

Commune de SILLY-TILLARD

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

22 JUIN 2020

4

RÈGLEMENT ÉCRIT

SOMMAIRE

TITRE 1 – Dispositions générales	2
TITRE 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines	7
Zone UA	8
TITRE 3 – Dispositions applicables aux zones naturelles	26
Zone A	27
Zone N	38
Annexe	52

TITRE 1

Dispositions générales

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d’Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Silly-Tillard.

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. 111-26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent en vigueur (le texte de ces articles est rappelé à la page suivante).

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

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

ARTICLE 3 - PORTEES DU REGLEMENT A 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) et en zones naturelles (indicatif A ou N) dont les délimitations sont reportées sur les plans de découpage en zones.

Ce document graphique fait en outre apparaître :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER).

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

- dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger (article L. 123-1-9° du Code de l'Urbanisme).
- les éléments du paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme.
- les plantations à réaliser.

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

En application des articles L. 430-1 et L. 430-2 du Code de l'Urbanisme, les démolitions, en tout ou partie, d'un bâtiment situé dans la zone UA délimitées au Plan Local d'Urbanisme sont soumises à l'obtention préalable d'un 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.

REGLES GENERALES D'URBANISME

Décret n°76-276 du 29 mars 1976 modifié

(Extraits du Code de l'Urbanisme)

LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R. 111-2 (D. n° 98-913 du 12 octobre 1998)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE R. 111-3-2 (D. n° 77-755 du 7 juillet 1977)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R. 111-4 (D. n° 77-755 du 7 juillet 1977 et D. n°99-266 du 1^{er} avril 1999)

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

« Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

« L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux. »

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE R. 111-14-2 (D. n° 77-1141 du 12 octobre 1977)

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R. 111-15 (D. n° 98-913 du 12 octobre 1998)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R. 111-21 (D. n° 77-755 du 7 juillet 1977)

Le permis de construire 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 2

Dispositions applicables aux zones urbaines

ZONE UA

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone : La zone UA recouvre les parties agglomérées de Tillard, Silly et Carville.

La zone UA se caractérise par la mixité de ses fonctions urbaines. Elle regroupe de l’habitat, des équipements publics et des activités agricoles.

Elle présente des caractéristiques architecturales remarquables ayant trait au bâti ancien. L’image urbaine que renvoie la disposition des bâtiments, la nature des matériaux, les détails architecturaux des constructions a amené à déterminer des règles communes aux différents hameaux afin de conforter l’identité de la commune.

La zone UA comprend trois secteurs :

- un secteur dénommé UAa qui recouvre un lotissement dont les caractéristiques architecturales et le modèle d’implantation des constructions résultent d’un tissu pavillonnaire.
- un secteur UAb qui correspond au noyau originel du hameau de Tillard dont l’image urbaine résultant de l’implantation et des caractéristiques architecturales du bâti est exceptionnelle.
- un secteur UAc qui s’individualise par sa profondeur constructible.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- les constructions à usage de commerce dont la surface de vente excède 100 m².
- les constructions ou installations à usage industriel, artisanal, d’entrepôt ou de bureaux.
- les groupes de garages individuels.
- les installations classées ou non, soumises à déclaration ou à autorisation au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.
- les établissements hippiques.
- les bâtiments à usage agricole.
- les bâtiments d’élevage de toute nature.

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R. 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R. 443-13-1° du Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attractions visés à l'article R. 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- les dépôts de véhicules visés à l'article R. 442-2 (alinéa b) du code de l'Urbanisme.
- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R. 442-2 (alinéa c) du Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue aux articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

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

I - Rappels

L'édification de clôtures est soumise à l'autorisation prévue aux articles L. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles R. 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan dans les conditions énoncées à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les terrains cultivés à protéger figurant au plan sont totalement inconstructibles (article L. 123-1-9° du code de l'urbanisme) quels que soient les équipements, le cas échéant, qui les desservent.

Les ravalements sont soumis à la déclaration préalable prévue aux articles R. 422-2 et suivants 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 du 7° de l’article L. 123-1 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’État.

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

- les constructions à usage de commerce dont la surface de vente n’excède pas 100 m².
 - les constructions à usage de bureaux et artisanales à condition :
 - de s’inscrire dans le volume d’une construction à usage d’habitation ou d’activité existante,
 - d’être en annexe d’une construction à usage d’habitation ou d’activité existante.
 - l’extension des bâtiments à usage d’activité agricole existants.
 - les bâtiments et installations à usage d’activité agricole, soumis ou non à autorisation ou à déclaration, à condition qu’ils soient implantés sur un îlot foncier de propriété supportant déjà une construction à usage agricole.
- Les activités agricoles décrites ci-avant sont admises dans la mesure où il n’en résulte pas de dangers ou nuisances supplémentaires occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d’odeurs, la fumée, la circulation, les risques d’incendie ou d’explosion.
- le changement de destination des corps de ferme existants et leur affectation à un usage touristique (gîtes d’étapes, gîtes ruraux...), culturel, de formation (atelier d’art ou de création ou centre de séminaire), de loisirs, d’hôtel-restaurant. Les activités admises ci-avant devront être compatibles avec le voisinage et ne créer aucune gêne et nuisance.
 - les installations classées ou non au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
 - qu’elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d’éviter les nuisances et dangers éventuels.
 - dans les secteurs protégés et inconstructibles au titre de l’article L. 123-1-9° du Code de l’Urbanisme, les abris de jardin dont l’emprise au sol n’excède pas 10 m².
 - la réfection, l’adaptation et l’aménagement des immeubles existants avant l’entrée en vigueur du Plan Local d’Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
 - 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.

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

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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.

Les accès sont limités à 1 seul par propriété, y compris quand le terrain (ou îlot de propriété) est desservi par plusieurs voies.

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

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.

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

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées :

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

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés 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 construction et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

Il est rappelé que les constructions ou installations de toute nature édifiées sur des terrains situés à l'intérieur des périmètres de protection du point de captage d'eau tels qu'indiqués dans l'annexe servitudes devront être raccordés à un dispositif d'assainissement autonome ou collectif conforme à la réglementation en vigueur.

2. Eaux pluviales :

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, ...).

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

Les eaux pluviales des constructions ou installations édifiées sur des terrains situés à l'intérieur des périmètres de protection du point de captage d'eau tels qu'indiqués dans l'annexe servitudes devront obligatoirement être dirigées vers le réseau collecteur ou vers un dispositif de traitement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

III - Electricité

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

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Dans le secteur UAa

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

Une autre disposition peut être adoptée en cas d’extension, transformation, adaptation ou restauration d’une construction existante.

Les extensions des constructions existantes sont autorisées 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 30 m de profondeur comptée à partir de l’emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Dans le secteur UAb

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

Les constructions doivent être implantées à l’alignement.

Une autre disposition peut être adoptée :

- si la façade du terrain à l’alignement est déjà bâtie ou clôturée d’un mur répertorié et/ou rend le projet impossible.
- si le projet concerne la transformation, l’adaptation ou la restauration d’une construction existante.

Aucune construction à usage d’habitation ne peut être implantée au-delà d’une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l’emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s’applique pas en cas d’extension, de réparation ou de modification d’une habitation existante avant l’entrée en vigueur du PLU.

Dans le secteur UAc

Les constructions à usage d'habitation ou d'activités autorisées doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait (R) d'au moins 7 m par rapport à l'alignement.

Une autre disposition peut être adoptée en cas d'extension, transformation, adaptation ou restauration d'une construction existante. Dans ces derniers cas, l'extension projetée ne devra pas avoir pour conséquence de réduire le recul initial.

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.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Dans la zone UA, sauf les secteurs UAa, UAb et UAc

Les constructions à usage d'habitation ou d'activités autorisées doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait (R) d'au moins 7 m par rapport à l'alignement.

Une autre disposition peut être adoptée en cas d'extension, transformation, adaptation ou restauration d'une construction existante.

Les extensions des constructions existantes sont autorisées 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 30 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Dans toute la zone UA

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 concernée par l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale dont les caractéristiques sont développées à l'article UA11.

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

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 UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans le secteur UAa

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

Dans le secteur UAb

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 4 m des rus et des rivières.

Dans le reste de la zone UA

Les constructions édifiées en limite séparative sont recommandées.

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

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

Dans toute la zone UA

La distance entre les deux limites latérales, au droit de la construction à usage d'habitation, sera au minimum de 15 m. Par définition, les limites latérales sont les limites séparatives dont le prolongement en ligne droite coupe l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique desservant la construction.

Les annexes doivent être édifiées en limite séparative ou accolées à une construction existante.

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.

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.

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

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Cette distance peut être ramenée à 4 m pour les parties de construction ne comportant pas d'ouvertures de pièces principales ou pour les constructions non destinées à l'habitation.

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.

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

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 25 % de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités autorisées dans la zone ne doit pas dépasser 40 % de la surface totale du terrain.

Pour des motifs de cohérence urbaine ou d'unité architecturale, lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain bâti existant, une emprise de 150 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

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 :

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 UAa

La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 m au faîtage soit rez-de-chaussée + combles aménagés pour les habitations.

Dans le reste de la zone UA

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

Dans toute la zone UA

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

Les dispositions ci-dessus ne s’appliquent pas aux équipements publics ou d’intérêt collectif ou présentant un caractère d’intérêt général si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

Les matériaux, enduits ou peintures utilisées ainsi que leur tonalité devront obligatoirement respecter la charte architecturale éditée par la Communauté de communes du Pays de Thelle. Cette dernière est annexée au présent règlement.

ASPECT

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

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

Pour tout bâtiment agricole visible de la voie publique, une très grande attention devra être apportée à la qualité et à la nature des matériaux afin de garantir son intégration à l'espace urbain environnant.

En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'un bâtiment agricole visible de la voie publique et construit à l'aide de matériaux traditionnels devra être réalisée à l'identique.

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 ou adaptation d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, enduits anciens, etc.).

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

MATERIAUX

Les bâtiments agricoles

Les éléments verticaux des bâtiments à usage agricole seront de préférence réalisés en bois traité (lames verticales teintées aspect brou de noix).

Les soubassements des bâtiments agricoles visibles de la voie publique seront réalisés à l'aide de matériaux traditionnels (pierre, brique, silex...) ou à l'aide de matériaux destinés à être recouvert.

Les autres constructions

Les autres constructions doivent être réalisées à l'aide des matériaux suivants :

- la brique rouge en terre cuite de teinte uniforme à l'exclusion de toute brique « léopard flammée claire »,
- la pierre de taille,
- le moellon,
- le pan de bois et le torchis,
- le pan de bois et l'enduit à la chaux,
- le silex,
- les matériaux destinés à être recouvert.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (teinte variant de la pierre de taille à celle d'un torchis traditionnel) à l'exclusion du blanc pur.

Dans le cas d'une façade réalisée à l'aide de matériaux destinés à être recouvert, les soubassements et les encoignures seront exigés. Ils seront réalisés soit en brique rouge en terre cuite (minimum 5 rangées pour les soubassements), soit en pierre, en silex ou en matériaux composites (pierre et brique, pierre et silex, silex et brique).

Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes, les enduits sur les pierres d'appareils, les pierres de taille et la brique sont interdits.

Lorsque les façades sont faites de pierres, de moellons ou de brique, les joints seront beurrés au mortier de chaux grasse.

Les corniches seront exigées en façade. Elles seront constituées de pierre ou de brique rouge en terre cuite de teinte uniforme.

BAIES

Les baies seront plus hautes que larges.

Les œils de bœufs (ovale) sont autorisés.

Les ouvertures éclairant les sous-sols ne sont pas concernées par la règle ci-dessus.

Les linteaux seront en pierre et/ou en brique rouge en terre cuite. Ils pourront être en bois mouluré pour les constructions à colombage.

Les baies coulissantes sont interdites. La juxtaposition de deux fenêtres ou portes-fenêtres de dimensions traditionnelles est tolérée.

SOUS-SOLS

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

MENUISERIES

Les menuiseries en bois seront peintes.

Les fenêtres seront en bois peint. Le PVC sera toléré. Ils seront réalisés avec des profils fins et moulurés (profil central de 11,5 cm maximum pour le PVC) de dimension 1,00 x 1,45 à 6 carreaux plus hauts que larges.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux petites ouvertures (60 cm x 60 cm).

Les appuis de fenêtre seront soit en pierre (épaisseur minimale de 12 cm), soit en brique rouge en terre cuite (épaisseur minimum 11 cm). Ils pourront être en bois mouluré pour les constructions à colombage.

Les portes fenêtres seront en bois ou en PVC de 1,20 m de largeur minimum à 1,40 m maximum et constituées de 2 vantaux à 6 carreaux chacun. La hauteur des portes sera alignée avec les linteaux des fenêtres.

Les portes seront le plus simple possible. Il sera possible de vitrer la partie haute avec 4 ou 6 carreaux. Les impostes au-dessus de la porte seront de forme rectangulaire; elles peuvent être vitrées.

Les volets battants en bois peint sont recommandés. Le PVC est toléré. Ils seront à barres et sans écharpes ; ils pourront dans certains cas être persiennés (partie haute du volet pour le rez-de-chaussée et tout le volet à l'étage). Les volets roulants sont interdits sauf si le coffre est invisible et si les volets existants sont conservés.

TOITURES

Dans le secteur UAb

En dehors des lucarnes traditionnelles vivement conseillées, seules les ouvertures constituées de châssis à tabatière ou présentant un aspect extérieur similaire sont autorisées dans le périmètre de protection des monuments historiques. Ils devront être axés sur les percements du niveau inférieur.

En dehors du périmètre des monuments historiques, les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

- posés au nu du plan de couverture,

- plus hauts que larges (d’une dimension maximale 98-78).

Dans la zone UA, sauf le secteur UAb

Les lucarnes traditionnelles et les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont vivement conseillées.

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

- posés au nu du plan de couverture,
- plus hauts que larges (d’une dimension maximale 98-78),

Dans toute la zone UA

Les bâtiments agricoles

Les toitures visibles de la voie publique seront réalisées :

- soit en tuile en terre cuite,
- soit en ardoises naturelles.

Les toitures des bâtiments agricoles, non visibles de la rue, seront réalisées :

- soit en fibro-ciment,
- soit en plaques profilées,
- soit en ardoises synthétiques ou en schingle de teinte brune ou gris bleu.

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

Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

Les toitures des bâtiments agricoles seront à deux versants.

La pente des toitures des bâtiments agricoles ne pourra être inférieure à 15° sur l’horizontale.

Les autres constructions

Les cheminées seront placées près du faîtage et d’un mur pignon. Elles seront réalisées en pierre ou en brique rouge en terre cuite de teinte uniforme.

Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à capucine ou à bâtière. Les jambages seront réalisés soit en bois, soit en pierre de taille ou en brique en terre cuite de teinte rouge uniforme. Dans le cas d’une couverture en petites tuiles plates, les tuiles faîtières seront de forme semi-cylindrique et pourront être légèrement montantes dans la toiture. Les arêtières seront bâtis au mortier bâtard (chaux n°21, sable de rivière). Les jouées seront constituées soit d’ardoises, soit d’enduits ou d’essentes de bois.

Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.

A l’exception des vérandas, la pente des toitures des habitations sera comprise entre 40° et 45° sur l’horizontale.

A l'exception des vérandas, les toitures des constructions à usage d'habitation seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite (60 à 80 environ au m²), soit d'ardoises naturelles (32 ou 34 x 22) en pose droite. L'utilisation du chaume est également admise.

Les faîtages des toitures réalisées en petites tuiles plates seront constitués de tuiles faîtières simples en forme de demi-cylindre d'environ 17 cm de large et 33 cm de long. Les crêtes devront être arrondies et de même aspect que les embarrures. Le tout sera bâti au mortier bâtard dont la teinte devra s'harmoniser à celle des murs.

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

Les tuiles de couleur foncée « chocolat » sont interdites.

Les gouttières seront en cuivre ou en zinc.

Les pignons peuvent être protégés des intempéries par un essentage ou des ardoises.

En l'absence d'essentage, les pignons seront habillés d'une corniche réalisée soit en brique rouge en terre cuite de teinte uniforme, soit en pierre.

L'utilisation de panneaux photovoltaïques est tolérée mais soumise aux prescriptions suivantes :

- les panneaux ou éléments photovoltaïques sont autorisés en couverture uniquement à condition toutefois que leur aspect (tonalité, forme, ...) rappelle les couvertures traditionnelles admises dans la zone.
- les éléments photovoltaïques présentant un aspect différent des couvertures en usage dans la zone sont autorisés s'ils ne sont pas visibles de la voie publique.

VERANDAS

Les vérandas sont autorisées à condition d'être réalisées en façade arrière de la construction et d'être invisibles de la voie qui dessert ladite construction.

Les matériaux utilisés pour réaliser les soubassements des vérandas devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.

Les éléments vitrés entrant dans la composition des vérandas seront plus hauts que larges, en particulier pour les parties verticales.

ANNEXES

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est obligatoire.

Les annexes accolées à l'habitation et ne présentant qu'un seul versant auront une pente qui ne pourra être inférieure à 35°. Dans les autres cas la pente sera comprise entre 40 et 45° sur l'horizontale.

Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée non peinte en usine est interdit.

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

Les plaques de béton sont interdites.

CLOTURES

Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximum de 2,00 m et seront minérales. Elles seront constituées soit de murs pleins soit de murets de 1,00 m minimum surmontés d'une grille composées de barreaux droits.

Les murs et murets seront réalisés soit à l'aide de brique rouge en terre cuite de teinte uniforme, de pierre calcaire taillée ou en vrac, de moellons en grès, de silex soit de matériaux recouverts d'un enduit rappelant les tonalités du torchis ou des pierres utilisés localement.

Dans le cas d'une clôture réalisée à l'aide de matériaux destinés à être recouvert, les soubassements ou les chaînages seront exigés. Ils seront réalisés soit en brique rouge en terre cuite de teinte uniforme (minimum 5 rangées pour les soubassements), soit en pierre, en silex ou en matériaux composites (pierre et brique, pierre et silex, silex et brique).

Les murs existants constitués de matériaux traditionnels indiqués au plan n°5b et 5c doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle (portail, porte...) ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

Lorsque les clôtures sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

Lorsque les clôtures sont faites en briques, les briques utilisées seront rouges de teinte uniforme à l'exclusion de toute brique « léopard flammée claire ».

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

En cas de réalisation d'un auvent, le faîtage devra répondre aux mêmes exigences architecturales que celles édictées pour les toitures.

En limites latérales sont recommandées les clôtures constituées d'un grillage vert monté sur des potelets de la même couleur doublé d'une haie vive. L'utilisation du Thuya en plantation d'alignement est interdite.

Les portails seront en bois ou en métal. Ils seront pleins ou à claire-voie avec un barreaudage vertical. Les portails en feuillard torsadé ou assimilés sont interdits.

Les piliers doivent avoir une largeur minimale de 0,60 m et leur hauteur au-dessus du portail ne doit pas dépasser la largeur des piliers. Le matériau des piliers doit être soit le même que celui du mur de clôture soit avec un appareillage en pierres de taille.

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum 2 places par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction.
- pour les constructions à usage de commerce,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- pour les hôtels et les restaurants,
 - . 1 place de stationnement par chambre,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.

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 les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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.

PROTECTION PARTICULIÈRE

Les haies figurant au plan comme élément du paysage à protéger et à conserver sont soumises aux dispositions de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

Toutefois des trouées ponctuelles pourront être autorisées dans les cas ci-après :

- passage d'engins agricoles ou forestiers,
- réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, fossé, voies, ...)
- édification d'un bâtiment ou d'une installation à l'alignement ou en limite séparatives,
- accès à une construction ou une installation.

Les terrains cultivés à protéger figurant au plan sont totalement inconstructibles (article L. 123-1-9° du code de l'urbanisme) quels que soient les équipements, le cas échéant, qui les desservent.

OBLIGATION DE PLANTER

Des plantations devront être créées sur les espaces mentionnés au plan de découpage en zones n°5b (échelle 1/2 000).

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

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

Les haies arbustives devront être composées d'essence variées comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, la viorne, le cytise, le chèvrefeuille, le houx, ou le troène.

Les espaces non bâtis doivent être plantés et convenablement entretenus.

Les surfaces non imperméabilisées, de pleine terre, ne devront pas être inférieures à 40 % de la surface totale du terrain.

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ni aux constructions agricoles.

SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE 3

Dispositions applicables aux zones naturelles

ZONE A

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone : zone naturelle à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A s'inscrit au Nord-Ouest du territoire communal du chemin rural de Silly à Hodenc-l'Evêque jusqu'en limite du territoire communal. Elle traverse la RD 2 et englobe les terrains situés au lieu-dit « au-dessus de la Praye ».

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- les constructions à usage d'habitation non liées à l'agriculture.
- les constructions ou installations à usage industriel, commercial, artisanal, de bureaux ou d'entrepôt.
- les hôtels et restaurants.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R. 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R. 443-13-1° du Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les dépôts de véhicules visés à l'article R. 442-2 (alinéa b) du code de l'Urbanisme.
- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R. 442-2 (alinéa c) du Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports visés à l'article R. 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue aux articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations liés à la production d'énergie électrique à partir d'éoliennes.

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

I - Rappels

L'édification de clôtures est soumise à la déclaration prévue aux articles L. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'activité agricole.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan dans les conditions énoncées 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 du 7° de l'article L. 123-1 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'État.

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

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

- les bâtiments ou installations à usage d'activité agricole, sous réserve qu'ils s'intègrent au site naturel.
- les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité agricole à condition qu'elles soient implantées sur l'îlot foncier de propriété supportant le siège d'exploitation et qu'elles soient situées à moins de 100 m de ce dernier.
- les éoliennes dont l'énergie produite est utilisée pour alimenter localement des installations, bâtiments ou constructions en rapport avec 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 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 rappelés ci-dessus.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 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.

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

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

II - Assainissement

1. Eaux usées :

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

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés 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 construction et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

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

Tout déversement d’eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l’article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l’article R. 111-12 du Code de l’Urbanisme.

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

2. Eaux pluviales :

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, ...).

En l’absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l’opération et au terrain.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Aucune construction à usage d’habitation ne peut être édifiée à moins de 35 m de l’emprise de la RD 2.

Les autres constructions ne peuvent être édifiées à moins de 25 m de l’emprise de la RD 2.

Cette marge peut être ramenée à 10 m pour les autres emprises publiques.

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

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 A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale (M) de 10 m des limites séparatives.

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.

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 10 m.

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

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 est limitée à 8 m au faîtage soit (R + CA) au maximum.

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

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

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

Les matériaux, enduits ou peintures utilisées ainsi que leur tonalité devront obligatoirement respecter la charte architecturale éditée par la Communauté de communes du Pays de Thelle. Cette dernière est annexée au présent règlement.

ASPECT

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

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

Pour toute construction réalisée en zone A, une très grande attention devra être apportée à la qualité et à la nature des matériaux afin de garantir son intégration à l'espace naturel environnant.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

MATERIAUX

Les bâtiments agricoles

Les éléments verticaux des bâtiments à usage agricole seront réalisés en bois traité (lames verticales teintées aspect brou de noix).

Les autres constructions

Les autres constructions doivent être réalisées à l'aide des matériaux suivants :

- la brique rouge en terre cuite de teinte uniforme à l'exclusion de toute brique « léopard flammée claire »,
- la pierre de taille,
- le moellon,
- le pan de bois et le torchis,
- le pan de bois et l'enduit à la chaux,
- le silex,
- les matériaux destinés à être recouvert.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (teinte variant de la pierre de taille à celle d'un torchis traditionnel) à l'exclusion du blanc pur.

Dans le cas d'une façade réalisée à l'aide de matériaux destinés à être recouvert, les soubassements et les encoignures seront exigés. Ils seront réalisés soit en brique rouge en terre cuite (minimum 5 rangées pour les soubassements), soit en pierre, en silex ou en matériaux composites (pierre et brique, pierre et silex, silex et brique).

Lorsque les façades sont faites de pierres, de moellons ou de brique, les joints seront beurrés au mortier de chaux grasse.

Les corniches seront exigées en façade. Elles seront constituées de pierre ou de brique rouge en terre cuite de teinte uniforme.

BAIES

Les baies seront plus hautes que larges.

Les œils de bœuf (ovale) sont autorisées.

MENUISERIES

Les menuiseries en bois seront peintes.

Les fenêtres seront en bois peint. Le PVC est toléré. Ils seront réalisés avec des profils fins et moulurés (profil central de 11,5 cm maximum pour le PVC) de dimension 1,00 x 1,45 à 6 carreaux plus hauts que larges.

La disposition ci-dessus ne s’applique pas aux petites ouvertures (60 cm x 60 cm).

Les appuis de fenêtre seront soit en pierre (épaisseur minimale de 12 cm), soit en brique rouge en terre cuite de teinte uniforme (épaisseur minimum 11 cm).

Les portes fenêtres seront en bois ou en PVC de 1,20 m de largeur minimum (exceptionnellement 1,40 m) et constituées de 2 vantaux à 6 carreaux chacun. La hauteur des portes sera alignée avec les linteaux des fenêtres.

Les portes seront le plus simple possible. Il sera possible de vitrer la partie haute avec 4 ou 6 carreaux. Les impostes au-dessus de la porte seront de forme rectangulaire; elles peuvent être vitrées.

Les volets battants en bois peint sont recommandés. Le PVC est toléré. Ils seront à barres et sans écharpes ; ils pourront dans certains cas être persiennés (partie haute pour le rez-de-chaussée et tout le volet à l’étage). Les volets roulants sont interdits sauf si le coffre est invisible et si les volets existants sont conservés.

TOITURES

Les bâtiments agricoles

Les toitures des bâtiments agricoles seront réalisées :

- soit en fibro-ciment,
- soit en plaques profilées,
- soit en ardoises synthétiques ou en schingle de teinte brune ou gris bleu.

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

Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

Les toitures des bâtiments agricoles seront à deux versants.

La pente des toitures des bâtiments agricoles ne pourra être inférieure à 15° sur l’horizontale.

Les autres constructions

Les cheminées seront placées près du faîtage et d’un mur pignon. Elles seront réalisées en pierre ou en brique rouge en terre cuite de teinte uniforme.

Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.

Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à capucine ou à bâtière. Les jambages seront réalisés soit en bois, soit en pierre de taille ou en brique en terre cuite de teinte rouge uniforme. Dans le cas d’une couverture en petites tuiles plates, les tuiles faîtières seront de forme semi-cylindrique et pourront être légèrement montantes dans la toiture. Les arêtières seront bâtis au mortier bâtard (chaux n°21, sable de rivière). Les jouées seront constituées soit d’ardoises, soit d’enduits ou d’essentes de bois.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu’ils soient :

- posés au nu du plan de couverture,
- plus hauts que larges (d’une dimension maximale 98-78),

Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

A l’exception des vérandas, la pente des toitures des habitations sera comprise entre 40° et 45° sur l’horizontale.

A l’exception des vérandas, les toitures des constructions à usage d’habitation seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite (60 à 80 environ au m²), soit d’ardoises naturelles (32 ou 34 x 22) en pose droite. L’utilisation du chaume est également admise.

Les faîtages des toitures réalisées en petites tuiles plates seront constitués de tuiles faîtières simples en forme de demi-cylindre d’environ 17 cm de large et 33 cm de long. Les crêtes devront être arrondies et de même aspect que les embrasures. Le tout sera bâti au mortier bâtard dont la teinte devra s’harmoniser à celle des murs.

Les gouttières seront en cuivre ou en zinc.

Les pignons peuvent être protégés des intempéries par un essentage ou des ardoises.

En l’absence d’essentage, les pignons seront habillés d’une corniche réalisée soit en brique rouge en terre cuite de teinte uniforme, soit en pierre.

L’utilisation de tuiles de rives et d’arêtières en terre cuite est interdite.

Les tuiles de couleur foncée « chocolat » sont interdites.

ANNEXES

Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée non peinte en usine est interdit.

Les plaques de béton sont interdites.

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

CLOTURES

Les clôtures qui ne sont pas habituellement nécessaires à l'activité agricole doivent être construites en harmonie avec le paysage naturel existant. Pour les constructions à usage d'habitation, tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux.

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

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

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.

PROTECTION PARTICULIÈRE

Les haies figurant au plan comme élément du paysage à protéger et à conserver sont soumises aux dispositions de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

Toutefois des trouées ponctuelles pourront être autorisées dans les cas ci-après :

- passage d'engins agricoles ou forestiers,
- réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, fossé, voies, ...)
- édification d'un bâtiment ou d'une installation à l'alignement ou en limite séparatives,
- accès à une construction ou une installation.

OBLIGATION DE PLANTER

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

Une haie constituée d'essences régionales devra être réalisée à la périphérie de toute installation agricole.

SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE N

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone : zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages. La zone N englobe la quasi-totalité du territoire communal. Elle comprend les massifs boisés de la commune, la cuesta du Bray, le plateau du Thelle ainsi que l'entité de la vallée.

La zone N comprend six secteurs différents :

- le secteur Na qui correspond à une activité avicole,
- le secteur Nb qui englobe des activités agricoles existantes,
- le secteur Nh qui correspond à des écarts bâtis.
- le secteur NL qui comprend une activité de loisirs.
- le secteur NN, totalement inconstructible, qui couvre le site Natura 2000.
- le secteur Ns qui regroupe le pôle loisirs de plein air communal.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- toute construction à l'intérieur du cône de visibilité reporté au plan de découpage en zones n°5c.
- les constructions à usage d'habitation.
- les constructions à usage de commerce.
- les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- les bâtiments à usage agricole.
- les bâtiments d'élevage de toute nature.
- les hôtels et restaurants.
- les constructions à usage de bureaux.
- les constructions à usage artisanal.

- les constructions à usage industriel.
- les constructions à usage d'entrepôt.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R. 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R. 443-13-1° du Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports visés à l'article R. 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les dépôts de véhicules visés à l'article R. 442-2 (alinéa b) du code de l'Urbanisme.
- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R. 442-2 (alinéa c) du Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue aux articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations liés à la production d'énergie électrique à partir d'éoliennes.

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

I - Rappels

L'édification de clôtures est soumise à la déclaration prévue aux articles L. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan dans les conditions énoncées 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 du 7° de l'article L. 123-1 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'État.

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

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

Dans le sous-secteur Na1

- les bâtiments et installations à usage d'activité avicole.

Dans le sous-secteur Na2

- les installations à usage avicole (volière...) à l'exclusion de tout bâtiment.

Dans le secteur Nb

- les bâtiments ou installations à usage d'activités agricoles liés aux activités agricoles existantes, sous réserve d'une bonne intégration au site naturel.
- l'extension des constructions existantes.

Dans le secteur Nh

- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes à condition de ne pas dépasser 10 % de la SHON réalisée avant l'entrée en vigueur du PLU.
- les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, tennis, piscine ...) liés aux constructions à usage d'habitation existantes.

Dans le secteur Nl

- les constructions, installations, ouvrages nécessaires à la gestion, à l'entretien, au fonctionnement et au développement de l'activité de loisirs existante dans la mesure où cela ne crée aucune gêne ou nuisance pour le voisinage.
- les constructions ou parties de construction à usage de commerce ou de restauration dès lors qu'elles sont liées à l'activité existante.
- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à condition de ne pas dépasser 20 % de la SHON réalisée avant l'entrée en vigueur du PLU.

Dans le secteur Ns

- les équipements et installations sportives de plein air.

Dans toute la zone N, sauf le secteur NN

- les éoliennes dont l’énergie produite est utilisée pour alimenter localement des installations, bâtiments ou constructions en rapport avec l’activité agricole.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires ou liés à l'exploitation, l'entretien ou la surveillance des points de captage d'eau.
- les aménagements, ouvrages et constructions de toute nature nécessaires à l’exploitation ferroviaire.
- la réfection, l’adaptation et l'aménagement des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d’Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d’Urbanisme.

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**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.

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.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

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

II - Assainissement

1. Eaux usées :

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

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés 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 construction et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

Il est rappelé que les constructions ou installations de toute nature édifiées sur des terrains situés à l'intérieur des périmètres de protection du point de captage d'eau tels qu'indiqués dans l'annexe servitudes devront être raccordés à un dispositif d'assainissement autonome ou collectif conforme à la réglementation en vigueur.

2. Eaux pluviales :

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, ...).

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

Les eaux pluviales des constructions ou installations édifiées sur des terrains situés à l'intérieur des périmètres de protection du point de captage d'eau tels qu'indiqués dans l'annexe servitudes devront obligatoirement être dirigées vers le réseau collecteur ou vers un dispositif de traitement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Dans le sous-secteur Na1

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

Dans les secteurs Nb et Nl

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait (R) d'au moins 7 m par rapport à l'alignement.

Dans la zone N, sauf les secteurs Na1 et Nb et Nl

Non réglementé.

Dans toute la zone N

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

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 N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans le sous-secteur Na1

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Dans la zone N, sauf le sous-secteur Na1

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.

Dans toute la zone N

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 4 m des rus et rivières.

Les dispositions ci-dessus ne s’appliquent pas pour les extensions des constructions existantes avant l’entrée en vigueur du Plan Local d’Urbanisme.

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

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

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

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le sous-secteur Na1

Pour l’ensemble du sous-secteur Na1, l’emprise au sol maximale est fixée à 650 m².

Dans le secteur Nl

L’emprise au sol maximale de l’ensemble des constructions ne pourra pas dépasser 20 % de la surface totale du terrain.

Dans le reste de la zone N

Non réglementé.

ARTICLE N 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.

Dans le sous-secteur Na1

La hauteur maximale des constructions est limitée à 4 m au faîtage.

Dans le secteur Nb

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

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

Dans le secteur Nh

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 8 m au faîtage.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

En cas d'extension d'un bâtiment, la hauteur ne pourra être supérieure à celle du bâtiment agrandi.

La hauteur des annexes aux habitations est limitée à 5 m au faîtage.

Dans le secteur NL

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

Dans la zone N, sauf les secteurs Na1, Nb, Nh et NL

Non réglementé.

Dans toute la zone N

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif ou présentant un caractère d'intérêt général si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

Les matériaux, enduits ou peintures utilisées ainsi que leur tonalité devront obligatoirement respecter la charte architecturale éditée par la Communauté de communes du Pays de Thelle. Cette dernière est annexée au présent règlement.

ASPECT

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

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

Pour toute construction réalisée en zone N, une très grande attention devra être apportée à la qualité et à la nature des matériaux afin de garantir son intégration à l'espace naturel environnant.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

MATERIAUX

Les bâtiments agricoles

Les éléments verticaux des bâtiments à usage agricole seront réalisés en bois traité (lames verticales teintées aspect brou de noix).

Les autres constructions

Les autres constructions doivent être réalisées à l'aide des matériaux suivants :

- la brique rouge en terre cuite de teinte uniforme à l'exclusion de toute brique « léopard flammée claire »,
- la pierre de taille,
- le moellon,
- le pan de bois et le torchis,
- le pan de bois et l'enduit à la chaux,
- le silex,
- les matériaux destinés à être recouvert.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (teinte variant de la pierre de taille à celle d'un torchis traditionnel) à l'exclusion du blanc pur.

Dans le cas d'une façade réalisée à l'aide de matériaux destinés à être recouvert, les soubassements et les encoignures seront exigés. Ils seront réalisés soit en brique rouge en terre

cuite (minimum 5 rangées pour les soubassements), soit en pierre, en silex ou en matériaux composites (pierre et brique, pierre et silex, silex et brique).

Lorsque les façades sont faites de pierres, de moellons ou de brique, les joints seront beurrés au mortier de chaux grasse.

Les corniches seront exigées en façade. Elles seront constituées de pierre ou de brique rouge en terre cuite de teinte uniforme.

BAIES

Les baies seront plus hautes que larges.

Les œils de bœuf (ovale) sont autorisées.

MENUISERIES

Les menuiseries en bois seront peintes.

Les fenêtres seront en bois peint. Le PVC est toléré. Ils seront réalisés avec des profils fins et moulurés (profil central de 11,5 cm maximum pour le PVC) de dimension 1,00 x 1,45 à 6 carreaux plus hauts que larges.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux petites ouvertures (60 cm x 60 cm).

Les appuis de fenêtre seront soit en pierre (épaisseur minimale de 12 cm), soit en brique rouge en terre cuite de teinte uniforme (épaisseur minimum 11 cm).

Les portes fenêtres seront en bois ou en PVC de 1,20 m de largeur minimum (exceptionnellement 1,40 m) et constituées de 2 vantaux à 6 carreaux chacun. La hauteur des portes sera alignée avec les linteaux des fenêtres.

Les portes seront le plus simple possible. Il sera possible de vitrer la partie haute avec 4 ou 6 carreaux. Les impostes au-dessus de la porte seront de forme rectangulaire; elles peuvent être vitrées.

Les volets battants en bois peint sont recommandés. Le PVC est toléré. Ils seront à barres et sans écharpes ; ils pourront dans certains cas être persiennés (partie haute pour le rez-de-chaussée et tout le volet à l'étage). Les volets roulants sont interdits sauf si le coffre est invisible et si les volets existants sont conservés.

TOITURES

Les bâtiments agricoles

Les toitures des bâtiments agricoles seront réalisées :

- soit en fibro-ciment,
- soit en plaques profilées,
- soit en ardoises synthétiques ou en schingle de teinte brune ou gris bleu.

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

Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

Les toitures des bâtiments agricoles seront à deux versants.

La pente des toitures des bâtiments agricoles ne pourra être inférieure à 15° sur l’horizontale.

Les autres constructions

Les cheminées seront placées près du faîtage et d’un mur pignon. Elles seront réalisées en pierre ou en brique rouge en terre cuite de teinte uniforme.

Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.

Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à capucine ou à bâtière. Les jambages seront réalisés soit en bois, soit en pierre de taille ou en brique en terre cuite de teinte rouge uniforme. Dans le cas d’une couverture en petites tuiles plates, les tuiles faîtières seront de forme semi-cylindrique et pourront être légèrement montantes dans la toiture. Les arêtières seront bâtis au mortier bâtard (chaux n°21, sable de rivière). Les jouées seront constituées soit d’ardoises, soit d’enduits ou d’essentes de bois.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu’ils soient :

- posés au nu du plan de couverture,
- plus hauts que larges (d’une dimension maximale 98-78),

Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont recommandées.

A l’exception des vérandas, la pente des toitures des habitations sera comprise entre 40° et 45° sur l’horizontale.

A l’exception des vérandas, les toitures des constructions à usage d’habitation seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite (60 à 80 environ au m²), soit d’ardoises naturelles (32 ou 34 x 22) en pose droite. L’utilisation du chaume est également admise.

Les faîtages des toitures réalisées en petites tuiles plates seront constitués de tuiles faîtières simples en forme de demi-cylindre d’environ 17 cm de large et 33 cm de long. Les crêtes devront être arrondies et de même aspect que les embrasures. Le tout sera bâti au mortier bâtard dont la teinte devra s’harmoniser à celle des murs.

Les gouttières seront en cuivre ou en zinc.

Les pignons peuvent être protégés des intempéries par un essentage ou des ardoises.

En l’absence d’essentage, les pignons seront habillés d’une corniche réalisée soit en brique rouge en terre cuite de teinte uniforme, soit en pierre.

L’utilisation de tuiles de rives et d’arêtières en terre cuite est interdite.

Les tuiles de couleur foncée « chocolat » sont interdites.

L’utilisation de panneaux photovoltaïques est tolérée mais soumise aux prescriptions suivantes :

- les panneaux ou éléments photovoltaïques sont autorisés en couverture uniquement à condition toutefois que leur aspect (tonalité, forme, ...) rappelle les couvertures traditionnelles admises dans la zone.
- les éléments photovoltaïques présentant un aspect différent des couvertures en usage dans la zone sont autorisés s’ils ne sont pas visibles de la voie publique.

ANNEXES

Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée non peinte en usine est interdit.

Les plaques de béton sont interdites.

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

CLOTURES

Les clôtures qui ne sont pas habituellement nécessaires à l’activité agricole doivent être construites en harmonie avec le paysage naturel existant. Pour les constructions à usage d’habitation, tout grillage est prohibé s’il n’est pas doublé par des éléments végétaux.

En limites latérales sont recommandées les clôtures constituées d'un grillage vert monté sur des potelets de la même couleur doublé d'une haie vive. L'utilisation du Thuya en plantation d'alignement est interdite.

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

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

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.

PROTECTION PARTICULIÈRE

Les haies et alignements d'arbres figurant au plan comme élément du paysage à protéger et à conserver sont soumises aux dispositions de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

Les espaces identifiés au plan n°5b comme élément du paysage à protéger et à conserver sont soumises aux dispositions de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

Toutefois des trouées ponctuelles pourront être autorisées dans les cas ci-après :

- passage d'engins agricoles ou forestiers,
- réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, fossé, voies, ...)
- édification d'un bâtiment ou d'une installation à l'alignement ou en limite séparatives,
- accès à une construction ou une installation.

OBLIGATION DE PLANTER

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

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

L'utilisation d'essences locales est obligatoire.

Les haies arbustives devront être composées d'essence variées comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, la viorne, le cytise, le chèvrefeuille, le houx, ou le troène.

Des plantations devront être créées sur les espaces mentionnés aux plans de découpage en zones n°5a et n°5b.

SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Annexe

Plaquette des recommandations architecturales du Pays de Thelle

Couleurs

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

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

Attention : ces déclarations de couleur sont celles des peintures AERAL, toutes d'origine locale, distribuées aux mêmes lieux. Aucune de couleur distribuée en coordination avec le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

Peinture de base	Menuiserie, Volets, Portes
01 10 10	01 10 10
02 10 10	02 10 10
03 10 10	03 10 10
04 10 10	04 10 10
05 10 10	05 10 10
06 10 10	06 10 10
07 10 10	07 10 10
08 10 10	08 10 10
09 10 10	09 10 10
10 10 10	10 10 10
11 10 10	11 10 10
12 10 10	12 10 10
13 10 10	13 10 10
14 10 10	14 10 10
15 10 10	15 10 10
16 10 10	16 10 10
17 10 10	17 10 10
18 10 10	18 10 10
19 10 10	19 10 10
20 10 10	20 10 10
21 10 10	21 10 10
22 10 10	22 10 10
23 10 10	23 10 10
24 10 10	24 10 10
25 10 10	25 10 10
26 10 10	26 10 10
27 10 10	27 10 10
28 10 10	28 10 10
29 10 10	29 10 10
30 10 10	30 10 10
31 10 10	31 10 10
32 10 10	32 10 10
33 10 10	33 10 10
34 10 10	34 10 10
35 10 10	35 10 10
36 10 10	36 10 10
37 10 10	37 10 10
38 10 10	38 10 10
39 10 10	39 10 10
40 10 10	40 10 10
41 10 10	41 10 10
42 10 10	42 10 10
43 10 10	43 10 10
44 10 10	44 10 10
45 10 10	45 10 10
46 10 10	46 10 10
47 10 10	47 10 10
48 10 10	48 10 10
49 10 10	49 10 10
50 10 10	50 10 10
51 10 10	51 10 10
52 10 10	52 10 10
53 10 10	53 10 10
54 10 10	54 10 10
55 10 10	55 10 10
56 10 10	56 10 10
57 10 10	57 10 10
58 10 10	58 10 10
59 10 10	59 10 10
60 10 10	60 10 10
61 10 10	61 10 10
62 10 10	62 10 10
63 10 10	63 10 10
64 10 10	64 10 10
65 10 10	65 10 10
66 10 10	66 10 10
67 10 10	67 10 10
68 10 10	68 10 10
69 10 10	69 10 10
70 10 10	70 10 10
71 10 10	71 10 10
72 10 10	72 10 10
73 10 10	73 10 10
74 10 10	74 10 10
75 10 10	75 10 10
76 10 10	76 10 10
77 10 10	77 10 10
78 10 10	78 10 10
79 10 10	79 10 10
80 10 10	80 10 10
81 10 10	81 10 10
82 10 10	82 10 10
83 10 10	83 10 10
84 10 10	84 10 10
85 10 10	85 10 10
86 10 10	86 10 10
87 10 10	87 10 10
88 10 10	88 10 10
89 10 10	89 10 10
90 10 10	90 10 10
91 10 10	91 10 10
92 10 10	92 10 10
93 10 10	93 10 10
94 10 10	94 10 10
95 10 10	95 10 10
96 10 10	96 10 10
97 10 10	97 10 10
98 10 10	98 10 10
99 10 10	99 10 10
100 10 10	100 10 10

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

Evolution de l'habitat

Les éléments d'une maison sont : l'insertion, l'implantation, la volumétrie, la toiture, les percements, les matériaux, les modanatures, les couleurs. Les matériaux bois, acier, zinc, béton, aluminium, verre s'intègrent aux bâtiments des villages du pays de Thelle. Ils sont mis en œuvre en harmonie avec la pierre, la brique, le bois, le silex, la tuile plate, l'ardoise. La maison s'adapte au relief et au site environnant. Les espaces intérieurs sont pensés simultanément avec l'organisation de la parcelle qui les prolonge. Une attention choisie des espaces de vie optimisera l'habitat. Des possibilités d'évolution, d'extension seront aménagées.

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



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

"Une maison s'inscrit dans un site par son volume, par sa toiture, par la couleur de ses matériaux, par ses abords".

Matériaux et façades

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

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

La maçonnerie en pierre de taille : les joints sont de taille épaisse à la chaux grasse et au sable. Leur couleur se rapproche de celle de la pierre, jamais de ciment ni de mortier blanc.

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

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

Les murs de brique : ils sont orangés pour les plus anciens et rouge nuancé après 1810. Les murs composés avec la brique, la pierre, la craie, le silex sont soit dominants briques, soit dominants pierre pour les chaînages, nervures, encadrements, ou une maçonnerie brique et pierre ou craie ou silex, parfois en dernier brique et silex noir. Les joints permettent à l'eau de pluie de glisser sur le mur et d'assurer l'évacuation de l'ensemble des eaux, pas de joint en creux ni en sautoir. Le rejointement s'effectue à fleur de mur du mortier de chaux après un dégrainage.

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



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

Clôtures et haies

Clôtures et haies délimitent l'espace public et privé des bourgs et villages. Dans le pays de Thelle, les paysages s'enrichissent : murs de pierre sèche, murs en pierre de taille ou brique ouvragée, fines ferronneries fermant les cours des maisons bourgeoises, maçonneries de deux mètres de haut en matériaux composés brique et silex, haies champêtres, corps de bâtiment ou annexes en continu, nombreuses portes chambrées aux pierres sculptées et arcs de diverses formes. Les haies arbustives peuvent être composées d'essences variées comme la chambrée ou feuillage maciscent, le noisetier, la saule osier, le robinier, le hêtre, le viorne, le cyprès, le chèvrefeuille, le houx, le hêtre, l'hortensia, la glycine. Des plantes tapissantes peuvent former une clôture en folie ou en lierre. Les murs les plus anciens sont en brique d'assez horizontales sans enduit. L'élégance des murs de clôture est assurée par le respect des proportions entre la hauteur des murs et des grilles. Les portails sont en fer ou en bois peint en harmonie avec les matériaux et les couleurs de la maison.



- CONSEILS :**
- répondre dans l'esprit d'origine les éléments d'une clôture ancienne lors d'une rénovation (grilles moult de brique ancienne, couramment de murs en pierre sèche, appentis des murs composés brique, pierre, silex...).
 - privilégier des clôtures constituées de haies et de grilles aux murs de formes et matériaux divers.
 - favoriser la plantation de haies champêtres, de haies trise-vent, et de bandes boisées.
 - pour une haie persistante, privilégier des haies de chambrées à feuillage maciscent aux thuyas uniformes et desséchants le sol.
 - garages, annexes, portails, coffrets EDF, boîtes aux lettres sont à intégrer soigneusement dans la clôture.
 - les travaux de clôture sont concernés par la réglementation et soumis à déclaration de travaux.
 - respecter les distances réglementaires de plantation de végétaux par rapport à la limite de propriété :
 - distance minimum de 0,50m pour une haie de moins de 2m de haut
 - distance minimale de 2m pour les arbres de 2m et plus.



Devantures commerciales



Les bourgs du pays de Thelle comme Fleury-en-Thelle, Chambly Noailles, Le Mesnil-en-Thelle, témoignent d'une forte activité commerciale. En effet, le traitement des devantures commerciales influence l'aspect qualitatif de la rue et son attractivité. Chaque immeuble doit donner l'impression visuelle de s'appuyer sur le sol. Les façades commerciales doivent s'adapter avec simplicité en harmonie avec l'immeuble et la rue. En particulier, il faut éviter qu'une vitrine ne chevauche deux immeubles contigus.

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

Pour le choix des enseignes, privilégier un panneau peint écopé par des spots s'intégrant dans la composition de la devanture. Les casiers lumineux ou néons sont déconseillés.

les enseignes potences



les couleurs

DEVANTURES COMMERCIALES
01 10 10
02 10 10
03 10 10
04 10 10
05 10 10
06 10 10
07 10 10
08 10 10
09 10 10
10 10 10
11 10 10
12 10 10
13 10 10
14 10 10
15 10 10
16 10 10
17 10 10
18 10 10
19 10 10
20 10 10
21 10 10
22 10 10
23 10 10
24 10 10
25 10 10
26 10 10
27 10 10
28 10 10
29 10 10
30 10 10
31 10 10
32 10 10
33 10 10
34 10 10
35 10 10
36 10 10
37 10 10
38 10 10
39 10 10
40 10 10
41 10 10
42 10 10
43 10 10
44 10 10
45 10 10
46 10 10
47 10 10
48 10 10
49 10 10
50 10 10
51 10 10
52 10 10
53 10 10
54 10 10
55 10 10
56 10 10
57 10 10
58 10 10
59 10 10
60 10 10
61 10 10
62 10 10
63 10 10
64 10 10
65 10 10
66 10 10
67 10 10
68 10 10
69 10 10
70 10 10
71 10 10
72 10 10
73 10 10
74 10 10
75 10 10
76 10 10
77 10 10
78 10 10
79 10 10
80 10 10
81 10 10
82 10 10
83 10 10
84 10 10
85 10 10
86 10 10
87 10 10
88 10 10
89 10 10
90 10 10
91 10 10
92 10 10
93 10 10
94 10 10
95 10 10
96 10 10
97 10 10
98 10 10
99 10 10
100 10 10

les typologies des devantures



- CONSEILS :**
- mettre en valeur les parements en maçonnerie en effectuant le rejointement et en évitant l'application de matériaux de placage.
 - éviter la pollution des matériaux.
 - poser les vitrines en les encadrant dans l'embrasure des baies avec ou sans menuiserie de bois ou de métal.
 - appliquer une bavette en zinc sur les bandeaux en sautoir.
 - choisir une seule fontaine pour l'ensemble de la devanture, en rapport avec l'enseigne.
 - éviter les couleurs bariolées et la multiplication de formes variées.
 - ne pas utiliser de couleur "top" "cinqante".
 - éliminer le nombre et les dimensions des enseignes.
 - placer les bandeaux des enseignes sur l'élévation du rez-de-chaussée.
 - porter une attention aux emplacements, dimension, couleur, graphisme et système d'éclairage.



"Concevoir aujourd'hui c'est savoir s'inspirer des principes simples et rigoureux issus de la tradition locale pour en tirer des leçons d'imagination et d'harmonie".

