

COMMUNE DE LABOISSIERE-EN-THELLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 3 : Règlement



3.1. Règlement écrit

Dossier arrêté

Vu pour être annexé
à la délibération du

Dossier approbation

Vu pour être annexé
à la délibération du 20 mars 2023

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme fixe les règles générales d'utilisation des sols. Les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont définis dans le plan de zonage et le règlement où le territoire communal est divisé en zones et secteurs.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

- 1 Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur désigné par les lettres **UA, UB, UC, UI, UP, UY, 1AUh, 2AUh, 2AUe, A, N, Ne et Nh.**

PROJET DE ZONAGE		
Zones	Secteurs	Sous-secteurs
urbaines U	<ul style="list-style-type: none">▪ UA : zone urbaine ancienne▪ UB: habitat du Petit Fercourt▪ UC : pavillonnaire▪ UI : industrielle▪ UP : équipement public▪ UY : emprise ferroviaire	
à urbaniser AU	<ul style="list-style-type: none">• 1AU : Urbanisation à moyen terme• 2AU: Urbanisation à long terme	<ul style="list-style-type: none">• 2AUe : à usage d'activités industrielles et artisanales• 1AUh : à usage d'habitation• 2AUh : à usage d'habitation
Naturelles N	<ul style="list-style-type: none">• Ne : protection des captages• Nh : naturel constructible	
Agricoles A		

- 2 Rechercher dans le règlement les dispositions relatives à ces différents secteurs.
- 3 Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un terrain est défini par une série d'articles articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles. Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique. Il convient de rappeler que conformément aux articles R.151-27 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut comprendre tout ou partie des quatorze articles suivants :

SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations

Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère

Paragraphe 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Paragraphe 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Paragraphe 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Paragraphe 7 : Stationnement

SECTION III : Équipement et réseaux

Paragraphe 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Paragraphe 9 : Desserte par les réseaux

- 4 Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données en annexe.
- 5 Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un terrain et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier PLU :
 - Le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durable pour comprendre le contexte général.
 - Les documents graphiques qui outre le zonage, mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que :
 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
 - La localisation des Espaces Boisés Classés (EBC) ;
 - Les protections d'entités en tant qu'éléments du paysage ou éléments hydrauliques (puits, mare);
 - La situation d'éléments bâtis remarquables ou historique à protéger (calvaires,...).
- Les annexes qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :
 - Les servitudes d'utilité publique ;
 - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement ;
 - Les informations jugées utiles ;
 - Les plans d'alignement.

TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 du Code de l'Urbanisme.

1

CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL

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

Les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé.

Aucune partie de ce territoire n'est couverte par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

2

PORTEE REGLEMENTAIRE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. – LES DISPOSITION DU REGLEMENT SE SUBSTITUENT AU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (ARTICLES L111-1 A L111-30 DU CODE DE L'URBANISME), A L'EXCEPTION DES ARTICLES D'ORDRE PUBLIC SUIVANTS QUI RESTENT APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL :

Article R111-2

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

Article R111-4

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

Article R.111-5

Relatif aux projets qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article R111-26

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

Article R111-27

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2. PREVALENT SUR LES DISPOSITIONS DU PRESENT PLAN LOCAL D'URBANISME :

- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, dont le plan est annexé au PLU.
- Les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté de Communes des deux vallées approuvé le 11 décembre 2006, dont le bilan a été effectué en 2016 et qui a ensuite été reconduit en l'état.
- Le PLU doit également être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un Plan Local d'Urbanisme, ce dernier doit être modifié afin d'être compatible avec les dispositions supra-communales avant le terme d'un délai de trois ans.

- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L410-1 du Code de l'Urbanisme).
- La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

2.3. SE CONJUGENT AVEC LES DISPOSITIONS DU PRESENT PLAN LOCAL D'URBANISME :

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le P.L.U.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental....

3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les Espaces Boisés Classés conformément à l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans les espaces verts protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. La demande d'autorisation est instruite selon la procédure prévue aux articles R113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2.4. LES ARTICLES SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME DEMEURENT EGALEMENT APPLICABLES, SANS TENIR COMPTE DES DISPOSITIONS DU PRESENT REGLEMENT :

2.4.1. Sursis à statuer.

Il peut être sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles suivants :

- Quand l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique d'une opération est en cours (article L424-1 du Code de l'Urbanisme);
- Lorsque les constructions projetées sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuses l'exécution de travaux publics ou la réalisation d'une opération d'aménagement (article L424-1 du Code de l'Urbanisme);
- A compter de la création d'une ZAC (article L424-1 du Code de l'Urbanisme);
- A compter de la publication de la décision prescrivant l'élaboration d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur ou sa révision (article L313-2 du Code de l'Urbanisme);

- Lorsque le projet est situé dans un espace ayant vocation à figurer dans le cœur d'un parc national et aurait pour effet de modifier l'état des lieux ou l'aspect de l'espace en cause (art. L331-6 du Code de l'Environnement) ;
- Lorsque la délibération prescrivant le PLU a été publiée et que les constructions projetées seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan (art. L153-11).

Le sursis à statuer doit être motivé (CE, 13 avr. 2005, n° 259805 ; CE, 29 juill. 1994, n° 129089) et ne peut excéder deux ans. Une prorogation est toutefois possible lorsqu'un motif différent justifie qu'il soit de nouveau sursis à statuer, sans que la durée totale ne puisse excéder 3 ans (CU, art. L. 424-1).

2.4.2. Autorisation des sols et desserte par les réseaux.

Article L.111-11 : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménagement ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

3

REGLES DEROGATOIRES

RECONSTRUCTIONS DES BATIEMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS

Conformément à l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le Plan Local d'Urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

En application de l'article L111-23 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf disposition contraires du PLU et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment

ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 à 9 des règles de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou du site, ou par intérêt architectural ;

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERETS COLLECTIF (CINASPIC)

Dans toutes les zones, l'édification de constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée.

Le nombre de places de stationnement dépendra de la nature de l'équipement, du rythme de fréquentation, de la situation géographique eu égard aux parkings publics à proximité et du foisonnement (stationnement non simultané) lié au fonctionnement de l'équipement ;

Les futurs projets feront en sorte d'intégrer la question de l'accessibilité des PMR. Pour plus d'informations il sera nécessaire de se rapporter aux dispositions de la loi ELAN.

VEHICULES ELECTRIQUE ET NORMES DE STATIONNEMENT

Conformément à l'article L151-31 du Code de l'Urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

Autres dérogations aux normes de stationnement

Conformément à l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ; établissements assurant l'hébergement des personnes âgées

mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ; résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation).

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinquante mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

TRAVAUX RELATIFS A L'ISOLATION PAR L'EXTERIEUR (FACADES ET TOITURES)

Les travaux relatifs à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur menés sur les constructions pourront être autorisés même s'ils ne respectent pas l'article 4 du présent règlement (articles R.152-6 et 7 du Code de l'Urbanisme).

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOLS

Sauf disposition contraire du règlement, les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

MAJORATION DU DROIT A BATIR

L'emprise au sol des constructions définie à l'article 4 peut faire l'objet d'une majoration de 10% lorsque la consommation énergétique des nouveaux bâtiments est inférieure de 20% au Cep max (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ECONOMIES D'ENERGIE

Conformément aux articles L111-16 et L111-17 du Code de l'Urbanisme, l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique sont permises nonobstant les dispositions du présent PLU à l'exception des travaux portant sur un immeuble inscrit ou classé au titre des monuments historiques ou dans un périmètre délimité, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Les équipements liés aux énergies renouvelables et à l'architecture bioclimatique de la construction doivent être intégrés à la logique de respect des caractéristiques architecturales de la construction originelle, en harmonie avec celle-ci et avec l'environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe de la construction, en évitant les superstructures.

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront respecter les dispositions suivantes :

- Une consommation énergétique conforme à la réglementation thermique en vigueur au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (coefficient d'énergie primaire inférieur au coefficient d'énergie primaire maximal défini dans la réglementation thermique soit $Cep < Cep_{max}$)
- Une architecture bioclimatique favorisant notamment les orientations par rapport au soleil, les réseaux de chaleur,...

4

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

La totalité du territoire de la commune est couvert par le Plan Local d'Urbanisme, il est divisé en zones urbaines (indicatif U) et en zones naturelles (indicatif N), en zone agricoles (A), ainsi qu'en zones à urbaniser (AU) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

Le document graphique fait en outre apparaître :

Les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques en application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.

4.1 LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines pour lesquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont les suivantes :

- **UA** : Tissu ancien ou les constructions sont généralement implantées à l'alignement et en limites séparatives
- **UB** : Zone d'habitat située au petit Fercourt en continuité avec la commune limitrophe de Sainte-Geneviève.
- **UC** : Zone pavillonnaire à vocation principale d'habitat
- **UP** : Zone urbaine spécifique aux équipements publics
- **UI** : Zone d'activités industrielles et artisanales
- **UY** : Domaine public ferroviaire

4.2 LA ZONE A URBANISER

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Laboissière-en-Thelle compte trois secteurs à urbaniser :

- **1AUhA et 1AUhB** : Zone d'urbanisation à court terme à vocation d'habitat
- **2AUh** : Zone destinée à l'habitat à urbaniser sur un long terme
- **2AUe** : Zone d'urbanisation future à long terme dédiée aux activités économiques

4.3 LA ZONE AGRICOLE

La zone agricole est dite « zone A ».

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, écologique ou économique des terres agricoles.

Pour la zone agricole s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement.

4.4 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- ✓ Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- ✓ Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- ✓ Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- ✓ Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- ✓ Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les zones naturelles et forestières pour lesquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont les zones suivantes :

N : zone correspondant aux espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent. Elle comporte des constructions existantes dont la gestion sera encadrée.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- **Ne** : protection des captages d'eau potable
- **Nh** : secteur naturel où la constructibilité est limitée.

5

LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les documents d'urbanisme comportent également des prescriptions :

Les Emplacements Réservés, au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques, ou interdisant les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement dans l'attente d'un projet global pour une durée maximale de cinq ans ;

Les Espaces Boisés Classés, à conserver, à protéger ou à créer, au titre des dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local à protéger au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, répertoriés pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural ;

Les éléments du paysage à protéger au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, répertoriés pour des motifs d'ordre écologique et pour le maintien ou la remise en état de continuités écologiques. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application de l'article L. 151-23 doivent être précédés d'une déclaration préalable (Art R.421-23.h du CU) ;

Les interdictions de créer des accès : Afin que les nouvelles constructions prennent accès sur des voies carrossables de qualité et viabilisées, certaines voies secondaires sont interdites aux nouveaux accès pour les habitations. Cette interdiction vise à limiter les dérives urbaines et à conserver la trame bâtie du village. Elle permet également de conserver des chemins piétons dans le village.

5.1 LES EMPLACEMENTS RESERVES, AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Les emplacements réservés sont identifiés sur le plan de zonage par des carrés fins de couleur rouge et répertoriés par un numéro de référence.

Les emplacements réservés sont repérés sur le document graphique par un numéro ainsi que la trame suivante :



Les documents graphiques donnent toutes les précisions sur la destination de la réserve foncière ainsi que sur la collectivité ou organisme public bénéficiaire.

Les réserves foncières portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme :

- Toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle de l'emplacement réservé est interdite.
- Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,

- Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain. Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquérir la réserve foncière, il doit adresser sa demande au Maire de la commune où se situe le bien. La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété. Si trois mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

5.2 LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC) A CONSERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L113-1 DU CODE DE L'URBANISME

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver et à protéger figurent au Plan Local d'Urbanisme. Ils sont

identifiés sur le plan de zonage par des ronds verts :



A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurant dans le document, les dispositions des articles L113-1 à L113-6 et R113-1 à R113-14 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichage ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés sont dispensés de déclaration préalable au Maire dans les cas suivants :

Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts ;

Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du Code Forestier ;

Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L122-1 à L222-4 et à l'article L223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions II de l'article L8 et de l'article L222-6 du même code ;

Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (voir arrêté du 9 mars 2006).

5.3 LES ELEMENTS DU PATRIMOINE D'INTERET LOCAL REPERTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de patrimoine repérés au document graphique, au titre de l'article L.151-19, concernent des chemins ruraux qu'il est important de maintenir et de préserver, pour leur rôle fonctionnel et culturel.

Ils sont repérés sur le zonage par le symbole suivant :

Chemins à préserver 

Sur ces chemins sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur.

5.4 LES ELEMENTS DU PAYSAGE REPERTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

En vertu de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-23 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité ou en cas de mauvais état sanitaire des arbres.

La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

Trame des éléments du paysage naturel :  (haies à conserver),  (Mare ou aménagement hydraulique à protéger).

6

APPLICATION DES REGLES D'URBANISME

- **Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

Les règles de recul par rapport à l'alignement et aux limites séparatives ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum)
- aux clôtures et murs de soutènement
- aux balcons en saillies (dans la limite de 80 cm)
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications

Dans le cas d'emplacements réservés à des voies, le recul est calculé par rapport à la limite extérieure de l'emplacement réservé correspondant à la future limite de voie.

La hauteur est calculée par rapport à la référence du sol naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Si le sol naturel est pentu, la hauteur est calculée par rapport au point le plus bas.

La hauteur ne tient pas compte des éléments techniques tels que les cheminées, les gaines de ventilation et les panneaux solaires.

- **Article 7 : Stationnement**

Les obligations en termes de stationnement s'appliquent pour toute nouvelle construction ou bien pour tout changement de destination ou extension de nature à impliquer un surplus de stationnement.

Les aires de stationnement doivent être directement accessibles depuis la voie de desserte.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est de 27,5 m².

Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite.
- dégagement : 6 x 2,50 mètres.

Les espaces de stationnement vélos doivent être facilement accessibles depuis la voie de desserte.

Les aires de stationnement de plusieurs unités devront être aménagées avec des matériaux favorisant l'infiltration (pavés drainants ; pavés enherbés, pavés en béton perméable, dalles alvéolées, etc.).

- **Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Conformément aux législations en vigueur, les caractéristiques des voies doivent favoriser l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours (lutte contre l'incendie, services de sécurité) et des véhicules d'intervention des services collectifs (véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage).

Une autorisation d'urbanisme pourra être refusée si la construction n'a pas accès à une voie publique ou privée ou si l'accès présente un risque en termes de sécurité.

Les voies en impasse doivent être dotées d'une aire de retournement.

Aux intersections, la réalisation de pans coupés doit faciliter les conditions de sécurité et de visibilité.

- **Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux**

Certaines annexes (garages, abris de jardin, bâtiment exclusif de stockage, ...) sont dispensées d'une alimentation en eau potable.

Lorsque les travaux ou extensions effectués sur construction existante ne nécessitent pas de besoin supplémentaire en eau potable, la construction est réputée conforme

7

ABTRACTIONS DES PRESCRIPTIONS EDICTEES AUX ARTICLES 3 A 9

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 9 pour :

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

La reconstruction en cas de sinistre à égalité d'emprise au sol des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du plu,

Les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration,...),

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 (transformateur, pylône, antenne, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, incinérateur, station d'épuration, bassin de retenue,..).

8

LA COMMUNE FACE AUX RISQUES

Selon le principe de précaution, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur l'existence d'un risque inondation/ruissellement.

Afin d'assurer la protection des biens et des personnes, la construction de sous-sol y est interdite. Il est conseillé aux pétitionnaires de réaliser des études techniques afin de s'assurer de l'absence de risque et/ou de la nécessité de mettre en place des méthodes constructives adaptées.

9

ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS

Toute construction comportant des pièces à usage d'habitation ou de travail doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

10 VALORISATION DES EAUX PLUVIALES

Dans toutes les zones urbaines et à urbaniser, toute nouvelle construction ou extension doit justifier d'un système de récupération des eaux de pluie.

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.

La rétention des eaux pluviales doit être pérenne.

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES

CHAPITRE 1 – DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UA.

Vocation de la zone: la zone UA correspond à la zone urbaine originelle du village centrale; elle se démarque à la fois par son ambiance traditionnelle (présence d'un bâti ancien de qualité), par sa densité bâtie mais également par la mixité des fonctions qui la caractérise (vocation habitat, équipements publics et collectifs, petites activités économiques...).

RAPPELS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Un risque d'inondation par remontée de nappes*
- *Un risque de coulée de boues*
- *Un risque de retrait gonflement des argiles*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Concernant la présence d'argiles, lorsque la zone est concernée, les propriétaires et porteurs de projets devront prendre la plus grande précaution (réalisation d'une étude géotechnique...).

SECTION I- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE UA 1 - DESTINATION ET SOUS DESTINATION

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière			Exploitation agricole
		Exploitation forestière	
Habitation	Logement		
			Hébergement
Commerce et activités de service			Artisanat et commerce de détail
			Restauration
		Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
			Hébergement Hôtelier et touristique
		Cinéma	
Équipement d'intérêt collectif et service public			Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
		Salles d'art et de spectacles	
			Équipements sportifs
			Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Entrepôt	
			Bureau
		Centre de congrès et d'exposition	
		Industrie	

Nota : en vertu de l'article R.421-14 du Code de l'Urbanisme, « les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ».

ARTICLE UA 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITE

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'appareils et de véhicules désaffectés, de pneus, de combustibles solides ou liquides, susceptibles de générer une nuisance tant au point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs
- Les groupes de garages individuels, s'ils comportent plus de 2 unités en front à rue
- L'aménagement de terrains de camping-caravaning ainsi que le stationnement de plus de 3 mois de caravanes à usage d'habitation
- Les habitations légères de loisirs en stationnement de plein air
- L'ouverture et l'extension de toute carrière
- Les constructions ou installations à usage industriel
- Les entrepôts
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées pour la protection de l'environnement, lorsqu'elles ne répondent pas aux critères détaillés ci-dessous.

Sont autorisés sous-conditions :

- Les constructions et installations à usage artisanal non soumises à déclaration ou à autorisation, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- Les constructions et installations à usage commercial à condition qu'elles ne soient pas de nature à créer de dysfonctionnement sécuritaires notamment en matière de stationnement.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration préalable :
 - à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole.
- L'extension, la restauration ou la construction d'installations liées à l'agriculture, satisfaisant à la réglementation en vigueur les concernant, et n'entraînant pas pour le voisinage une aggravation des nuisances et dangers.
- Le changement de destination d'un bâtiment existant pour de l'usage d'habitation selon les conditions de l'article UA6.
- Les affouillements et exhaussements de sol, lorsqu'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- Les bâtiments annexes, garages, abris de jardin, piscines, à condition que ces constructions dépendent d'une construction principale, que leur surface au sol cumulée n'excède pas 25 m² et que leur nombre ne dépasse pas 3 unités.
- 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 des constructions existantes et régulièrement édifiées avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE UA 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

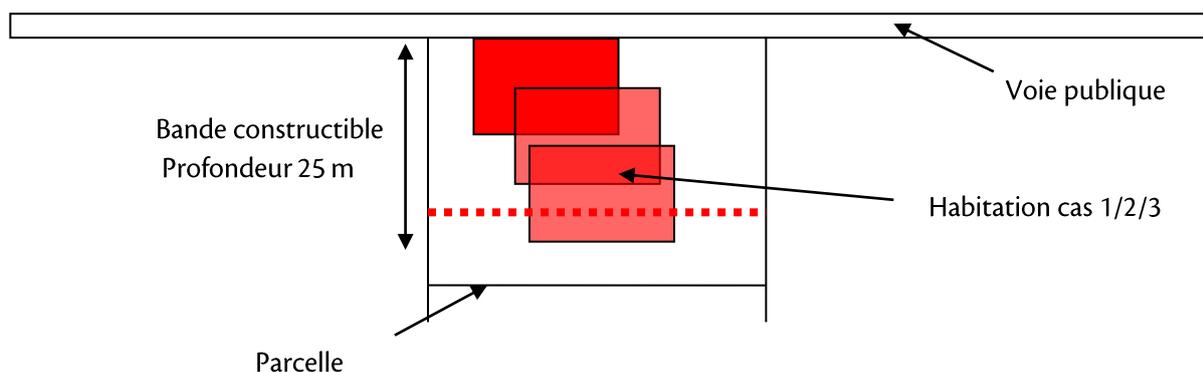
Non réglementé.

ARTICLE UA 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Par leur implantation, les constructions nouvelles doivent s'intégrer dans le paysage urbain environnant

Aucune construction nouvelle à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques.



Cette disposition ne s'applique pas :

- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU et régulièrement édifiées, dans la limite de 20% de la surface de plancher des constructions existantes régulièrement édifiées.
- pour les constructions nécessaires à une exploitation agricole.
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un réel intérêt architectural et utilisant des matériaux traditionnels.
- aux annexes

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES QUI DESSERVENT LA CONSTRUCTION

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

A l'exception des bâtiments agricoles pratiquant l'élevage, les constructions seront implantées soit à l'alignement soit avec un retrait d'au moins 3 m par rapport à la limite de la voie ou de l'emprise publique

Les bâtiments agricoles pratiquant l'élevage doivent respecter la réglementation en vigueur (régime ICPE ou Règlement Sanitaire Départemental).

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions seront implantées soit à l'alignement soit avec un retrait d'au moins 3 m par rapport à la limite séparative.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

La distance entre deux constructions à usage d'habitation (hors débords de toit) sur un même terrain doit être au moins égale à 10 m.

Les garages seront :

- soit réalisés dans le volume de l'habitation
- soit accolés à l'habitation
- soit indépendants de l'habitation, implantés à une distance d'au moins 10 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages répondant à un intérêt collectif ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti et ou au milieu naturel.
- pour les reconstructions à l'identique après sinistre,
- pour les constructions liées à une exploitation agricole.
- pour les abris de jardins et les autres annexes

EMPRISE AU SOL

Rappel : l'emprise au sol est le taux de couverture du terrain par du bâti. L'emprise est cumulative (maison + annexes + véranda + ...).

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas excéder 35 % de la surface totale du terrain. Cette emprise peut être relevée à 40% en cas de travaux visant à améliorer l'hygiène et la salubrité du bâti existant.

Pour tout autre destination, l'emprise au sol de ne devra pas excéder 50% de la surface totale du terrain.

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

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions agricoles est limitée à 15 m au faitage.

Pour les annexes indépendantes (garages), la hauteur est limitée à 5 mètres au faîtage.

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

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

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

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

ARTICLE UA 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

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

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

L'article L 111-16 du Code de l'Urbanisme, énonce que les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions dans les plans locaux d'urbanisme, ne peuvent s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

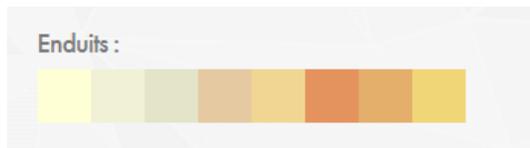
Dans le cadre de modification d'une façade d'une construction ancienne existante, la suppression des éléments décoratifs originels (moultures, corniches, bandeaux, pilastres...) est interdite, sauf péril.

Matériaux

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, badigeonnés ou peints est interdit.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent l'être soit d'un enduit lisse, soit d'un enduit taloché, soit d'un enduit gratté fin.

Les enduits utilisés doivent respecter le nuancier de la plaquette des recommandations architecturales du Pays de Thelle (voir ci-après) éditée par le CAUE de l'Oise (document annexé au présent règlement). L'emploi du blanc pur est interdit.



Les annexes devront respecter l'aspect des constructions environnantes et s'insérer dans leur environnement.

Les bâtiments à usage d'activité autorisés devront parfaitement s'insérer dans leur environnement immédiat et reprendre les tonalités du bâti traditionnel (ton brique rouge, pierre, tuile plate, ardoise et bois).

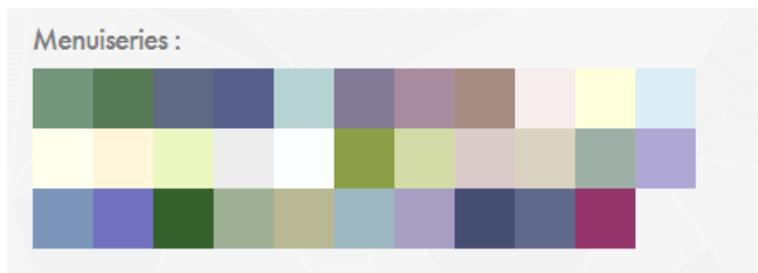
Ouvertures

En façade sur rue, les ouvertures seront plus hautes que larges.

Les châssis de toit basculant sont autorisés à condition d'être posés au nu du plan de couverture (soit non saillants car peu esthétiques). Les lucarnes et chiens assis sont autorisés.

Menuiseries

Les tonalités des menuiseries doivent respecter le nuancier ci-dessous (Cf. plaquette des recommandations architecturales du Pays de Thelle éditée par le CAUE de l'Oise).



Toitures

A l'exception des toits terrasses végétalisés et des vérandas, la pente des toitures des habitations neuves doit être inférieure comprise entre 35° et 45° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit présenter 2 pans.

La pente pourra être réduite à 12° sur l'horizontale pour les bâtiments annexes édifiés indépendamment de l'habitation.

Excepté pour les vérandas, les toitures seront faites soit de petites tuiles plates en terre cuite, soit de tuiles mécaniques sans cote verticale apparente, soit d'ardoise naturelle.

L'emploi de la tôle brute est interdit pour toutes les constructions autorisées dans la zone.

Les toitures des bâtiments agricoles doivent présenter une pente de 12° minimum sur l'horizontale.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité ou agricole devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement (brun, rouge-orangé, bleu ardoise). La mise en place de tôles translucides sur les toitures des bâtiments d'activité est ponctuellement autorisée. Les toitures d'aspect métallique sont interdites.

Clôtures

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect.

La hauteur maximale des clôtures sur rue est limitée à 2,00 m.

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armées entre poteaux, avec des claustras divers (synthétiques, bois...) sont interdites.

Les clôtures sur rue seront constituées soit :

- de murs pleins réalisés soit en matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), soit en brique rouge en terre cuite (pleine ou de parement), soit en pierre calcaire.
- de murets d'une hauteur maximale de 1,20 m, surmontés d'une grille en ferronnerie, d'une palissade bois ou PVC.
- d'une haie mixte composée d'essences locales doublée ou non d'un grillage vert rigide à panneaux soudés.

Lorsque les constructions sont implantées avec un recul par rapport à l'alignement, les clôtures seront implantées à l'alignement.

Les clôtures en limite séparatives doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres, et être constituées :

- d'une haie végétale ou de rideaux d'arbustes doublées ou non d'un grillage.
- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1,20 m surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage.
- soit d'un grillage ou système à claire voie.
- soit d'une clôture en panneau de bois ou en béton.

Annexes

Lorsqu'elles sont séparées du bâtiment principal, l'implantation des annexes en limite séparative est recommandée.

Les citernes à gaz et autres dépôts seront non visibles depuis la rue et cernés sur trois côtés d'écrans végétalisés.

ARTICLE UA 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait, devront être plantés ou traités en espaces verts ou jardins. Toute aire de stationnement supérieure à 5 places fera l'objet d'un aménagement paysager, intégrant des plantations et d'un dispositif adapté de retraitement des eaux sur le terrain d'assiette de l'opération.

Pour les nouvelles constructions, la surface éco-aménageable (comprendre non imperméabilisée) doit représenter 35 % de la surface du terrain.

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée. L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies. La plaquette « Arbres et usages » éditée par le CAUE est annexée au présent règlement.

Les citernes de gaz comprimé (ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique) ou autres dépôts visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'un écran végétal à feuillage persistant.

ARTICLE UA 7 - LE STATIONNEMENT

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

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, soit au total 25,3 m² par place y compris les aires d'évolution.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les nouvelles constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places de stationnement par logement dont 1 couverte et fermée (garage).

- pour les constructions à usage de bureaux ou d'artisanat : 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher de construction.

- pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de vente.

Dans le respect des dispositions de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'1 place de stationnement par logement pour les constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, à des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ou à des résidences universitaires.

Les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs devront également être prévus.

Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des constructions existantes, sans pour autant entraîner la création d'un nouveau logement, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement dans la mesure où elles n'existent pas.

Dans le cas de travaux entraînant la création d'un changement de destination d'un immeuble ou partie d'immeuble pour création d'un ou de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves.

Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou de plusieurs logements dans une construction existante, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves.

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensembles à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire, conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation.

SECTION III – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UA 8 – DESSERTE PAR VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Accès

Tout accès véhicule sur le chemin des Vignes (hameau de Parfondeval) est interdit.

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

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

ARTICLE UA 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ayant des besoins en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement aux caractéristiques suffisantes.

Protection incendie

Toute construction ou installation doit être à une distance des bouches à eau conforme aux dispositions réglementaires de défense contre l'incendie ou être équipée d'une réserve incendie y satisfaisant.

Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément (système séparatif).

- ***Eaux pluviales***

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération. Le système mis en place doit être dimensionné aux besoins du projet et adapté à la nature du sol.

Toute aire de stationnement supérieure à 5 places fera l'objet d'un dispositif adapté de retraitement des eaux sur le terrain d'assiette de l'opération.

- ***Eaux usées***

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Le système d'assainissement individuel mise en place doit être dimensionné à la taille de l'opération et répondre aux normes en vigueur.

Ces installations doivent être conçues pour se raccorder sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place. Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité concernée (SPANC).

En cas d'assainissement autonome, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être accessible pour l'exercice du contrôle et l'entretien prévus par la Loi sur l'eau.

Réseaux électriques et téléphoniques

Les nouveaux branchements et raccordements privatifs des constructions nouvelles seront aménagés en souterrains.

DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

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

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

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

Les nouveaux accès véhicules doivent présenter une largeur d'au moins 3,50 m.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux annexes des constructions existantes,
- en cas de reconstruction ou extension d'une construction existante et régulièrement édifiée.

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 et aux véhicules pour le ramassage des ordures ménagères.

Les impasses devront être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

A l'exception des engins agricoles et des accès liés à des constructions agricoles, aucun accès véhicule n'est autorisé sur le chemin des Vignes, ainsi que les chemins à préserver identifiés au plan de zonage.

CHAPITRE 2 – DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UB.

Extrait du rapport de présentation : « La zone UB correspond à la zone d'habitat du Petit Fercourt rattaché à la commune voisine de Sainte-Geneviève ».

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Un risque de coulée de boues (aléa moyen)*
- *Un risque de retrait gonflement des argiles (faible / moyen)*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Concernant la présence d'argiles, lorsque la zone est concernée, les propriétaires et porteurs de projets devront prendre la plus grande précaution (réalisation d'une étude géotechnique...).

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE UB 1 – DESTINATION ET SOUS DESTINATION

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière			Exploitation agricole
		Exploitation forestière	
Habitation			Logement
			Hébergement
Commerce et activités de service			Artisanat et commerce de détail
			Restauration
		Commerce de gros	
			Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
			Hébergement hôtelier et touristique
			Cinéma
Équipement d'intérêt collectif et service public			Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
			Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
			Salles d'art et de spectacles
	Équipements sportifs		
			Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			Entrepôt
			Bureau
		Centre de congrès et d'exposition	
		Industrie	

ARTICLE UB 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITE

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou utilisation du sol hormis celles autorisées explicitement ci-dessous.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERE

Sont autorisés sous-conditions :

- les constructions et la gestion de bâtiments à usage d'habitation, ainsi que les annexes
- Les activités artisanales, les installations classées, de services, de bureaux, commerciales et les professions libérales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des risques de nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- La reconstruction après sinistre des constructions existantes à l'approbation du PLU, à surface et hauteur équivalentes.
- La rénovation des bâtiments agricoles existants, à emprise au sol identique
- Les annexes et extensions aux bâtiments agricoles, à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation de l'emprise au sol supérieure à 25% des bâtiments sur le terrain. L'emprise au sol d'une annexe ne pourra être supérieure à 25 m².

ARTICLE UB 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

ARTICLE UB 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

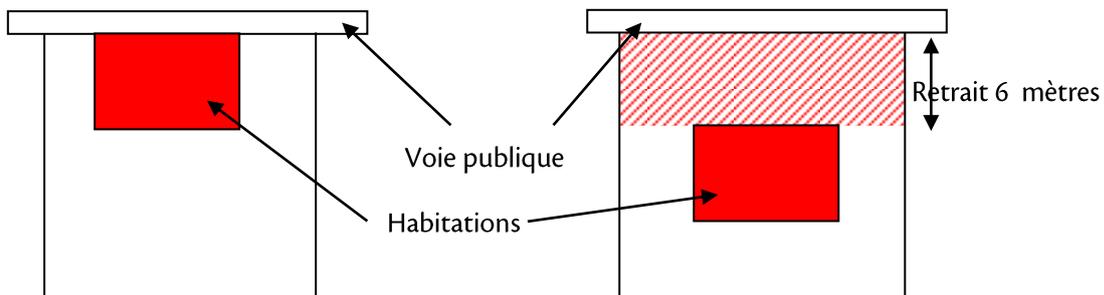
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en observant un retrait minimal de 6m vis-à-vis de l'alignement.

Implantation à l'alignement

Implantation en retrait



Les constructions principales d'habitation devront être implantées dans une bande constructible de 25 mètres, comptée à partir de l'alignement sur rue.

Au-delà de ces 25 mètres, seules les extensions des constructions déjà existantes et les annexes sont autorisées.

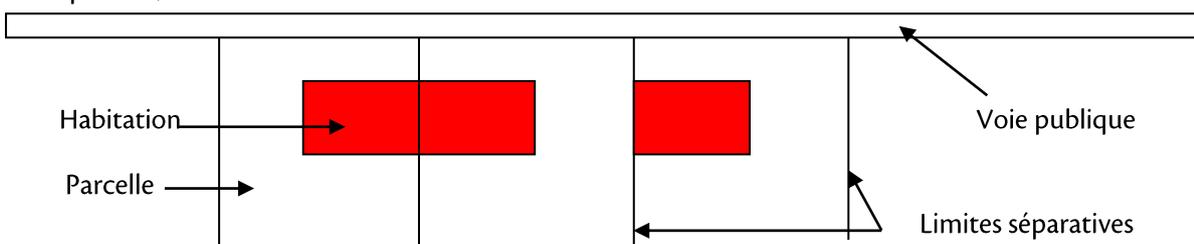
Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- dans le cas de réalisation d'équipements publics et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public,
- pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- pour les reconstructions à l'identique après sinistre.

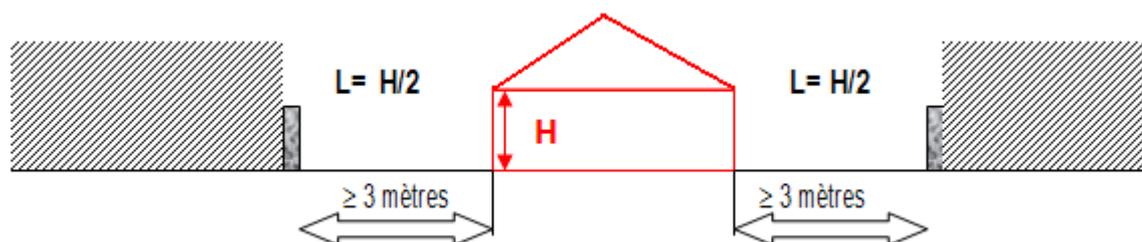
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées :

-soit en limite séparative, mais sur une seule limite séparative, de manière à conserver un accès sur l'arrière de la parcelle,



-soit à une distance minimale de 3 m.



En cas d'implantation en limite séparative, aucune ouverture ne sera autorisée sur cette limite.

Les annexes devront être implantées en retrait de 1,90m des limites séparatives incluant le fond de parcelle.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- dans le cas de réalisation d'équipements publics et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public,
- pour les reconstructions à l'identique après sinistre,
- pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contigües doivent être espacées d'au moins 4m.

Cette distance est réduite à 3m pour les annexes aux constructions principales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages répondant à un intérêt collectif ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti et ou au milieu naturel.
- pour les reconstructions à l'identique après sinistre,
- pour les constructions liées à une exploitation agricole.

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction ne doit pas dépasser un étage droit sur rez-de-chaussée + un niveau de combles aménagé.

La hauteur est calculée par rapport à la référence du sol naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale ne peut excéder 9 m au faitage. Pour les constructions à usage d'activités (artisanales, agricoles) la hauteur maximale ne peut excéder 11 m au faitage.

Des dépassements en hauteur peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique ou superstructures nécessaires au fonctionnement des établissements et pour les équipements d'infrastructures autorisés dans la zone.

En cas de constructions en double rideau, la hauteur ne devra pas dépasser un rez-de-chaussée + un niveau de combles aménagé.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- dans le cas d'équipements publics ou d'infrastructures.
- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

ARTICLE UB 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ASPECT EXTÉRIEUR

1/Généralités

Les vérandas ne pourront être admises en façade principale sur rue que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie et les coloris utilisés.

2/Volumes et terrassements

- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
- Les constructions sur terre sont interdites.
- Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

3/Toitures.

- Les relevés de toitures du type « lucarnes rampante » ou « chiens assis » sont interdits.
- A l'exception des toits terrasses, les toitures de habitations traditionnelles doivent respecter un angle de 35° minimum comptés par rapport à l'horizontal. L'angle minimal est ramené à 20° pour les constructions à usage d'activités et pour les bâtiments annexes.
- Les toitures végétalisées et toitures courbes sont autorisées.

4/Matériaux de couverture.

- Les constructions traditionnelles (autres que comportant des toitures végétalisées ou courbes) pourront être couvertes :
 - en tuiles mécaniques d'aspect plat.
 - ou en tuiles de teinte brune,
 - ou en ardoises posées droites.
- Les annexes doivent être traitées avec des matériaux présentant un aspect identique à la construction principale, sauf contraintes techniques ou architecture contemporaine de qualité.
- Pour les constructions à usage d'activités, l'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

5/Ouvertures en toiture.

- Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
- En cas de création d'ouverture en toiture, l'emploi des lucarnes est vivement recommandé pour la façade principale, visible depuis la voie publique.
- Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture.
- Les verrières sont autorisées.

6/ Les capteurs solaires, antennes.

-Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale et de préférence non visibles depuis la rue.

-Les antennes et paraboles devront participer à l'intérêt architectural.

L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc...

7/Pour les habitations et les clôtures.

-L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc...) est interdit.

-L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

-Dans le cas où les maçonneries sont enduites, tant sur les bâtiments que sur les clôtures, les enduits seront choisis suivant la plaquette établie par le Pays de Thelle.

ARTICLE UB 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

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

2/ Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait, devront être plantés ou traités en espaces verts ou jardins. Toute aire de stationnement supérieure à 5 places fera l'objet d'un aménagement paysager, intégrant des plantations. La surface de pleine terre doit être égale à au moins 50% de l'espace libre.

3/ Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.

4/ Les citernes de gaz comprimé (ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique) ou autres dépôts visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

ARTICLE UB 7 – STATIONNEMENT

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement exception faite des logements locatifs aidés par l'Etat pour lesquels il n'est exigé qu'une seule place de stationnement.

1.2. Dans le cas d'une construction existante :

Habitations

- Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement dans la mesure où elles n'existent pas.
- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou de plusieurs logements dans une construction existante, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves.

2. Normes pour les cycles non motorisés.

Des espaces de stationnement de cycles non motorisés suffisants et correspondant aux besoins doivent être prévus dans les projets de constructions de bureaux et dans les opérations d'ensemble à usage d'habitation.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB 8 – DESSERTE PAR VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, 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 et être adaptés à l'opération future.

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

Les impasses devront être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UB 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

Protection incendie

Toute construction ou installation doit être à une distance des bouches à eau conforme aux dispositions réglementaires de défense contre l'incendie ou être équipée d'une réserve incendie y satisfaisant.

Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément.

- ***Eaux pluviales***

Les eaux pluviales seront gérées sur chaque parcelle : elles ne seront pas dirigées sur l'espace public et/ou chez les voisins, sauf en cas de contraintes techniques.

L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

- ***Eaux usées et vannes***

Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Réseaux électriques et téléphoniques

Pour les constructions nouvelles, les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.

Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :

Non réglementé.

RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES :

Non réglementé.

CHAPITRE 3 – DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UC.

Extrait du rapport de présentation : « La zone UC correspond aux zones pavillonnaires présentes sur Laboissière-en-Thelle, à vocation principale d'habitat. ».

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE UC 1 – DESTINATION ET SOUS DESTINATION

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	
		Exploitation forestière	
Habitation	Logement		
			Hébergement
Commerce et activités de service			Artisanat et commerce de détail
		Restauration	
		Commerce de gros	
		Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
			Hébergement hôtelier et touristique
			Cinéma
Équipement d'intérêt collectif et service public			Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
			Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
			Salles d'art et de spectacles
			Équipements sportifs
			Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Entrepôt	
			Bureau
		Centre de congrès et d'exposition	
		Industrie	

Nota : en vertu de l'article R.421-14 du Code de l'Urbanisme, « les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ».

ARTICLE UC 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'appareils et de véhicules désaffectés, de pneus, de combustibles solides ou liquides, susceptibles de générer une nuisance tant au point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs ;
- Les groupes de garages individuels, s'ils comportent plus de 2 unités en front à rue ;
- L'aménagement de terrains de camping-caravaning ainsi que le stationnement de plus de 3 mois de caravanes;
- Les habitations légères de loisirs en stationnement ;
- L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
- Les constructions ou installations à usage industriel ;
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées pour la protection de l'environnement, lorsqu'elles ne répondent pas aux critères détaillés ci-dessous.
- Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERE

Sont autorisés sous-conditions :

- Les bâtiments neufs à usage de bureaux à condition qu'ils soient intégrés à une habitation autorisée.
- Les constructions et installations à usage commercial ou artisanal, non soumises à déclaration ou à autorisation, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- Le changement de destination d'un bâtiment existant pour de l'usage d'habitation, sous réserve que le bâtiment respecte les dispositions relevant des sections 2 et 3 ci-après.
- Les affouillements et exhaussements de sol, lorsqu'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;
- Les bâtiments annexes, abris de jardin, piscines, à condition que ces constructions dépendent d'une construction principale et que leur nombre ne dépasse pas 3 unités pour une surface cumulée de 25 m² et que l'ensemble des constructions respectent les dispositions relevant des sections 2 et 3 ci-après.
- Les extensions aux bâtiments d'habitation existants, à condition qu'elles n'augmentent pas la surface de plancher du bâtiment principale de plus de 30%, mesurée à la date d'approbation du document.
- 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 des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE UC 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

ARTICLE UC 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

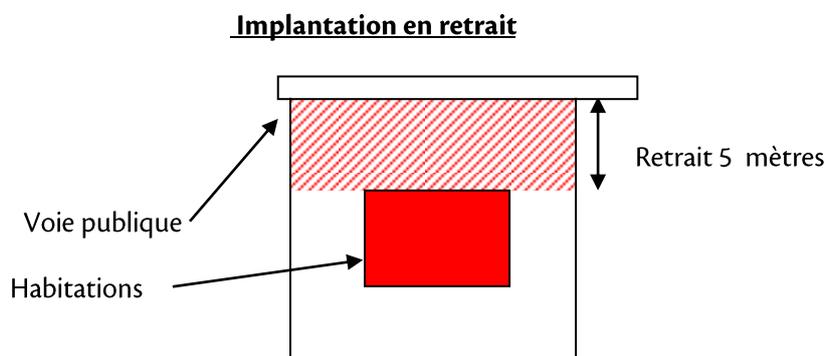
Pour être constructible à usage d'habitation, toute parcelle doit avoir :

Une superficie d'au moins 600 m², dans les zones d'assainissement non collectif qui constituent une annexe du PLU, afin de répondre aux besoins des systèmes d'assainissement autonome.

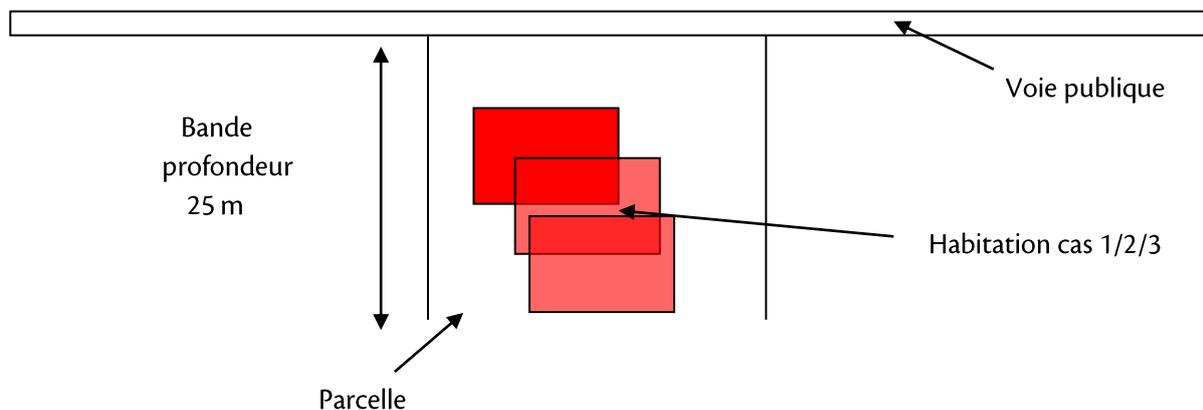
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

Avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.



Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25m de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques.

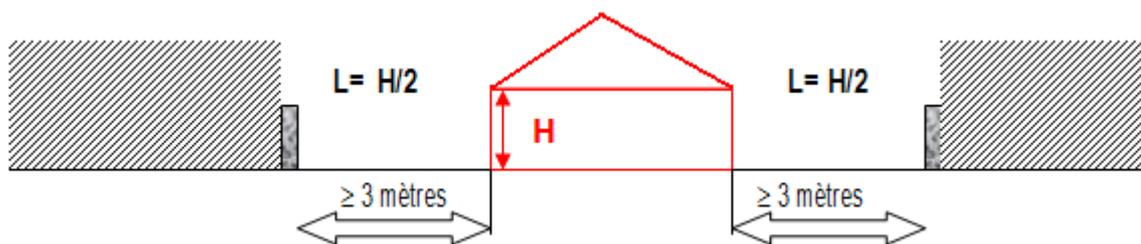


Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- dans le cas de réalisation d'équipements publics et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public,
- en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du présent P.L.U,

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 3 m.



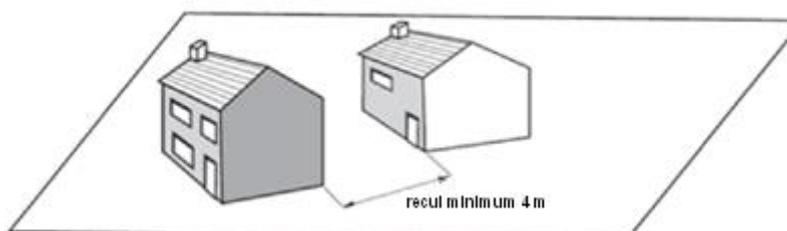
Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- dans le cas de réalisation d'équipements publics et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public,
- en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du présent P.L.U,

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contigües doivent être espacées d'au moins 4m.

Cette distance est réduite à 3m pour les annexes aux constructions principales.

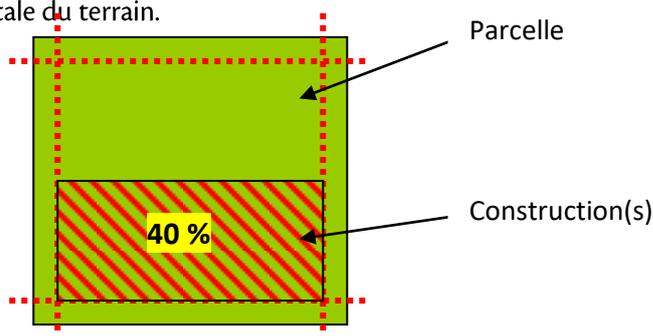


Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages répondant à un intérêt collectif ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti et ou au milieu naturel.
- pour les reconstructions à l'identique après sinistre,

EMPRISE AU SOL

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



L'emprise au sol maximale peut être portée à 50% dans le cas d'implantation de commerces, de bureaux, de services ou d'activités autorisées dans la zone.

Lors de la reconstruction après sinistre, l'emprise au sol autorisée sera celle de la construction existante avant le sinistre, si cette dernière était supérieure à la valeur autorisée pour les nouvelles constructions.

Il n'est pas fixé d'emprise maximale au sol pour :

-les équipements et services publics, collectifs, d'infrastructure ou de superstructure.

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 7 m à l'égout du toit.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

-dans le cas d'équipements publics ou d'infrastructures. Il en est de même pour les réparations et les aménagements des constructions existantes.

-en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

ARTICLE UC 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ASPECT EXTÉRIEUR

1/ Construction à usage d'habitation

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, badigeonnés ou peints est interdit.

Les teintes et tons utilisés devront respecter le caractère des bâtiments environnant.

Les garages doivent être placés de préférence en rez-de-chaussée du bâtiment principal ou en annexe. Toutefois, sur des terrains en pente, on utilisera le décalage des niveaux en évitant les rampes trop prononcées ou trop longues.

A l'exception des toits terrasses, la pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 35° sur l'horizontale.

2/ Constructions à usage d'activités autorisées dans la zone UC :

L'emploi de tôles d'aspect métallique non laqué est interdit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, badigeonnés ou peints est interdit.

Les teintes et tons utilisés devront respecter le caractère des bâtiments environnant.

Les enseignes sur les bâtiments sont autorisées sous réserve :

- De leur bonne intégration paysagère
- Que leur surface ne soit pas supérieure à 2 m²
- D'une seule et unique enseigne par activité.

3/ Les annexes

A l'exception des vérandas et des toits terrasses, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation sera la même que celle des constructions auxquelles ils sont attenants.

La pente pourra être différente si la ligne de faîtage du bâtiment annexe accolé est perpendiculaire à celle du bâtiment principal.

La pente peut être réduite à 15° si les bâtiments annexes sont non visibles des voies ou espaces publics.

Les citernes à gaz et autres dépôts seront non visibles depuis la rue et ils seront cernés sur trois côtés d'écrans en bois ou végétalisés.

4/ Clôtures

La hauteur des clôtures se mesure par rapport au terrain naturel.

a) Les clôtures sur les voies et emprises publiques.

Les clôtures à l'alignement des voies publiques devront être constituées :

- soit d'une haie végétale ou de rideaux d'arbustes d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublée ou non d'un grillage.

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur limitée à 1,20 mètre surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage.

- soit d'un grillage ou système à claire voie d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Lorsque les constructions sont implantées avec un recul par rapport à l'alignement, les clôtures seront implantées à l'alignement.

Il est interdit d'utiliser :

- à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses,...),

- des clôtures constituées de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage,

- des clôtures en plaques de béton lisse

- des clôtures en thuyas.

b) Les clôtures en limites séparatives

Ces clôtures, si elles existent, doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres, et être constituées :

- d'une haie végétale ou de rideaux d'arbustes d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublées ou non d'un grillage.

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage.

- soit d'un grillage ou système à claire voie d'une hauteur maximale de 2 mètres.

- soit d'une clôture en panneau de bois ou en béton d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune.

ARTICLE UC 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

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

2/ Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait, devront être plantés ou traités en espaces verts ou jardins. Toute aire de stationnement supérieure à 5 places fera l'objet d'un aménagement paysager, intégrant des plantations.

3/Pour les nouvelles constructions, la surface éco-aménageable (comprendre non imperméabilisée) doit représenter 40 % de la surface du terrain.

4/L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

ARTICLE UC 7 – STATIONNEMENT

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement exception faite des logements locatifs aidés par l'Etat pour lesquels il n'est exigé qu'une seule place de stationnement. Au moins une place de stationnement devra être couverte et fermée sur les quatre côtés.

-pour les constructions à usage de bureaux ou d'artisanat : 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher de construction.

Les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs devront également être prévus.

Dans le cas d'une construction existante :

Habitations

- Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement dans la mesure où elles n'existent pas.
- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un changement de destination d'un immeuble ou partie d'immeuble pour création d'un ou de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves.
- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou de plusieurs logements dans une construction existante, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves.

2. Normes pour les cycles non motorisés.

Des espaces de stationnement de cycles non motorisés suffisants et correspondant aux besoins doivent être prévus dans les projets de constructions de bureaux et dans les opérations d'ensemble à usage d'habitation.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC 8 – DESSERTE PAR VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

ACCÈS ET VOIRIE

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

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

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

Les impasses devront être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Aucun accès de véhicules n'est autorisé sur les sentes piétonnes.

ARTICLE UC 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

Protection incendie

Toute construction ou installation doit être à une distance des bouches à eau conforme aux dispositions réglementaires de défense contre l'incendie ou être équipée d'une réserve incendie y satisfaisant.

Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément.

- ***Eaux pluviales***

La gestion des eaux pluviales devra être effectuée sur la parcelle, par infiltration.

D'autres dispositifs peuvent être envisagés si une étude géotechnique prouve l'impossibilité d'infiltrer sur la parcelle.

- ***Eaux usées et vannes***

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations doivent, autant que possible, être conçues pour se raccorder sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place. Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité concernée.

En cas d'assainissement autonome, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant (250 m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être accessible pour l'exercice du contrôle et l'entretien prévus par la Loi sur l'eau.

Réseaux électriques et téléphoniques

Tous les branchements et raccordements divers des constructions nouvelles seront souterrains.

RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES :

Non réglementé.

CHAPITRE 4 – DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UI.

Extrait du rapport de présentation: « Les zones UI correspondent aux zones à vocation industrielle localisées au niveau de la rue Neuve et du lieu dit « la campagne d'Angleterre ».

SECTION I – DESTINATION ET SOUS DESTINATION

ARTICLE UI 1 – DESTINATION ET SOUS DESTINATION

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	
		Exploitation forestière	
Habitation		Logement	
			Hébergement
Commerce et activités de service			Artisanat et commerce de détail
	Restauration		
			Commerce de gros
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
		Cinéma	
Équipement d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
			Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
			Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
			Salles d'art et de spectacles
			Équipements sportifs
			Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			Entrepôt
	Bureau		
			Centre de congrès et d'exposition
			Industrie

ARTICLE UI 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITE

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception des cas prévus à l'article UI 2 :

- Les constructions et installations à usage agricole et forestières ;
- L'aménagement de terrains de camping-caravaning ainsi que le stationnement de plus de 3 mois de caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs en stationnement ;
- L'ouverture et l'extension de toute carrière ;

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERE

Sont autorisés sous-conditions :

- Les constructions d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer la surveillance des établissements autorisés. Le logement créé devra être intégré au bâtiment d'activité concerné.
- Les constructions et installations à usage industriel, artisanal, commercial, ou d'entrepôt classées ou non, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion ;
- L'extension ou la modification des installations existantes classées ou non ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, lorsqu'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;
- 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 des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE UI 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

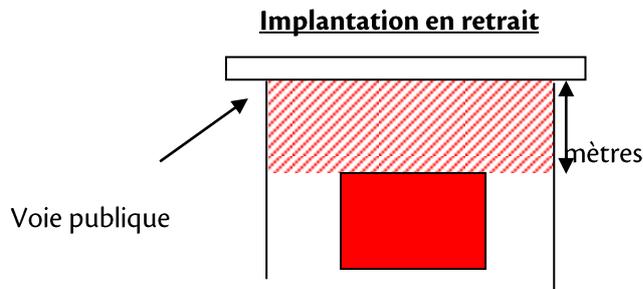
Non règlementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UI 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, ou d'entrepôt classées ou non doivent être implantées avec une marge de recul d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.



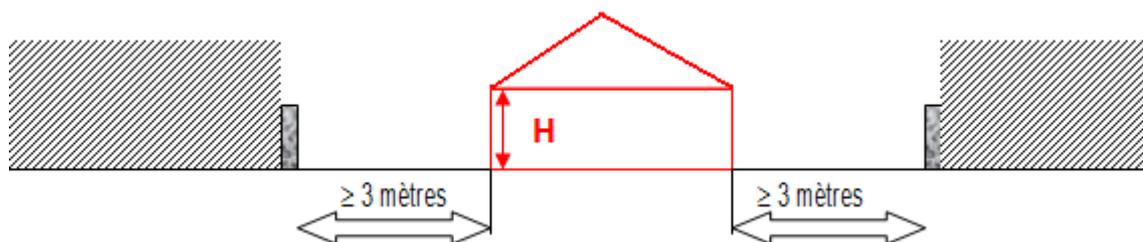
Cette marge de recul peut être ramenée à 5 m pour les postes de gardiennage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

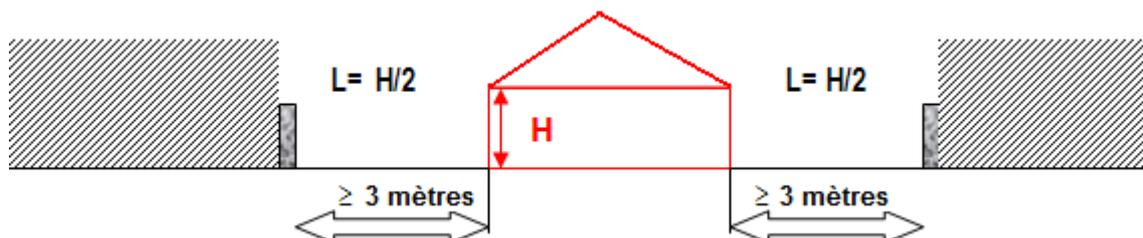
- dans le cas de réalisation d'équipements publics et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public,
- en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du présent P.L.U,

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ou installations à usage industriel, artisanal, commercial, ou d'entrepôt non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale égale à la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres, par rapport à ces limites.



Les annexes aux bâtiments principaux doivent être implantées avec une marge au moins égale à la demi hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 3m.



Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- dans le cas de réalisation d'équipements publics et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public,
- pour les reconstructions à l'identique après sinistre,

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

EMPRISE AU SOL

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

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à vocation d'activité est limitée à 12 m à l'égout du toit.

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

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- dans le cas d'équipements publics ou d'infrastructures. Il en est de même pour les réparations et les aménagements des constructions existantes.
- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

ARTICLE UI 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER

ASPECT EXTÉRIEUR

1/ Construction à usage d'habitation

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, badigeonnés ou peints est interdit.

Les teintes et tons utilisés devront respecter le caractère des bâtiments environnant.

Les garages doivent être placés de préférence en rez-de-chaussée du bâtiment principal ou en annexe. Toutefois, sur des terrains en pente, on utilisera le décalage des niveaux en évitant les rampes trop prononcées ou trop longues.

2/ Constructions à usage industriel, artisanal, commercial, ou d'entrepôt classées ou non autorisées dans la zone UI:

L'emploi de tôles à l'aspect métallique non laqués est interdit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, badigeonnés ou peints est interdit.

Les teintes et tons utilisés devront respecter le caractère des bâtiments environnant.

3/ Les annexes

Les citernes à gaz et autres dépôts seront non visibles depuis la rue et ils seront cernés sur trois côtés d'écrans en bois ou végétalisés.

4/ Clôtures

La hauteur des clôtures se mesure par rapport au terrain naturel..

Les clôtures devront être constituées :

- soit d'une haie végétale ou de rideaux d'arbustes d'une hauteur maximale de 3 mètres, doublée ou non d'un grillage.
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur limitée à 1,20 mètre surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage de 1.8 mètre maximum.
- soit d'un grillage ou système à claire voie d'une hauteur maximale de 3 mètres.
- soit d'un mur plein maçonné d'une hauteur de 3 mètre maximum.

Il est interdit d'utiliser :

- à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses,...),
- des clôtures constituées de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage,
- des clôtures en thuyas.

Les clôtures en limites séparatives devront permettre le passage de la petite faune.

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UI 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

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

2/ Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait, devront être plantés ou traités en espaces verts ou jardins. Toute aire de stationnement supérieure à 5 places fera l'objet d'un aménagement paysager, intégrant des plantations. La surface de pleine terre doit être égale à au moins 50% de l'espace libre.

3/L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

ARTICLE UI 7 – STATIONNEMENT

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 places par logement.

-pour les constructions à usage industriel : 1 place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher de construction.

-pour les constructions à usage de bureaux ou d'artisanat : 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher de construction.

-pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de vente.

-pour les constructions à usage d'entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 100m² d'emprise au sol de la construction.

Les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs devront également être prévus.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Dans le cas d'une construction existante :

Habitations

- Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement dans la mesure où elles n'existent pas.

2. Normes pour les cycles non motorisés.

Des espaces de stationnement de cycles non motorisés suffisants et correspondant aux besoins doivent être prévus dans les projets de constructions de bureaux et dans les opérations d'ensemble à usage d'habitation.

ARTICLE UI 8 – DESSERTE PAR VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, 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 et être adaptés à l'opération future.

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

Les impasses devront être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UI 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES :

Non réglementé.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

Protection incendie

Toute construction ou installation doit être à une distance des bouches à eau conforme aux dispositions réglementaires de défense contre l'incendie ou être équipée d'une réserve incendie y satisfaisant.

Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément.

- ***Eaux pluviales***

En l'absence d'un réseau pluvial, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne seront acceptées dans le réseau public seulement si le demandeur du permis de construire démontrera qu'il a mis en œuvre sur le terrain d'assiette du projet, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux dans le réseau collecteur, par des solutions d'infiltration, de rétention et ou de récupération des eaux de pluie.

- ***Eaux usées et vannes***

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations doivent, autant que possible, être conçues pour se raccorder sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place.

Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité concernée.

En cas d'assainissement autonome, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant (250 m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être accessible pour l'exercice du contrôle et l'entretien prévus par la Loi sur l'eau.

Réseaux électriques et téléphoniques

Tous les branchements et raccordements divers des constructions nouvelles seront souterrains.

CHAPITRE 5 – DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UY.

Extrait du rapport de présentation : « La zone UY correspond au domaine ferroviaire lié à la ligne Paris-Beauvais».

SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE UY 1 – DESTINATION ET SOUS DESTINATION

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	
		Exploitation forestière	
Habitation		Logement	
		Hébergement	
Commerce et activités de service		Artisanat et commerce de détail	
		Restauration	
		Commerce de gros	
			Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		Hébergement Hôtelier et touristique	
		Cinéma	
Équipement d'intérêt collectif et service public		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
			Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Salles d'art et de spectacles	
		Équipements sportifs	
			Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			Entrepôt
			Bureau
		Centre de congrès et d'exposition	
		Industrie	

ARTICLE UY 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITE

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations des sols autres que ceux mentionnés ci-après :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITION.

- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau, postes de détente de gaz, station d'épuration etc....).
- les réparations, aménagements et extensions de faible importance des immeubles existants avant la mise en vigueur du présent P.L.U.
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface au plancher.
- la réalisation d'espaces de stationnement liés à l'activité ferroviaire.
- pour la S.N.C.F, les constructions de toute nature, installations et dépôts nécessaires au maintien et au développement des services « voyageurs » et « marchandises ».
- pour les clients de la S.N.C.F, à condition que celle-ci autorise à occuper son Domaine, les constructions, installations et dépôts liés à l'exploitation ferroviaire.

ARTICLE UY 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE

ARTICLE UY 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lors de la reconstruction après sinistre, l'implantation des bâtiments concernés devra être identique à celle d'avant le sinistre, sauf si cette implantation a été la cause de ce sinistre. Dans ce cas, les constructions devront être implantées de façon à être compatible avec l'activité ferroviaire.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lors de la reconstruction après sinistre, l'implantation des bâtiments concernés devra être identique à celle d'avant le sinistre, sauf si cette implantation a été la cause de ce sinistre. Dans ce cas, les constructions devront être implantées de façon à être compatible avec l'activité ferroviaire.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Lors de la reconstruction après sinistre, l'implantation des bâtiments concernés devra être identique à celle d'avant le sinistre, sauf si cette implantation a été la cause de ce sinistre. Dans ce cas, les constructions devront être implantées de façon à être compatible avec l'activité ferroviaire.

EMPRISE AU SOL

Lors de la reconstruction après sinistre, l'emprise au sol des bâtiments concernés ne pourra être supérieure à celle d'avant le sinistre.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 9m à l'égout du toit.

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

Lors de la reconstruction après sinistre, la hauteur des bâtiments concernés ne pourra être supérieure à celle d'avant le sinistre.

ARTICLE UY 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ASPECT EXTÉRIEUR

L'emploi de tôles à l'aspect métallique non laqués est interdit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, badigeonnés ou peints est interdit.

Les teintes et tons utilisés devront respecter le caractère des bâtiments environnant.

Les citernes à gaz et autres dépôts seront non visibles depuis la rue et ils seront cernés sur trois côtés d'écrans en bois ou végétalisés.

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé.

ARTICLE UY 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE UY 7 - LE STATIONNEMENT

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

ARTICLE UY 8 - DESSERTE PAR VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, 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 et être adaptés à l'opération future.

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

Les impasses devront être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UY 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

Protection incendie

Toute construction ou installation doit être à une distance des bouches à eau conforme aux dispositions réglementaires de défense contre l'incendie ou être équipée d'une réserve incendie y satisfaisant.

Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément.

- ***Eaux pluviales***

En l'absence d'un réseau pluvial, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne seront acceptées dans le réseau public seulement si le demandeur du permis de construire démontrera qu'il a mis en œuvre sur le terrain d'assiette du projet, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux dans le réseau collecteur, par des solutions d'infiltration, de rétention et ou de récupération des eaux de pluie.

- ***Eaux usées et vannes***

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations doivent, autant que possible, être conçues pour se raccorder sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place. Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité concernée.

En cas d'assainissement autonome, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant (250 m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être accessible pour l'exercice du contrôle et l'entretien prévus par la Loi sur l'eau.

Réseaux électriques et téléphoniques

Tous les branchements et raccordements divers des constructions nouvelles seront souterrains.

RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES :

Non réglementé.

CHAPITRE 6 – DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UP.

Extrait du rapport de présentation : « La zone UP correspond à la zone urbaine spécifique réservée pour la réalisation ou le développement d'équipements éducatifs, sportifs et culturels », située dans le centre-bourg ».

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Un risque de retrait gonflement des argiles (faible/moyen)*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

SECTION I- DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE UP 1 - DESTINATION ET SOUS DESTINATION

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	
		Exploitation forestière	
Habitation		Logement	
		Hébergement	
Commerce et activités de service		Artisanat et commerce de détail	
		Restauration	
		Commerce de gros	
		Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Hébergement hôtelier et touristique	
		Cinéma	
Équipement d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Entrepôt	
		Bureau	
		Centre de congrès et d'exposition	
		Industrie	

ARTICLE UP 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou occupation du sol, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et de service public.

ARTICLE UP 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UP 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront observer un retrait d'au moins 3 m par rapport aux voies et emprises publiques.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront observer un retrait d'au moins 3 m par rapport aux limites séparatives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UP 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ASPECT EXTÉRIEUR

1/Généralités

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

2/Volumes et terrassements

Non réglementé.

3/Toitures.

Non réglementé.

4/Matériaux de couverture.

Les annexes doivent être traitées avec des matériaux présentant un aspect identique à la construction principale.

5/Ouvertures en toiture.

Non réglementé.

6/Les capteurs solaires, antennes.

Non réglementé.

7/ Les clôtures.

a) Les clôtures sur les voies et emprises publiques.

Les clôtures à l'alignement des voies publiques devront être constituées :

- soit d'une haie végétale ou de rideaux d'arbustes d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublée ou non d'un grillage.
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur limitée à 1,20 mètre surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage.
- soit d'un grillage ou système à claire voie d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Lorsque les constructions sont implantées avec un recul par rapport à l'alignement, les clôtures seront implantées à l'alignement.

Il est interdit d'utiliser :

- à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses,...),
- des clôtures constituées de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage,
- des clôtures en plaques de béton.
- des clôtures en thuyas.

b) Les clôtures en limites séparatives

Ces clôtures, si elles existent, doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres, et être constituées :

- d'une haie végétale ou de rideaux d'arbustes d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublées ou non d'un grillage.
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage.
- soit d'un grillage ou système à claire voie d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- soit d'une clôture en panneau de bois ou en béton d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- soit en thuyas d'une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE UP 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BaTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

2/ Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait, devront être plantés ou traités en espaces verts ou jardins. Les surfaces de pleine terre devront représenter au moins 50% des espaces libres de constructions.

3/L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

ARTICLE UP 7 – STATIONNEMENT

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

Normes pour les cycles non motorisés.

Des espaces de stationnement de cycles non motorisés suffisants et correspondant aux besoins doivent être prévus dans les projets d'infrastructures et d'équipements publics.

ARTICLE UP 8 – DESSERTE PAR VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

ACCÈS ET VOIRIE

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

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

Toute disposition permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celles des personnes utilisant les accès créés, doivent être prises.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension n'est autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

ARTICLE UP 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

Protection incendie

Toute construction ou installation doit être à une distance des bouches à eau conforme aux dispositions réglementaires de défense contre l'incendie ou être équipée d'une réserve incendie y satisfaisant.

Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément.

• ***Eaux pluviales***

En l'absence d'un réseau pluvial, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne seront acceptées dans le réseau public seulement si le demandeur du permis de construire démontrera qu'il a mis en œuvre sur le terrain d'assiette du projet, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux dans le réseau collecteur, par des solutions d'infiltration, de rétention et ou de récupération des eaux de pluie.

• ***Eaux usées et vannes***

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations doivent, autant que possible, être conçues pour se raccorder sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place. Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité concernée.

En cas d'assainissement autonome, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant (250 m² minimale pour les habitations) située en aval

hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être accessible pour l'exercice du contrôle et l'entretien prévus par la Loi sur l'eau.

Réseaux électriques et téléphoniques

Tous les branchements et raccordements divers des constructions nouvelles seront souterrains.

RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 – DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE 1AUh.

Extrait du rapport de présentation : « La zone 1AUh correspond à une zone à urbaniser destinée à recevoir une occupation mixte de logements locatifs de petites tailles ou/et de maisons individuelles groupées ».

Le PLU prévoit deux zones 1AUh :

- 1AUhB: située Grande rue, dans le centre bourg et qui fait l'objet de l'OAP n°2. Il s'agit d'une maison de maître accompagnée d'une grande propriété, insérée dans le tissu urbain traditionnel, pouvant participer au développement du village dans le cadre de l'optimisation de l'enveloppe agglomérée existante.
- 1AUhA: propriété communale située à proximité de la halte SNCF de ligne Beauvais-Paris Nord, sur le hameau de Parfondeval et qui fait l'objet de l'OAP n°3.

SECTION I- DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE 1AUh 1 – DESTINATION ET SOUS DESTINATION

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	
		Exploitation forestière	
Habitation			Logement
			Hébergement
Commerce et activités de service		Artisanat et commerce de détail	
		Restauration	
		Commerce de gros	
		Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Hébergement Hôtelier et touristique	
		Cinéma	
Équipement d'intérêt collectif et service public		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Entrepôt	
		Bureau	
		Centre de congrès et d'exposition	
		Industrie	

ARTICLE 1AUh 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou occupation du sol à l'exception de celles autorisées ci-après

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERE

- Les projets de construction à usage d'habitation sociaux ou non, faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable seront autorisés s'ils respectent le label « Haute Performance Energétique » ;
- Les bâtiments annexes, abris de jardin, piscines, à condition que ces constructions dépendent d'une construction principale et que leur nombre ne dépasse pas 2 unités par construction principale et que leur surface cumulée n'excède pas 25 m².
- Les équipements d'infrastructure concernant la voirie et les réseaux divers dès lors qu'ils sont liés à des opérations de construction ou d'aménagement autorisées dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol, lorsqu'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;

ARTICLE 1AUh 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Se référer aux OAP n°2 et 3

SECTION 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

ARTICLE 1AUh 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les implantations des nouvelles constructions devront respecter les dispositions des OAP n°2 et 3

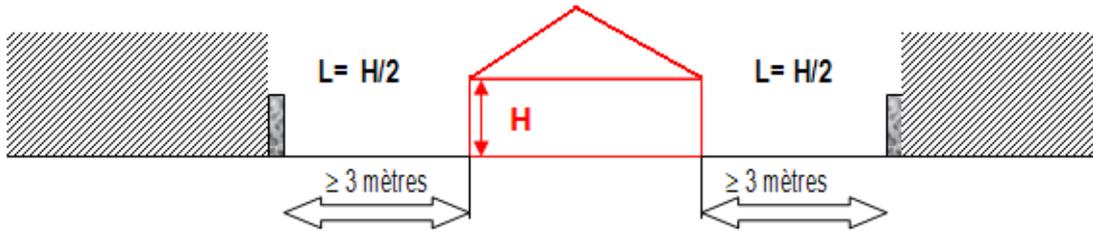
En zone 1AUhB :

Les nouvelles constructions devront observer une marge de recul de 3m par rapport aux voies et emprises publiques.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En zone 1AUhB

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à la demi-hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3 m.

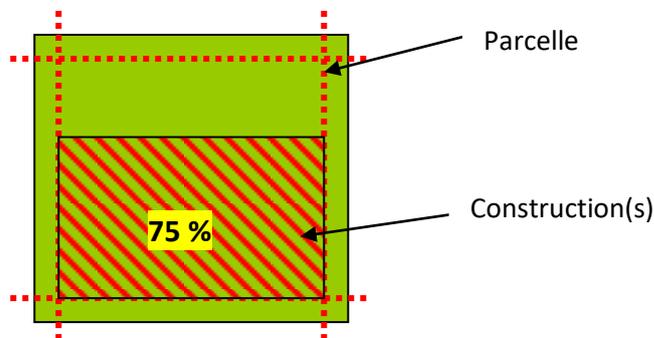


IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 75% de la surface totale du terrain.



HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

ASPECT EXTÉRIEUR

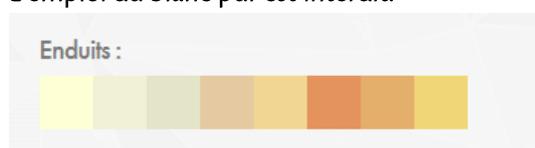
En zone 1AUhB

Matériaux

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, badigeonnés ou peints est interdit.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être soit d'un enduit lisse, soit d'un enduit taloché, soit d'un enduit gratté fin.

Les enduits utilisés doivent respecter le nuancier de la plaquette des recommandations architecturales du Pays de Thelle (voir ci-après) éditée par le CAUE de l'Oise (document annexé au présent règlement). L'emploi du blanc pur est interdit.



Les annexes devront respecter l'aspect des constructions environnantes et s'insérer dans leur environnement.

Ouvertures

En façade sur rue, les ouvertures seront plus hautes que larges.

Menuiseries

Les tonalités des menuiseries doivent respecter le nuancier ci-dessous (Cf. plaquette des recommandations architecturales du Pays de Thelle éditée par le CAUE de l'Oise).



Toitures

A l'exception des toits terrasses végétalisés et des vérandas, la pente des toitures des habitations neuves doit être inférieure comprise entre 35° et 45° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit présenter 2 pans.

La pente pourra être réduite à 12° sur l'horizontale pour les bâtiments annexes édifiés indépendamment de l'habitation.

Les gammes de couleur autorisées pour les matériaux de couverture sont le brun, le rouge-orangé et le bleu ardoise.

L'emploi de la tôle brute est interdit pour toutes les constructions autorisées dans la zone.

Les toitures des bâtiments agricoles doivent présenter une pente de 12° minimum sur l'horizontale.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité ou agricole devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement (brun, rouge-orangé, bleu ardoise). La mise en place de tôles translucides sur les toitures des bâtiments d'activité est ponctuellement autorisée.

Clôtures

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect.

La hauteur maximale des clôtures sur rue est limitée à 2,00 m.

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armées entre poteaux, avec des claustras divers (synthétiques, bois...) sont interdites.

Les clôtures sur rue seront constituées soit :

- de murs pleins réalisés soit en matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), soit en brique rouge en terre cuite (pleine ou de parement), soit en pierre calcaire.
- de murets d'une hauteur maximale de 1,20 m, surmontés d'une grille en ferronnerie, d'une palissade bois ou PVC.
- d'une haie mixte composée d'essences locales doublée ou non d'un grillage vert rigide à panneaux soudés.

Lorsque les constructions sont implantées avec un recul par rapport à l'alignement, les clôtures seront implantées à l'alignement.

Les clôtures en limite séparatives doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres, et être constituées :

- d'une haie végétale ou de rideaux d'arbustes doublées ou non d'un grillage.
- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1,20 m surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage.
- soit d'un grillage ou système à claire voie.
- soit d'une clôture en panneau de bois ou en béton.

Annexes

Lorsqu'elles sont séparées du bâtiment principal, l'implantation des annexes en limite séparative est recommandée.

Les citernes à gaz et autres dépôts seront non visibles depuis la rue et cernés sur trois côtés d'écrans végétalisés.

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé.

ARTICLE 1AUh 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

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

2/ Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait, devront être plantés ou traités en espaces verts ou jardins. Toute aire de stationnement supérieure à 5 places fera l'objet d'un aménagement paysager, intégrant des plantations. Les surfaces en pleine terre devront représenter au moins 60% des espaces libres de construction

3/L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

ARTICLE 1AUh 7 - LE STATIONNEMENT

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

En particulier, il est exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation de prévoir 2 places par logement exception faite des logements locatifs aidés par l'Etat pour lesquels il n'est exigé qu'une seule place de stationnement.

Il sera également prévu des espaces de stationnement pour les cycles, d'une surface de 2m² par logement. Ces espaces peuvent être mutualisés.

ARTICLE 1AUh 8 - DESSERTE PAR VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, 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 et être adaptés à l'opération future.

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

Les impasses devront être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Aucun accès de véhicules n'est autorisé sur les sentes piétonnes.

ARTICLE 1AUh 9 - DESSERTE LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

Protection incendie

Toute construction ou installation doit être à une distance des bouches à eau conforme aux dispositions réglementaires de défense contre l'incendie ou être équipée d'une réserve incendie y satisfaisant.

Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément.

- ***Eaux pluviales***

En l'absence d'un réseau pluvial, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne seront acceptées dans le réseau public seulement si le demandeur du permis de construire démontrera qu'il a mis en œuvre sur le terrain d'assiette du projet, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux dans le réseau collecteur, par des solutions d'infiltration, de rétention et ou de récupération des eaux de pluie.

- ***Eaux usées et vannes***

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations doivent, autant que possible, être conçues pour se raccorder sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place. Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité concernée.

En cas d'assainissement autonome, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant (250 m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être accessible pour l'exercice du contrôle et l'entretien prévus par la Loi sur l'eau.

Réseaux électriques et téléphoniques

Tous les branchements et raccordements divers des constructions nouvelles seront souterrains.

RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 2 – DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE 2AUe.

La zone 2Aue correspond à une zone de développement économique destinée à l'accueil d'activités artisanales et industrielles sur la ZI d'Angleterre .

Pour rappel, la zone 2AUe n'est pas ouverte à l'urbanisation par le présent PLU. Une évolution ultérieure du document (modification, révision allégée, etc.) sera nécessaire pour rendre le secteur constructible.

SECTION I- DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE 2AUe 1 - DESTINATION ET SOUS DESTINATION

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	
		Exploitation forestière	
Habitation			Logement
		Hébergement	
Commerce et activités de service		Commerce de détail	Artisanat
	Restauration		
		Commerce de gros	
			Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		Hébergement Hôtelier et touristique	
		Cinéma	
Équipement d'intérêt collectif et service public			Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
			Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
			Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
			Salles d'art et de spectacles
			Équipements sportifs
			Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			Entrepôt
	Bureau		
		Centre de congrès et d'exposition	
			Industrie

ARTICLE 2AUe 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception des cas autorisés sous-conditions :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, susceptibles de générer une nuisance tant au point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs ;
- Les constructions ou installations à usage industriel ;
- Les constructions et installations à usage agricole ;
- L'aménagement de terrains de camping-caravaning ainsi que le stationnement de plus de 3 mois de caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs en stationnement ;
- L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
- Toutes nouvelles constructions à usage d'habitation, selon les conditions suivantes ;

ARTICLE 2AUe 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 2AUe 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUe 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ASPECT EXTÉRIEUR

Non réglementé.

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé.

ARTICLE 2AUe 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BaTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Non réglementé.

ARTICLE 2AUe 7 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 2AUe 8 – DESSERTE PAR VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUe 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé.

RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES :

Non réglementé.

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUh.

Extrait du rapport de présentation : « Correspond à une zone à urbaniser sur un long terme destinée à recevoir une occupation mixte de logements locatifs de petites tailles ou/et de maisons individuelles groupées », située en plein centre-bourg. Ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation dans le cadre d'une décision du Conseil Municipal, prise dans le respect des procédures prévues par le Code de l'Urbanisme (modification du PLU). »

Dans une zone 2AU, l'ouverture à l'urbanisation est différée dans le temps et celle-ci nécessite une modification ultérieure du PLU. Ainsi, cette zone n'est pas ouverte à l'urbanisation dans le présent PLU.

Ce secteur est concerné par l'OAP n°1.

SECTION I- DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE 2AUh 1 - DESTINATION ET SOUS DESTINATION

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	
		Exploitation forestière	
Habitation		Logement	
		Hébergement	
Commerce et activités de service		Artisanat et commerce de détail	
		Restauration	
		Commerce de gros	
		Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Hébergement Hôtelier et touristique	
Équipement d'intérêt collectif et service public		Cinéma	
		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Salles d'art et de spectacles	
		Équipements sportifs	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Autres équipements recevant du public	
		Entrepôt	
		Bureau	
		Centre de congrès et d'exposition	
	Industrie		

ARTICLE 2AUh 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERE

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

ARTICLE 2AUh 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

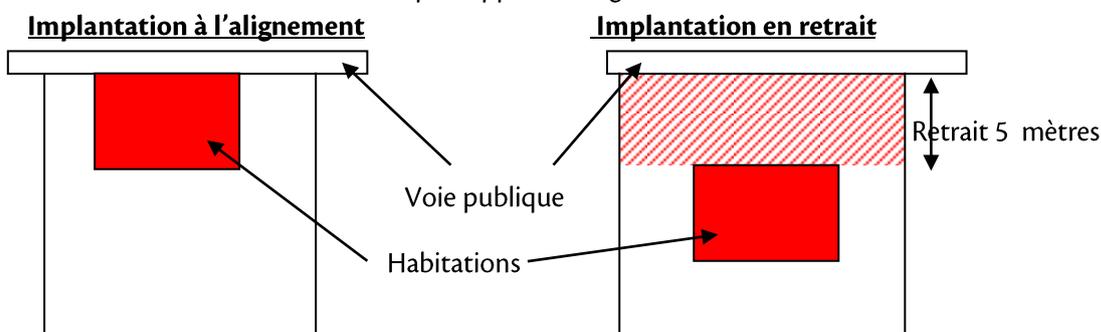
SECTION II- CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 2AUh 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

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

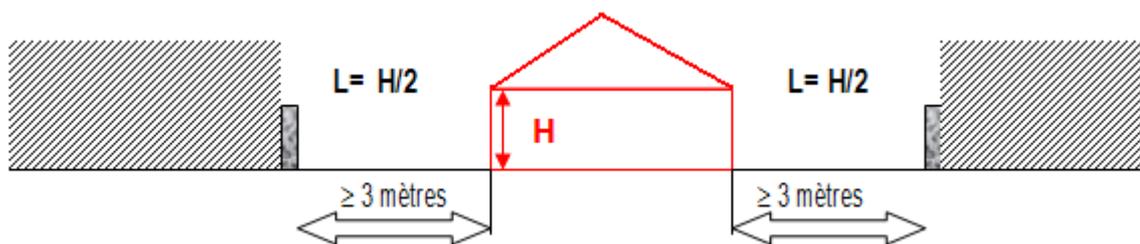


Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- dans le cas de réalisation d'équipements publics et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public,

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 3 m.



Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

-dans le cas de réalisation d'équipements publics et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUh 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ASPECT EXTÉRIEUR

Non réglementé.

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé.

ARTICLE 2AUh 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUh 7 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 2AUh 8 – DESSERTE PAR VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUh 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES :

Non réglementé.

TITRE 4
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE A

Extrait du rapport de présentation: « C'est une zone naturelle non équipée, protégée au titre des activités agricoles ».

SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE A 1 – DESTINATION ET SOUS DESTINATION

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière			Exploitation agricole
		Exploitation forestière	
Habitation			Logement
			Hébergement
Commerce et activités de service		Artisanat et commerce de détail	
		Restauration	
		Commerce de gros	
		Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Hébergement Hôtelier et touristique	
		Cinéma	
Équipement d'intérêt collectif et service public			Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
			Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
			Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
		Salles d'art et de spectacles	
			Équipements sportifs
		Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Entrepôt	
		Bureau	
		Centre de congrès et d'exposition	
		Industrie	

ARTICLE A 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou occupation du sol, à l'exception de celles autorisés ci-dessous

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERES.

Seules sont autorisées :

- Les constructions, installations et ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Les installations, transformations, extensions et constructions, liées à l'activité agricole.
- Les constructions à usage d'habitation directement liées et indispensables à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient situées sur la même unité foncière.
- Les abris pour animaux à condition que leur surface n'excède pas 50m², qu'il soient réalisés en bois et fermés sur trois côtés au maximum. Leur couverture en tôles galvanisées de teintes foncées (vert, gris, marron) est autorisée.
- Les établissements hippiques, sous réserve du Règlement Sanitaire Départemental et du respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi 76.628 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature.
- Les établissements hippiques à usage de loisirs (manège-randonnées-promenades).
- L'extension ou la modification des installations existantes, dans la mesure où elles respectent les règles des sections 2 et 3 suivantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol, lorsqu'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;
- Les constructions d'équipements, d'infrastructures liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, station d'épuration, bassin de retenue...).
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.
- Les bâtiments annexes, abris de jardin, piscines, à conditions que ces constructions soient installées à moins de 30 m de la construction principale auxquelles elles se rattachent et que leur superficie cumulée n'excède pas 25m².

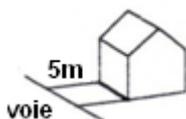
ARTICLE A 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

ARTICLE A 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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



Cette disposition ne s'applique pas :

- aux ouvrages répondant d'un intérêt collectif ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- pour les reconstructions après sinistre.
- en cas de mise en valeur d'un élément bâti ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme,
- en cas de préservation d'un élément ou un ensemble végétal de qualité.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

EMPRISE AU SOL

Non réglementé

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9m à l'égout du toit.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 15 m.

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

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- dans le cas d'équipements publics ou d'infrastructures. Il en est de même pour les réparations et les aménagements des constructions existantes.
- aux éléments de superstructures (cheminée, éléments techniques, ascenseurs, etc...)
- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). La hauteur du bâtiment pourra donc être la même que le bâtiment initial d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

ARTICLE A 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ASPECT EXTÉRIEUR

1/ Construction à usage d'habitation

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, badigeonnés ou peints est interdit.

Les tons et teintes utilisés devront permettre l'insertion du bâtiment dans le paysage existant.

A l'exception des toits terrasses, la pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 35° sur l'horizontale.

2/Constructions et installations liées à l'agriculture et à l'élevage :

Les toitures de bâtiments à usage d'activités agricoles devront avoir un angle minimum de 12°.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, badigeonnés ou peints est interdit.

Les tons et teintes utilisés devront permettre l'insertion du bâtiment dans le paysage existant.

3/ Les annexes

A l'exception des vérandas et des toits terrasses, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation sera la même que celle des constructions auxquelles ils sont attenants.

La pente pourra être différente si la ligne de faîtage du bâtiment annexe accolé est perpendiculaire à celle du bâtiment principal.

La pente peut être réduite à 15° si les bâtiments annexes sont non visibles des voies ou espaces publics.

Les citernes à gaz et autres dépôts seront non visibles depuis la rue et ils seront cernés sur trois côtés d'écrans en bois ou végétalisés.

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé.

ARTICLE A 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BaTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

2/ Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait, devront être plantés ou traités en espaces verts ou jardins. Toute aire de stationnement supérieure à 5 places fera l'objet d'un aménagement paysager, intégrant des plantations.

3/L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

5/ Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 7 – STATIONNEMENT

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

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 8 – DESSERTE PAR VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, 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 et être adaptés à l'opération future.

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

Les impasses devront être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE A 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire ; dans ce cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformations de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

Protection incendie

Toute construction ou installation doit être à une distance des bouches à eau conforme aux dispositions réglementaires de défense contre l'incendie ou être équipée d'une réserve incendie y satisfaisant.

Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément.

- ***Eaux pluviales***

En l'absence d'un réseau pluvial, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne seront acceptées dans le réseau public seulement si le demandeur du permis de construire démontrera qu'il a mis en œuvre sur le terrain d'assiette du projet,

toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux dans le réseau collecteur, par des solutions d'infiltration, de rétention et ou de récupération des eaux de pluie.

- ***Eaux usées et vannes***

Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité concernée.

En cas d'assainissement autonome, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant (250 m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être accessible pour l'exercice du contrôle et l'entretien prévus par la Loi sur l'eau.

Réseaux électriques et téléphoniques

Tous les branchements et raccordements divers des constructions nouvelles seront souterrains.

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.

Pour être constructible à usage d'habitation, toute parcelle doit avoir :

-une superficie d'au moins 600 m², dans les zones d'assainissement non collectif qui constituent une annexe du PLU, afin de répondre aux filières d'assainissement autonome.

RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES :

Non réglementé.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE N

Extrait du rapport de présentation : « Cette zone est constituée par des espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent, notamment du point de vue écologique. Elle a pour but de préserver les points de vue lointains.

Elle comprend les sous-secteurs suivants :

- Ne, qui correspond au périmètre de protection des points de captage d'eau potable
- Nh, qui correspond à des constructions isolés au sein des espaces naturels existant.

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

ARTICLE N 1 – DESTINATION ET SOUS DESTINATION

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	
			Exploitation forestière
Habitation			Logement
			Hébergement
Commerce et activités de service		Artisanat et commerce de détail	
		Restauration	
		Commerce de gros	
		Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Hébergement Hôtelier et touristique	
		Cinéma	
Équipement d'intérêt collectif et service public		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Salles d'art et de spectacles	
		Équipements sportifs	
		Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Entrepôt	
		Bureau	
		Centre de congrès et d'exposition	
		Industrie	

ARTICLE N 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou occupation du sol, à l'exception de celles autorisées ci-dessous

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés en secteur N:

- Les constructions, installations et ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif;
- L'extension, la restauration des installations et les constructions liées à l'exploitation forestière, satisfaisant à la réglementation en vigueur les concernant, et n'entraînant pas pour le voisinage une aggravation des nuisances et dangers;
- Les abris pour animaux à condition que leur surface n'excède pas 50m², qu'ils soient réalisés en bois et fermés sur trois côtés au maximum.;
- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres;
- Les constructions d'équipements, d'infrastructures liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, station d'épuration, bassin de retenue...);

Sont autorisés dans le sous-secteur Nh :

- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.
- Les bâtiments annexes, abris de jardin, piscines, rattachées à des constructions à usage d'habitation existantes, à conditions que ces constructions soient installées à moins de 30 m de la construction principale auxquelles elles se rattachent et que leur superficie cumulée n'excède pas 25m².
- Les extensions inférieures ou égales à 30% de la surface au plancher des constructions existantes.
- Les constructions, installations et ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif;
- Les constructions d'équipements, d'infrastructures liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, station d'épuration, bassin de retenue...);

Sont autorisés dans le sous-secteur Ne :

- Les ouvrages, constructions ou installations techniques nécessaires ou liés à la réalisation, l'exploitation, l'entretien ou la surveillance des équipements de traitement des eaux usées (station d'épuration, bassin de lagunage....).
- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires ou liés à l'exploitation, l'entretien ou la surveillance des points de captage d'eau.
- Les constructions, installations et ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif;
- Les constructions d'équipements, d'infrastructures liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, bassin de retenue...).

ARTICLE N 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

ARTICLE N 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

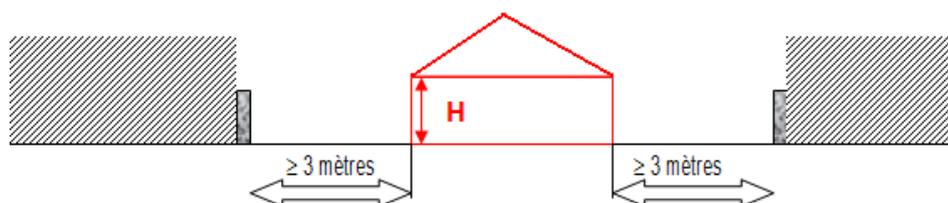
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En zone Nh:

Les extensions et annexes devront observer en retrait de 5m par rapport aux voies et emprises publiques

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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



Cette disposition ne s'applique pas :

-aux ouvrages répondant d'un intérêt collectif ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

EMPRISE AU SOL

En zone Nh:

Les extensions autorisées ne pourront contribuer à augmenter la surface de plancher existante de plus de 30%, mesurée à la date d'approbation du PLU.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des annexes et extension ne pourra excéder celle du bâtiment principal

ARTICLE N 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

En zone Nh:

ASPECT EXTÉRIEUR

Construction à usage d'habitation

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, badigeonnés ou peints est interdit.

Les tons et teintes utilisés devront permettre l'insertion du bâtiment dans le paysage existant.

A l'exception des toits terrasses, la pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 35° sur l'horizontale.

Les annexes

A l'exception des vérandas et des toits terrasses, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation sera la même que celle des constructions auxquelles ils sont attenants.

La pente pourra être différente si la ligne de faîtage du bâtiment annexe accolé est perpendiculaire à celle du bâtiment principal.

La pente peut être réduite à 15° si les bâtiments annexes sont non visibles des voies ou espaces publics.

Les citernes à gaz et autres dépôts seront non visibles depuis la rue et ils seront cernés sur trois côtés d'écrans en bois ou végétalisés.

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé.

ARTICLE N 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

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

2/ Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait, devront être plantés ou traités en espaces verts ou jardins. Les surfaces de pleine terre devront représenter au moins 80% des espaces libres de construction.

3/L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

5/ Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 7 – LE STATIONNEMENT

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

SECTION III - DESSERTE PAR VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

ARTICLE N 8 – DESSERTE PAR VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

ACCÈS ET VOIRIE

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

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

Toute disposition permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celles des personnes utilisant les accès créés, doivent être prises.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension n'est autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

ARTICLE N 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

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

Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire ; dans ce cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformations de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

Protection incendie

Toute construction ou installation doit être à une distance des bouches à eau conforme aux dispositions réglementaires de défense contre l'incendie ou être équipée d'une réserve incendie y satisfaisant.

Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément.

- ***Eaux pluviales***

En l'absence d'un réseau pluvial, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne seront acceptées dans le réseau public seulement si le demandeur du permis de construire démontrera qu'il a mis en œuvre sur le terrain d'assiette du projet, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux dans le réseau collecteur, par des solutions d'infiltration, de rétention et ou de récupération des eaux de pluie.

- ***Eaux usées et vannes***

Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité concernée.

En cas d'assainissement autonome, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant (250 m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être accessible pour l'exercice du contrôle et l'entretien prévus par la Loi sur l'eau.

Réseaux électriques et téléphoniques

Tous les branchements et raccordements divers des constructions nouvelles seront souterrains.

RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES :

Non réglementé.

ANNEXE DU REGLEMENT.

Abri de jardin :

Construction d'aspect bois, de teinte naturelle ou en bardages (métalliques ou fibrociment) teintés en vert foncé ou brun sombre, d'aspect mat, de toiture foncée non réfléchissante, de hauteur inférieure à 2,5 mètres et de superficie inférieure à 20m², qui ne recevra ni de l'habitat, ni de l'activité.

Affouillement – Exhaussement des sols :

Tous travaux de remblai et de déblai sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Alignement :

L'alignement est la limite du domaine public routier au droit des propriétés privées riveraines. Ni les voies privées, ni les chemins ruraux, même ouverts au public, ne font partie du domaine public routier, de sorte qu'il n'existe pas d'alignement pour ces voies.

Annexe :

Une annexe est une construction qui dépend d'une construction principale. L'annexe est de taille plus réduite que la construction principale. Il s'agit d'une construction distincte : elle possède son entrée et il n'existe pas de passage interne entre les deux constructions, qui peuvent être accolées ou non.

Caravane :

Sont regardé comme caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Carrière :

Les gîtes de substance minérales ou fossiles renfermés dans le sein de la terre ou existant à la surface sont, relativement à leur régime légal, considérés comme mines ou comme carrières.

Coefficient d'occupation du sol :

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est le rapport exprimant le nombre de mètre carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. $COS = \frac{\text{m}^2 \text{ de surface au plancher}}{\text{m}^2 \text{ de terrain}}$.

La COS appliqué à la superficie du terrain fixe une surface maximum de surface au plancher susceptible d'être édifiée.

Exemple : sur un terrain de 1000 m² affecté d'un COS de 0,5, il est possible de construire 1000x 0,5 = 500m² de surface de plancher.

Emprise au sol :

C'est le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface du terrain d'assiette du projet.

Exhaussement de sol :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

Façade d'une construction :

La notion de façade d'une construction telle qu'elle est employée dans le PLU, est comprise comme la face verticale du bâtiment, située au dessus du niveau du sol, pouvant comporter une ou plusieurs ouvertures et située du côté de la voie, publique ou privée, ou de l'emprise publique (façade avant), même si elle n'est pas contiguë.

Limite de voie :

La limite de voie est la limite entre la voie et les propriétés riveraines. Lorsque la voie appartient au domaine public, la limite de voie est l'alignement.

Limite séparative :

La limite séparative est la limite qui sépare le terrain d'assiette d'une autre unité foncière ne constituant pas une voie ou emprise publique. Cette notion englobe deux limites: les limites latérales, d'une part, et les limites arrière ou de fond, d'autre part.

La limite séparative latérale aboutit à au moins une de ses extrémités à une limite de voie, publique ou privée, ou emprise publique.

La limite séparative de fond n'aboutit à aucune voie, publique ou privée, ou emprise publique.