; ils doivent être conservés ou remplacés.

Concernant les haies protégées au titre de l'article L. 123-1-5 (7°), des trouées ponctuelles pourront être autorisées dans les cas ci-après :

- réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, fossé, voies, ...)
- accès à une construction ou une installation. Dans ce cas, la largeur de la trouée est limitée à 4 m.
- implantation d'une construction en limite séparative.

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.

L'utilisation d'essences régionales est recommandée.

ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces boisés figurant au plan 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

Non réglementé.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

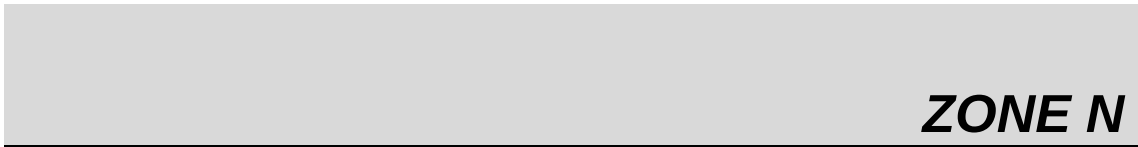
Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE II

Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières



ZONE N

La zone N est une zone naturelle protégée au titre de la qualité du site et des paysages. La zone N couvre les coteaux boisés et les versants.

La zone N comprend un secteur Nb (« secteur bâti au développement restreint »), qui identifie la construction isolée située en bordure de la RD 512 à l'extrémité ouest du territoire de Heilles, en limite du territoire de Hermes.

La zone comprend un secteur Nh qui couvre la zone humide située dans la partie nord du territoire communal, et un secteur NL à vocation de loisirs qui correspond à l'espace occupé par le centre de vacances de la ville de Drancy en contre-haut de la rue de l'Eglise.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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 :

Dans les espaces boisés classés figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions prévues à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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 (7°) 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 Nb

- les constructions à usage d'habitation à condition de ne pas occasionner la création de plus d'1 logement supplémentaire par rapport à la situation existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Dans le secteur Nh

- les extensions des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, à condition ne pas dépasser 20 % de la surface de plancher existante avant l'entrée en vigueur du PLU.
- les équipements d'infrastructure (pylône, transformateur, ...).
- les installations de pêche.
- les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

Dans le secteur Nl

- les constructions et installations à usage de loisirs.
- le changement de destination des bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du PLU, et leur affectation à un usage d'hébergement hôtelier et/ou de restauration, de bureau, d'artisanat, ou d'accueil d'un établissement à caractère d'intérêt collectif.

Dans le reste de la zone N

- les extensions des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, à condition ne pas dépasser 20 % de la surface de plancher existante avant l'entrée en vigueur du PLU.
- les abris pour animaux à condition que leur surface n'excède pas 50 m², et qu'ils soient fermés sur 3 côtés au maximum.
- les équipements d'infrastructure (pylône, transformateur, ...).

Dans toute la zone N

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour :

- la réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

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

Il est rappelé que les espaces concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la vallée du Thérain aval sont soumis à des dispositions réglementaires qui figurent dans l'annexe « servitudes ».

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

De plus, dans le secteur Nb

Aucun nouvel accès n'est autorisé.

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 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 la réglementation en vigueur.

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

2. Eaux pluviales :

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

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

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

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

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 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions en limites séparatives sont autorisées.

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

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

Dans le secteur Nh

En cas d'extension d'immeubles existants, l'augmentation de l'emprise au sol n'est autorisée que dans une limite de 20 % de l'emprise au sol existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

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

Dans le secteur Nb

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 8 m au faîtage soit R+C pour les habitations.

Dans le secteur Nh

La hauteur des constructions ne pourra dépasser celle des bâtiments dont ils constituent l'extension.

Dans le reste de la zone N

La hauteur des constructions ne pourra dépasser celle des bâtiments dont ils constituent l'extension.

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

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

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

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

Il est conseillé de consulter en mairie la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Thelle.

CLOTURES

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), à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.

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

PROTECTIONS PARTICULIERES

Les éléments du paysage identifiés au plan sont protégés en application de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme ; ils doivent être conservés ou remplacés.

Concernant les haies protégées au titre de l'article L. 123-1-5 (7°), des trouées ponctuelles pourront être autorisées dans les cas ci-après :

- réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, fossé, voies, ...)
- accès à une construction ou une installation. Dans ce cas, la largeur de la trouée est limitée à 4 m.
- implantation d'une construction en limite séparative.

PROTECTIONS PARTICULIERES

Les murs anciens identifiés au règlement graphique sont protégés en vertu des dispositions de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés et réparés à l'identique.

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

L'utilisation d'essences régionales est recommandée.

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurant au plan 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

Non réglementé.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.