

PLAN LOCAL D'URBANISME

5. REGLEMENT

5.1 REGLEMENT ECRIT



Arrêt Projet

Approbation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 10/12/2018

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 31/08/2021

SOMMAIRE

NOTICE D'UTILISATION.....	5
PARTIE 1 DISPOSITIONS GENERALES.....	7
PARTIE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	22
PARTIE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	54
PARTIE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....	62
LEXIQUE.....	72

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, UE, UP, A, N** **comprenant les secteurs NI et Nh.**
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 neuf 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 neuf articles. Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique. Il convient de rappeler que conformément à l'article R.151-27 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut comprendre tout ou partie des 9 articles suivants :

THEMATIQUE 1 : 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

THEMATIQUE 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Paragraphe 3: Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Paragraphe 4 : Stationnement

THEMATIQUE 3 : Equipement et réseaux

Paragraphe : Desserte par les voies publiques ou privées

Paragraphe 2 : 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 durables 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.
 - 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.

PARTIE 1

DISPOSITIONS GENERALES

1

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'intégralité du territoire de la commune d'Angy.

2

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

2.1. Les dispositions du présent règlement se substituent au Règlement National d'Urbanisme (articles L111-1 à L111-25 du Code de l'Urbanisme), à 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 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. Prévalent sur les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

1°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, qui sont reportées sur le plan de servitudes et récapitulées dans les annexes du P.L.U.

2°) Les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Thelle.

3°) 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.

4°) 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.

5°) Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L410-1 du Code de l'Urbanisme).

6°) 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 conjuguent avec les dispositions du présent 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 également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :

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 L111-11

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

DISPOSITIONS PRISES PAR ARRETE MUNICIPAL

Conformément à la délibération du conseil municipal en date du 31 août 2021, aux dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité a institué un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur toutes les zones urbaines (indicatif U) et sur les zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

Conformément à la délibération du conseil municipal en date du 31 août 2021, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Conformément à la délibération du conseil municipal en date du 31 août 2021, les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Conformément à la délibération du conseil municipal en date du 31 août 2021, le ravalement des façades est soumis à déclaration préalable.

Article L421-3

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

Article L421-6

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

4

REGLES DEROGATOIRES

Reconstructions des bâtiments détruits ou démolis

Conformément à l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolí, 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 L111-11, 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.

Véhicules électriques 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 mentionnées 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 à l'isolation par l'extérieur

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.

Affouillements et exhaussements du sol

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.

Dispositions relatives aux économies d'énergie

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, 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 $C_{ep} < C_{ep\ max}$) ;
- une architecture bioclimatique favorisant notamment les orientations par rapport au soleil, les réseaux de chaleur...

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones agricoles (indicatif A) et en zones naturelles et forestières (indicatif N).

3.1. Les zones urbaines

Article R151-18

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** : zone urbaine centrale à caractère d'habitat, de services et d'activités caractérisée par des implantations à l'alignement et des densités de construction élevées.
- **UB** : zone urbaine de transition à dominante d'habitat présentant une mixité d'implantations et de densités. Elle comporte un sous-secteur UBr, caractérisé par une sensibilité plus importante aux événements hydrauliques
- **UC** : zone urbaine à dominante d'habitat collectif caractérisé par la présence d'une résidence privée sous la forme d'un bâtiment collectif à usage d'habitation.
- **UE** : zone urbaine à caractère économique.
- **UP** : zone urbaine centrale destinée à accueillir l'ensemble des équipements publics communaux.

3.2. Les zones à urbaniser

Article R151-20

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.

Angy ne compte pas de zone à urbaniser.

3.3. Les zones agricoles

Article R151-23

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 ou économique des terres agricoles.

La zone agricole pour laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement est l'unique zone **A**.

3.4. Les zones naturelles et forestières

Article R151-24

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 :

- 1° 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 ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° 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 IV 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
- **Nl** : secteur naturel où l'utilisation du sol sera limitée aux installations de loisirs et aux équipements publics
- **Nh** : secteur naturel destiné à tenir compte d'une vocation à usage d'habitat existante ou future isolée au sein d'espaces naturels.
- **Ne** : secteur naturel destiné à vocation d'activité économique

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, L130-1 et L121-27 de Code de l'Urbanisme ;
- **Les Eléments 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 Eléments 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 Interdictions de créer des accès sur certaines voies.**

4.1. Les emplacements réservés

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

Trame des emplacements réservés : 

La pièce 5.4 du PLU (Annexe au Règlement) spécifie la cadre réglementaire et fait la liste des emplacements réservés du PLU d'Angy.

4.2. Les espaces boisés classés à conserver et protéger (EBC)

Trame des espaces boisés classés : 

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 L113-5 et R113-1 à R113-13 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 défrichement 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 L312-1 à L312-12 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion tel que défini aux articles R222-21 à R222-24 ;
- 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).

4.3. Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local répertoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de patrimoine repérés au document graphique, au titre de l'article L.151-19, sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.

Trame des éléments de patrimoine :  (murs à protéger)  (autres éléments bâtis à protéger)

La pièce 5.4 du PLU (Annexe au Règlement) spécifie la cadre réglementaire et fait la liste des éléments de patrimoine bâti du PLU d'Angy.

4.4. Les éléments du paysage naturel répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-23, par une trame particulière, sont des espaces paysagers qu'il est souhaitable de conserver.

Trame des éléments du paysage naturel :  (haies à protéger)

La pièce 5.4 du PLU (Annexe au Règlement) spécifie la cadre réglementaire et fait la liste des éléments du paysage naturel du PLU d'Angy.

4.5. Les éléments de gestion des eaux pluviales répertoriés au titre de l'article L.151-24 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut délimiter les zones mentionnées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales.

Ils sont repérés sur le zonage par la trame et les symboles suivants :



Toute construction devra observer un retrait d'au moins 5 m par rapport aux fossés identifiés au plan de zonage.

4.6. Les interdictions de créer des accès sur certaines voies

Afin que les nouvelles constructions prennent accès sur des voies carrossables de qualité, certaines voies secondaires sont interdites de nouveaux accès aux constructions.

Trame des voies interdites aux nouveaux accès: 

La pièce 5.4 du PLU (Annexe au Règlement) répertorie ces voies.

Sont concernées : la sente prolongeant le chemin Saint-Nicolas

L'ensemble des règles présentées s'appliquent en cas de division.

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 de voie, le recul est calculé par rapport à la limite extérieure de l'emplacement réservé correspondant à la future limite de voie. Sont concernées les voies et emprises publiques.

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.

Dans le cas de toitures-terrasses, la hauteur maximale autorisée entre l'égout du toit et l'acrotère est limitée à 50 cm. Dans le cas de toitures-terrasses, il est possible de majorer d'un mètre la hauteur maximale afin de prendre en compte les besoins liés à l'isolation et à la végétalisation.

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

Les espaces naturels non imperméabilisés représenteront 50% de la surface de l'unité foncière. Les espaces de stationnement ne peuvent être comptabilisés à ce titre.

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.

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.

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.

8

ABSTRACTION DES PRESCRIPTIONS EDICTEES AUX ARTICLES 3 A 9

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, 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 de surface de plancher 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,...),

LA COMMUNE FACE AUX RISQUES

La commune d'Angy est soumise au règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation du Thérain Aval approuvé en date du 13 octobre 2005.

Les autres aléas de risques naturels (coulées de boue, retrait-gonflement des argiles, mouvements de terrain) sont faibles à moyens sur le territoire.

Selon le principe de précaution, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur le phénomène naturel majeur marquant la commune :

- Un risque d'inondation
- Une sensibilité élevée aux remontées de nappe

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.

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.

VALORISATION DES EAUX PLUVIALES

Dans toutes les zones urbaines et à urbaniser, toute nouvelle construction ou extension doit justifier d'un système de récupération ou d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. La rétention des eaux pluviales doit être pérenne.

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Telles qu'elles sont cartographiées en annexe du P.L.U, quatre zones de présomption et de prescription archéologique sont présentes sur le territoire dont une zone de niveau 1 (territoire communal hors zones de niveau 2,3 et 4), une zone de niveau 2 (site de la chapelle Notre-Dame, détruite), une zone de niveau 3 (voie antique supposée) et une zone de niveau 4 (église médiévale).

Tout projet d'aménagement situé en zone de niveau 1 entrant dans le champ de l'article 4 du décret 2004-490 et avec une emprise au sol supérieure à 5000 m² doit être transmis au préfet de Région.

Tout projet d'aménagement situé en zone de niveau 2 entrant dans le champ de l'article 4 du décret 2004-490 et avec une emprise au sol supérieure à 2000 m² doit être transmis au préfet de Région.

Tout projet d'aménagement situé en zone de niveau 3 entrant dans le champ de l'article 4 du décret 2004-490 et entraînant un impact au sol doit être transmis au préfet de Région.

Tout projet d'aménagement situé en zone de niveau 4 entrant dans le champ de l'article 4 du décret 2004-490 et entraînant un impact au sol doit être transmis au préfet de Région. L'importance et la densité des vestiges peuvent entraîner en fonction de l'impact de l'aménagement, des observations archéologiques importantes et/ou des prescriptions de modifications de projet.

PARTIE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

VOCATION GENERALE DE LA ZONE UA

La zone UA correspond à une partie du tissu urbain central et du centre ancien de la commune. Elle concerne les rues Aristide Briand, Jean Jaurès, René Fèvre, Béatrix Tassain, de l'Eglise et l'impasse du Plaidoyer.

Elle se distingue par ses constructions majoritairement implantées à l'alignement et la présence de commerces de proximité.

La zone UA est concernée par les dispositions de l'OAP n°1.

Pour rappel, le secteur étant concerné par des risques d'inondations avérés, la réalisation de constructions en sous-sol y est interdite. Une partie de la zone est concernée par les dispositions du PPRI.

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

ARTICLE UA 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les destinations suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail,
- le commerce de gros,
- les cinémas,
- les entrepôts
- les constructions à usage industriel,
- les centres de congrès et d'exposition,
- les nouvelles exploitations agricoles ou forestières,
- les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les établissements hippiques,
- les parcs d'attraction,
- le camping,
- les habitations légères de loisirs,
- les résidences mobiles de loisirs,
- les caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction autorisés,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules...etc.),
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,

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

ARTICLE UA 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes autorisées sous condition sont :

- les constructions et installations à usage d'artisanat et de commerce de détail, 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. Leur taille sera limitée à 200 m² de surface de plancher ;
- les groupes de garages à condition qu'ils soient liés à des logements existants dans la zone UA.

Les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, à construire dans les secteurs affectés par le bruit, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté du 23 juillet 2013.

ARTICLE UA 3

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UA 4

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions autorisées dans la zone doivent être implantées :

- soit à l'alignement soit par la façade soit par le pignon,
- soit en retrait d'au moins 6 mètres de l'alignement.

Si la construction est implantée en retrait de l'alignement, la clôture sur rue devra obligatoirement être composée d'un mur ou d'un muret en pierres de type moellons calcaires afin de conserver l'ambiance minérale de la zone UA.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait d'une marge minimale de 3 mètres par rapport à une limite séparative
- soit contiguës à une limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...)
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La construction de plusieurs constructions à usage d'habitations non contiguës sur une même propriété est autorisée à condition de respecter une distance minimale de 6 mètres entre les habitations.

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions d'habitation et leurs annexes n'excède pas 60% de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol des activités autorisées n'excède pas 70% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le cas de constructions à usage d'habitation atteignant déjà 60% de la superficie de l'unité foncière, une dérogation pourra être admise concernant la réalisation d'une extension, dans la limite de 20m² de surface de plancher supplémentaire

Hauteur des constructions

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. La hauteur de référence est le point médian sur le terrain d'assiette de l'opération.

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale ne peut excéder 9 mètres au faîtage en R+1+Combles (aménagés ou aménageables).

Pour les constructions à usage d'activités, la hauteur maximale ne peut excéder 9 mètres au faîtage.

Pour les annexes, la hauteur maximale ne peut excéder 6 mètres au faîtage.

Pour les extensions, réhabilitations, restaurations 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 autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...).

ARTICLE UA 5

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le pétitionnaire est invité à consulter de la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Thelle.

Aspect extérieur

Les constructions situées dans le périmètre de 500 mètres autour d'un monument historique nécessitent obligatoirement l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent être cohérentes avec le caractère dominant des constructions voisines. Elles doivent s'inscrire dans une ambiance de « centre-bourg ». Le permis de construire pourra être refusé si la construction porte atteinte à l'harmonie d'ensemble.

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. Les vérandas dérogent à cette règle sous réserve d'une insertion harmonieuse vis-à-vis du bâtiment objet de la demande.

Dès lors que des travaux portent sur une construction qui présente un intérêt architectural, ceux-ci se doivent de mettre en valeur les éléments architecturaux originaux.

Façades et revêtements

Toutes les façades doivent présenter une unité de traitement.

Les constructions à usage d'habitation et d'activités seront réalisées :

- soit en matériaux traditionnels locaux (d'aspect pierre calcaire, ou brique en terre cuite de couleur rouge),
- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en matériaux écologiques.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de beige, sable, ocre).

Fenêtres

En façade sur rue, les baies des constructions seront plus hautes que larges.

Cette disposition ne s'applique pas pour les garages ni pour les vitrines commerciales.

Toitures

La pente des toitures des habitations neuves est comprise entre **40° et 45°** sur l'horizontal.

La pente pourra être réduite à **25°** pour les bâtiments annexes édifiés indépendamment de l'habitation ° à l'exception des abris de jardin et des carports. Ces derniers doivent avoir un toit plat.

Excepté pour les vérandas, les toitures seront faites de tuiles plates en terre cuite ou de tuiles mécaniques, ou bien en ardoise de teinte bleue. Les gammes de couleur autorisées pour les tuiles en terre cuite sont le brun, le rouge-orangée.

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

Clôtures sur rue :

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

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

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

Les clôtures sur rue doivent être composées soit :

- des murs pleins,
- de murets surmontés d'une grille, d'un barreaudage ou d'une palissade.

Les murs de clôture destinés à être recouverts, doivent l'être d'enduits de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles) en harmonie avec la façade de l'habitation principale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif dès lors qu'une mise en sécurité est nécessaire.

Certains murs en pierre calcaire de la zone UA font l'objet d'une protection. Ils sont identifiés sur le plan de zonage. Ils devront être conservés et réparés à l'identique. Afin de favoriser le renouvellement urbain, des démolitions partielles pourront être réalisées afin de créer un accès à une nouvelle construction.

Divers

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

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

Au moins 20% des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre. Le reste des espaces libres doit faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le cytise ou le chèvrefeuille.

L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies.

ARTICLE UA 7
STATIONNEMENT

Principes

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.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

Nombre de places de stationnement :

- Constructions à usage d'habitation : au minimum **2 places de stationnement par logement** ; 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Les réhabilitations, divisions et reconversions de constructions existantes en logements feront l'objet des mêmes dispositions que les nouvelles constructions.

- Constructions à usage de commerce, d'artisanat et d'activités de service : **1 place de stationnement par tranche de 50m²** de surface de plancher
- Constructions à usage de bureaux : **1 place de stationnement par tranche de 30 m²** de surface de plancher

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

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

Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Le stationnement des deux roues est requis dans le cadre d'opérations d'habitation de plus de cinq logements à raison d'une place par logement.

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire, conformément aux dispositions du code de la construction.

Une aire couverte-sécurisée pour le stationnement des vélos doit être prévue, de préférence à proximité ou à l'intérieur des parkings. Ces locaux doivent dans tous les cas être facilement accessibles situés au rez-de-chaussée principalement voire au premier sous-sol ou 1^{er} étage et ne nécessiter aucun accès obligatoire à un escalier pour être utilisé dans de bonnes conditions.

Pour les logements collectifs, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo une surface minimale de 3m², avec :

- 0,75 m² par logement jusqu'à deux pièces principales ($\leq$ F2)
- 1,5 m² par logement dans les autres cas ($>$ F2)
- 5 m² supplémentaires minimum par tranche 50 logements en habitat collectif seront créés et réservés à l'usage collectif (stationnement des poussettes ou tout autre usage collectif déterminé par le constructeur ou la copropriété).

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 8

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

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

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

En dehors des constructions implantées à l'alignement, la largeur des accès ne pourra être inférieure à 4 mètres.

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.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux annexes des constructions existantes,
- en cas de reconstruction, réparation, restauration ou extension de constructions existantes,

Voies

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

Les nouvelles voies sont dimensionnées, elles devront présenter une largeur de 8 mètres (2 voies + 2 trottoirs).

En cas de création de voies en impasse, il conviendra de prévoir une placette de retournement, notamment pour faciliter le ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE UA 9
DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Réseau d'eau potable

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

Réseau d'eaux usées

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

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le code de la santé publique et par le code de l'urbanisme.

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

Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération, la gestion des eaux pluviales pourra s'effectuer par stockage-restitution dans le respect de la réglementation en vigueur. Le débit indicatif est de 1l / ha / s.

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de réseaux divers (énergie, câbles téléphoniques, fibre optique..) doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

L'ensemble des réseaux devront être aménagés en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération.

VOCATION GENERALE DE LA ZONE UB

La zone UB correspond aux parties bâties mixtes du tissu urbain situées en périphérie du centre ancien d'Angy dans les rues Aristide Briand, Roger Salengro, Jean Jaurès de Thury, Roger et route de Clermont notamment.

Elle se distingue par ses constructions implantées indifféremment à l'alignement ou en retrait des voies.

La zone UB possède une vocation mixte : habitat et activités s'entremêlent dans l'organisation du bâti. Parmi les activités en question, la zone UB comporte des activités artisanales et des auto-entrepreneurs.

La zone UB est concernée par deux secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Pour rappel, le secteur étant concerné par des risques d'inondations avérés, la réalisation de constructions en sous-sol y est interdite. Une partie de cette zone est concernée par les dispositions du PPRI.

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

ARTICLE UB 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les destinations suivantes sont interdites :

En zone UB :

- les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail,
- les bureaux,
- le commerce de gros,
- les cinémas,
- les entrepôts,
- les constructions à usage industriel,
- les centres de congrès et d'exposition,
- les nouvelles exploitations agricoles ou forestières,
- les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les établissements hippiques,
- les parcs d'attraction,
- le camping,
- les habitations légères de loisirs,
- les résidences mobiles de loisirs,

- les caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction autorisés,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules...etc),
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.

En zone UBr : toute destination ou utilisation du sol, exceptée celle mentionnée explicitement à l'article UB2

ARTICLE UB 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En Zone UB :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous condition :

- les bureaux à condition que leur surface de plancher n'excède pas 100 m²,
- les constructions et installations à usage d'artisanat et de commerce de détail, 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, à condition que leur surface de plancher n'excède pas 150 m².

Dans les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les préconisations en matière de vocation figurant dans la pièce n° 4 du dossier de PLU.

En zone UBr : ne sont autorisée que les garages, annexes et extension aux logements existants

ARTICLE UB 3

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UB 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions autorisées dans la zone doivent être implantées en retrait d'au moins 6 m par rapport à l'alignement.

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

Dans les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les préconisations en matière d'implantation figurant dans la pièce n° 4 du dossier de PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...)
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante dans la mesure où l'aménagement projeté est réalisé dans le même recul que la construction initiale.
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (constructions en pierres calcaires, en briques, ...)

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait d'une marge minimale de 3 mètres par rapport aux deux limites séparatives,

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...)
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Une distance de 5 mètres devra être conservée entre les constructions et les berges des rus qui traversent le village.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation non contigus sur une même propriété est autorisée à condition de respecter une distance minimale de 10 mètres entre les habitations.

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions d'habitation et leurs annexes n'excède pas 30% de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol des activités autorisées n'excède pas 60% de la superficie de l'unité foncière.

Une dérogation est envisagée pour les constructions à usage d'habitation existantes dépassant déjà ces dispositions. Il sera possible de créer une véranda ou d'étendre les constructions dans la limite de 40 m² de surface de plancher.

En zone UBr :

Les garages, annexes et extension aux logements existants autorisées ne doivent pas conduire à une augmentation de l'emprise au sol des constructions de plus de 20% de l'emprise existante, mesurée à la date d'approbation du PLU.

Hauteur des constructions

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. La hauteur de référence est le point médian sur le terrain d'assiette de l'opération.

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale ne peut excéder 9 mètres au faîtage en R+1+C (aménagés ou aménageables).

Pour les constructions à usage d'activités, la hauteur maximale ne peut excéder 11 mètres au faîtage

Pour les annexes, la hauteur maximale ne peut excéder 7 mètres au faîtage.

Pour les extensions, réhabilitations, restaurations 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 autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...).

ARTICLE UB 5
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le pétitionnaire est invité à consulter de la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Thelle.

Aspect extérieur

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent être cohérentes avec le caractère dominant des constructions voisines. Le permis de construire pourra être refusé si la construction porte atteinte à l'harmonie d'ensemble.

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. Les vérandas dérogent à cette règle sous réserve d'une insertion harmonieuse vis-à-vis du bâtiment objet de la demande.

Dès lors que des travaux portent sur une construction qui présente un intérêt architectural, ceux-ci se doivent de mettre en valeur les éléments architecturaux originels.

Façades et revêtements

Toutes les façades doivent présenter une unité de traitement.

Les constructions à usage d'habitation seront réalisées :

- soit en matériaux traditionnels locaux,
- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en matériaux écologiques,
- en bois.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de beige, sable, ocre)

Les bâtiments à usage d'activités devront s'insérer dans leur environnement immédiat, ils seront réalisés :

- soit en matériaux traditionnels.
- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en profilés divers de teinte claire (ton pierre, beige, sable, gris clair, ...)
- soit en bois,

Annexes

L'aspect des garages devra être en harmonie avec la construction principale.

Fenêtres

Non règlementées.

Sous-sols :

Les sous-sols sont interdits à l'Ouest des rues Jean Jaurès et Aristide Briand. Les sous-sols sont notamment interdits rue Roger Salengro.

Toitures

La pente des toitures des habitations neuves est comprise entre 40° et 45° sur l'horizontal, sauf pour le cas des toits terrasses et des vérandas.

Excepté pour les vérandas, l'aspect des toitures devra correspondre aux matériaux utilisés localement comme la tuile mécanique ou plate de couleur rouge-orangée ou brune ou l'ardoise de teinte bleue.

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

Les profilés utilisés pour la toiture des bâtiments d'activités devront avoir des tonalités identiques aux matériaux traditionnels utilisés localement (brun, rouge-orangé, ardoise, ...).

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés. Cependant, les panneaux devront être posés au nu du plan de couverture et présenter les tonalités rappelant les matériaux de couverture utilisés sur la construction concernée.

Clôtures sur rue

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

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

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

Les clôtures sur rue doivent être composées soit :

- des murs pleins,
- de murets surmontés d'une grille, d'une palissade ou d'un barreaudage doublés ou non d'une haie d'essences locales,
- d'un grillage posé sur un soubassement de béton de 0.50 cm maximum de hauteur, doublé ou non d'une haie composée d'essences locales.

Les murs de clôture destinés à être recouverts, doivent l'être d'enduits de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles) en harmonie avec la façade de l'habitation principale.

Les murs existants en façade sur rue, composé de pierre ou de brique doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle (portail, porte...).

Dans les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les préconisations en matière de clôtures figurant dans la pièce n° 4 du dossier de PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif dès lors qu'une mise en sécurité est nécessaire.

Les clôtures en limites séparatives ne sont pas règlementées.

Divers

Les sorties de chaudière, les antennes paraboliques, les équipements de climatisation sont interdits si ils sont visibles depuis l'espace public. Ceux-ci doivent être dissimulés.

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

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

Au moins 30% des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre. Le reste des espaces libres doit faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le cytise ou le chèvrefeuille.

L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies.

ARTICLE UB 7 STATIONNEMENT

Principes

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.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

Nombre de places de stationnement :

- Constructions à usage d'habitation : au minimum **2 places de stationnement par logement** ;
1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Les réhabilitations, divisions et reconversions de constructions existantes en logements feront l'objet des mêmes dispositions que les nouvelles constructions.

- Constructions à usage de commerce, d'artisanat et d'activités de service : **1 place de stationnement par tranche de 50m²** de surface de plancher
- Constructions à usage de bureaux : **1 place de stationnement par tranche de 30 m²** de surface de plancher

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

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

Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Le stationnement des deux roues est requis dans le cadre d'opérations d'habitation de plus de cinq logements à raison d'une place par logement.

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire, conformément aux dispositions du code de la construction.

Une aire couverte-sécurisée pour le stationnement des vélos doit être prévue, de préférence à proximité ou à l'intérieur des parkings. Ces locaux doivent dans tous les cas être facilement accessibles situés au rez-de-chaussée principalement voire au premier sous-sol ou 1^{er} étage et ne nécessiter aucun accès obligatoire à un escalier pour être utilisé dans de bonnes conditions.

Pour les logements collectifs, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo une surface minimale de 3m², avec :

- 0,75 m² par logement jusqu'à deux pièces principales ($\leq$ F2)
- 1,5 m² par logement dans les autres cas ($>$ F2)
- 5 m² supplémentaires minimum par tranche 50 logements en habitat collectif seront créés et réservés à l'usage collectif (stationnement des poussettes ou tout autre usage collectif déterminé par le constructeur ou la copropriété).

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB 8 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

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

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

En dehors des constructions implantées à l'alignement, la largeur des accès ne pourra être inférieure à 4 mètres.

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.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux annexes des constructions existantes,
- en cas de reconstruction, réparation, restauration ou extension de constructions existantes,

Voies

Deux sentes sont protégées, elles ne sont pas carrossables ou trop étroites pour y envisager la circulation de véhicules. Aucun nouvel accès véhicule ne sera autorisé sur ces chemins ou sentes (se reporter au Règlement graphique).

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

Les nouvelles voies sont dimensionnées, elles devront présenter une largeur de 8 mètres (2 voies + 2 trottoirs).

En cas de création de voies en impasse, il conviendra de prévoir une placette de retournement, notamment pour faciliter le ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE UB 9
DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Réseau d'eau potable

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

Réseau d'eaux usées

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

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le code de la santé publique et par le code de l'urbanisme.

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

Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération, la gestion des eaux pluviales pourra s'effectuer par stockage-restitution dans le respect de la réglementation en vigueur. Le débit indicatif est de 1l / ha / s.

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de réseaux divers (énergie, câbles téléphoniques, fibre optique..) doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

L'ensemble des réseaux devront être aménagés en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération.

VOCATION GENERALE DE LA ZONE UC

La zone UC correspond à un secteur d'habitat collectif, incluant une résidence privée, située rue Roger Salengro. La construction est implantée en retrait de la voie publique. Elle comporte 58 logements. La vocation de la zone UC est donc uniquement liée à l'habitat.

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

ARTICLE UC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles autorisées au sein de l'article UC 2.
Sont notamment interdites les annexes aux constructions existantes.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous condition :

- l'extension ou la modification des bâtiments à usage d'habitation

ARTICLE UC 3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UC 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les extensions ou modifications des bâtiments devront être réalisées dans le même recul que le bâtiment objet de la demande.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Un retrait d'au moins 20 mètres devra être conservé par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée.

L'emprise au sol des constructions

L'extension ou la modification du bâtiment existant ne devra pas excéder 20 % de la superficie de l'unité foncière.

Hauteur des constructions

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. La hauteur de référence est le point médian sur le terrain d'assiette de l'opération.

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur des extensions ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande. Le gabarit du bâtiment actuel devra être conservé (Rez-de-Chaussée + 3 étages).

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

ARTICLE UC 5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non règlementé.

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

Non règlementé.

ARTICLE UC 7 STATIONNEMENT

Principes

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.

Nombre de places de stationnement

- Constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places de stationnement par nouveau logement.

A ces espaces, doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des visiteurs.

Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Non réglementées.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC 8

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

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

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

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

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction, réparation, restauration ou extension de constructions existantes,

ARTICLE UC 9

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Réseau d'eau potable

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

Réseau d'eaux usées

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

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le code de la santé publique et par le code de l'urbanisme.

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

Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération, la gestion des eaux pluviales pourra s'effectuer par stockage-restitution dans le respect de la réglementation en vigueur. Le débit indicatif est de 1 l / ha / s.

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de réseaux divers (énergie, câbles téléphoniques, fibre optique..) doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

L'ensemble des réseaux devront être aménagés en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération.

VOCATION GENERALE DE LA ZONE UE

La zone UE possède une vocation économique. Elle correspond aux zones d'activités communales situées à proximité de la RD 12.

La zone UE recouvre l'ensemble des activités d'Aldi, d'Intermarché, de Delfirm et du site de Prysmian.

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

ARTICLE UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles autorisées au sein de l'article UE 2.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous condition :

- les logements liés au gardiennage des activités autorisées, à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées,
- les constructions à usage commercial (les nouvelles constructions et l'extension des constructions existantes),
- les industries dans la mesure où elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage (odeurs, bruits, poussières, gêne pour la circulation...),
- les entrepôts de stockage,
- les activités artisanales à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage (odeurs, bruits, poussières, gêne pour la circulation...),
- les bureaux.
- les logements de gardiennage liés et nécessaires aux activités autorisées sur la zone, à condition qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité concerné.

ARTICLE UE 3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UE 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'entend par rapport aux rues Herminie et Roger Salengro (la RD 12 étant classée route à grande circulation, il ne peut y être autorisé de constructions).

Les constructions autorisées dans la zone doivent être implantées en retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...)
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 4 mètres des berges de la rivière du Thérain et de ses affluents. La même marge sera appliquée par rapport aux rus qui sont susceptibles de traverser ou de tangenter les zones UE.

Par rapport à la RD 12, une marge de recul d'au moins 15 mètres sera imposée afin de tenir compte du caractère routier de cet axe de circulation départementale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...);
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée.

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des activités autorisées n'excède pas **75 % de la superficie de l'unité foncière**.

Hauteur des constructions

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. La hauteur de référence est le point médian sur le terrain d'assiette de l'opération.

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Pour les constructions à usage d'activités autorisées, la hauteur maximale ne peut excéder 15 mètres au faîtage.

Pour les extensions, réhabilitations, restaurations 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 autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...).

ARTICLE UE 5

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé.

ARTICLE UE 6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Les espaces de stationnement doivent comporter au minimum un arbre ou arbuste par tranche de 500 m². Tout arbre ou arbuste abattu doit être remplacé par un autre arbre ou arbuste.

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le cytise ou le chèvrefeuille.

ARTICLE UE 7

STATIONNEMENT

Principes

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.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

Il est exigé au minimum :

Nombre de places de stationnement

- Constructions à usage de bureaux et services : une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.
Les bâtiments neufs à usage de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.
- Constructions à usage de commerces : une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher pour les commerces de plus de 300 m² de surface de plancher.
- Bâtiments à usage d'activités artisanales et industrielles : Non règlementé.

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

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

Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Stationnement des vélos/cycles :

Un espace aménagé de façon pérenne et sécurisé doit être prévu et réservé au stationnement des vélos. Ces places ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions. Il sera prévu 1,5m² pour 100m² de surface.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE 8

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Aucun nouvel accès n'est autorisé sur la RD 12.

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

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

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

Voies

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

ARTICLE UE 9

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Réseau d'eau potable

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

Réseau d'eaux usées

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le code de la santé publique et par le code de l'urbanisme.

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

Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération, la gestion des eaux pluviales pourra s'effectuer par stockage-restitution dans le respect de la réglementation en vigueur.

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de réseaux divers (énergie, câbles téléphoniques, fibre optique..) doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

VOCATION GENERALE DE LA ZONE UP

La zone UP correspond à une partie centrale du tissu urbain du village se caractérisant par l'accueil d'équipements de la commune : mairie, école, salle multifonctions, parking, ...

Elle se distingue par ses constructions majoritairement implantées en retrait avec des architectures contemporaines et des emprises plus importantes que dans d'autres secteurs du bourg.

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

ARTICLE UP 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles autorisées au sein de l'article UP 2.

ARTICLE UP 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous condition :

- les équipements publics communaux,
- les nouveaux garages individuels groupés,
- l'extension des équipements publics déjà existants,
- les bâtiments à usage d'entrepôts dans l'optique éventuellement de créer un bâtiment pour les services techniques
- les logements de gardiennage liés et nécessaires aux activités et équipements autorisés sur la zone, à condition qu'ils soient intégrés au bâtiment principal.

ARTICLE UP 3

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UP 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UP 5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non règlementé.

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

Non règlementé.

ARTICLE UP 7 STATIONNEMENT

Non règlementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UP 8 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

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

Voies

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

ARTICLE UP 9 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Réseau d'eau potable

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

Réseau d'eaux usées

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le code de la santé publique et par le code de l'urbanisme.

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

Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération, la gestion des eaux pluviales pourra s'effectuer par stockage-restitution dans le respect de la réglementation en vigueur. Le débit indicatif est de 1l / ha / s.

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de réseaux divers (énergie, câbles téléphoniques, fibre optique..) doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

L'ensemble des réseaux devront être aménagés en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération.

PARTIE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

VOCATION GENERALE DE LA ZONE A

La zone agricole correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de leurs terres.

La zone A recouvre l'ensemble des parcelles mises en culture dans la partie Nord du territoire communal et la poche agricole située au Nord-est de la rue Jean Jaurès.

La zone agricole comprend tout ou partie des lieux-dits suivants :

- Fonciau
- Haut de Fonciau
- Morla
- La Cavée Notre-Dame
- Fond des Gorguets
- Les Gorguets
- Meru
- Au dessus du Fond Gorguet
- Les Muids
- Les Longues Raies
- Le Dessus du Ru de Thury
- Le Vieux Clos
- Les Perruques
- Savoyon
- Les Forgies
- Les Minettes
- Maison Lejeune
- Hernival
- Rue Bertin
- Les Fesses
- Cavée des Courtillers
- Le Pas de Truie
- Fond de Lançon
- Le Petit Lançon
- En haut de Lançon

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

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles autorisées au sein de l'article A2.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

Habitation

- les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient limitées à deux par exploitation et qu'elles soient situées à moins de 100 mètres du bâtiment abritant l'activité agricole nécessitant la présence de l'exploitant,
- les bâtiments annexes (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin...) liés aux constructions à usage d'habitation, dans la mesure où ils ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site, dans la limite d'une superficie de 50 m²...

Exploitation agricole et forestière

- les constructions ou installations nécessaires à l'activité agricole et forestière,
- les installations classées ou non nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve du respect des dispositions pour la protection de l'environnement,
- la construction, l'adaptation et la réfection de bâtiments agricoles en vue d'y créer des activités de diversification (gîte rural, vente de produits à la ferme,...), dans la mesure où cette diversification est nécessaire à l'activité agricole.

Autres occupations et utilisations du sol autorisées sous condition :

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

ARTICLE A 3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE A 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

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

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

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

Aucune nouvelle construction à vocation agricole ne peut être édifiée à moins de 50m des limites des zones urbaines.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions à usage d'habitation autorisées devront être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres des limites séparatives.

Les constructions à usage agricole autorisées devront être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...).

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes aux constructions principales devront être implantées à moins de 30m de cette dernière

L'emprise au sol des constructions

Non règlementée.

Hauteur des constructions

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. La hauteur de référence est le point médian sur le terrain d'assiette de l'opération.

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale ne peut excéder 9 mètres au faîtière en R+C.

Pour les constructions à usage agricole, la hauteur maximale ne peut excéder 15 mètres au faîtage.

Pour les annexes, la hauteur maximale ne peut excéder 7 mètres au faîtage.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle de hauteur maximale, si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE A 5

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sera favorisée la consultation de la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Thelle.

Une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère des constructions autorisées.

Façades et revêtements

Toutes les façades doivent présenter une unité de traitement.

Les bâtiments à usage agricole, devront s'insérer dans leur environnement immédiat, ils seront réalisés :

- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en profilés divers de teinte claire (beige, sable, gris clair, ...),
- soit en bois,
- soit en béton banché.

Les constructions à usage d'habitation seront réalisées :

- soit en matériaux traditionnels locaux,
- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en matériaux écologiques,
- en bois.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de beige, sable, ocre).

Fenêtres

Non réglementé.

Sous-sols

Les sous-sols enterrés sont interdits.

Toitures

La pente des toitures des habitations neuves est comprise entre 40° et 45° sur l'horizontal, sauf pour le cas des toits terrasses et des vérandas.

Excepté pour les vérandas, l'aspect des toitures devra correspondre aux matériaux utilisés localement comme la tuile mécanique ou plate de couleur rouge-orangée ou brune ou l'ardoise de teinte bleue.

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

Les profilés utilisés pour la toiture des bâtiments agricoles devront avoir des tonalités identiques aux matériaux traditionnels utilisés localement (brun, rouge-orangé, ardoise, ...).

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés. Cependant, les panneaux devront être posés au nu du plan de couverture et présenter les tonalités rappelant les matériaux de couverture utilisés sur la construction concernée.

Clôtures sur rue

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

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

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

Les clôtures sur rue doivent être composées soit :

- des murs pleins,
- de murets surmontés d'une grille, d'une palissade ou d'un barreaudage doublés ou non d'une haie d'essences locales,
- d'un grillage posé sur un soubassement de béton de 0.50 m maximum de hauteur, doublé ou non d'une haie composée d'essences locales.

Les murs de clôture destinés à être recouverts, doivent l'être d'enduits de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles) en harmonie avec la façade de l'habitation principale.

Les murs existants en façade sur rue, composé de pierre ou de brique doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle (portail, porte...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif dès lors qu'une mise en sécurité est nécessaire.

Les clôtures en limites séparatives ne sont pas réglementées.

Pour rappel, pour les secteurs concernés, les clôtures devront respecter les règles mises en place par le PPRI.

Divers

Les sorties de chaudière, les antennes paraboliques, les équipements de climatisation sont interdits si ils sont visibles depuis l'espace public. Ceux-ci doivent être dissimulés.

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

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

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

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseiller à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le cytise ou le chèvrefeuille.

ARTICLE A 7
STATIONNEMENT

Principes

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.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 8
DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

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

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

Voies

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

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

ARTICLE A 9
DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Réseau d'eau potable

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

A défaut d'un branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions 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 après du Maire. Dans le cas de création de bâtiments accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

Réseau d'eaux usées

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

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel.

Le système d'assainissement individuel doit être dimensionné à la taille de l'opération et répondre aux normes en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le code de la santé publique et par le code de l'urbanisme.

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

Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de réseaux divers (énergie, câbles téléphoniques, fibre optique..) doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

PARTIE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

VOCATION GENERALE DE LA ZONE N

La zone « N » est constituée par des espaces naturels à protéger en raison de la qualité du site, des paysages et des milieux naturels qui la composent.

En l'occurrence, à Angy les boisements ponctuant la partie Nord du territoire, les boisements proches du village et l'ensemble du fonds de la Vallée du Thérain ont été classés en zone N. La zone N intègre également l'emprise de la voie ferrée au Sud du territoire.

La zone N comprend :

- un secteur Nl correspondant à un espace situé le long du chemin des Etangs et de la RD12 occupé par les équipements sportifs de la commune.
- un secteur Nh correspondant à :
 - un espace situé dans la rue des Roses. Il accueille une construction à usage d'habitation isolée dans les espaces agricoles,
 - des constructions isolées situées à l'extrémité de l'impasse des Acacias et à l'extrémité du chemin des Carrières.
 - un secteur Ne correspondant à un bâtiment artisanal à proximité de la rue Jean-Jaurès. Son développement sera limité à la parcelle où le bâtiment est implanté,

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

ARTICLE N 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites, sauf celles autorisées au sein de l'article N2.

Dans les secteurs Nh :

Le changement de destination du bâtiment d'activité est interdit.

ARTICLE N 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

Dans tous les secteurs :

- 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.
- les abris de jardin dont l'emprise au sol est comprise entre 15 et 20m², la hauteur inférieure à 2.5m et à raison d'un seul abri par unité foncière

Dans la zone N :

- la gestion des constructions existantes. Les nouvelles constructions, les annexes et les extensions sont interdites.
- l'amélioration pour des raisons d'hygiène des constructions à usage d'habitation, à emprise au sol constante.
- les constructions et installations nécessaires au service public ferroviaire
- les abris pour animaux, d'une emprise au sol maximale de 20m²

Dans le secteur NI :

- les équipements sportifs ;
- les équipements recevant du public.

Dans les secteurs Nh

- l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU, dans la mesure où l'extension projetée ne dépasse pas 30 m² de surface de plancher
- les annexes liées aux constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU, à condition que leur surface n'excède pas 20 m² de surface de plancher

Dans les secteurs Ne :

- les extensions et annexes au bâtiment d'activité existant.

ARTICLE N 3
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

**SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES
ET PAYSAGERES**

ARTICLE N 4
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Dans le secteur N :

Non réglementé

Dans les secteurs Nh :

Aucune construction (extension ou annexe) ne peut être édifiée à moins de 6 mètres des voies et emprises publiques.

Aucune construction (extension ou annexe) ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des Espaces Boisés Classés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

Dans le secteur Nl :

Non règlementé

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur N et Nl :

Non règlementé

Dans les secteurs Nh :

Aucune construction (extension ou annexe) ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des Espaces Boisés Classés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...);
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes aux constructions principales devront être implantées à moins de 30m de cette dernière

L'emprise au sol des constructions

Non règlementée

Dans le secteur Ne :

Les extensions et annexes au bâtiment d'activité existant autorisée ne doivent pas représenter une augmentation de plus de 25% de l'emprise au sol des constructions existantes, mesurée à la date d'approbation du PLU.

Hauteur des constructions

Dans le secteur N et Nl :

Non règlementée

Dans les secteurs Nh :

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. La hauteur de référence est le point médian sur le terrain d'assiette de l'opération.

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Pour les extensions des constructions existantes, la hauteur maximale ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

Pour les annexes, la hauteur est limitée à 6 mètres au faîtage.

ARTICLE N 5
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans le secteur N et NI:

Non réglementé.

Dans les secteurs Nh:

Sera favorisée la consultation de la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Thelle.

Aspect extérieur

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent être cohérentes avec le caractère dominant des constructions voisines. Le permis de construire pourra être refusé si la construction porte atteinte à l'harmonie d'ensemble.

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. Les vérandas dérogent à cette règle sous réserve d'une insertion harmonieuse vis-à-vis du bâtiment objet de la demande.

Dès lors que des travaux portent sur une construction qui présente un intérêt architectural, ceux-ci se doivent de mettre en valeur les éléments architecturaux originels.

Façades et revêtements

Toutes les façades doivent présenter une unité de traitement.

Les constructions à usage d'habitation seront réalisées :

- soit en matériaux traditionnels locaux,
- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en matériaux écologiques,
- en bois.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de beige, sable, ocre)

Les bâtiments à usage d'activités devront s'insérer dans leur environnement immédiat, ils seront réalisés :

- soit en matériaux traditionnels.
- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en profilés divers de teinte claire (ton pierre, beige, sable, gris clair, ...)
- soit en bois,

Annexes

L'aspect des garages devra être en harmonie avec la construction principale.

Fenêtres

Non règlementées.

Sous-sols

Les sous-sols sont interdits à l'Ouest des rues Jean Jaurès et Aristide Briand. Les sous-sols sont notamment interdits rue Roger Salengro.

Toitures

La pente des toitures des habitations neuves est comprise entre 40° et 45° sur l'horizontal, sauf pour le cas des toits terrasses et des vérandas.

Excepté pour les vérandas, l'aspect des toitures devra correspondre aux matériaux utilisés localement comme la tuile mécanique ou plate de couleur rouge-orangée ou brune ou l'ardoise de teinte bleue. Les teintes claires (blanc, jaune,...) sont proscrites.

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

Les profilés utilisés pour la toiture des bâtiments d'activités devront avoir des tonalités identiques aux matériaux traditionnels utilisés localement (brun, rouge-orangé, ardoise, ...).

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés. Cependant, les panneaux devront être posés au nu du plan de couverture et présenter les tonalités rappelant les matériaux de couverture utilisés sur la construction concernée.

Clôtures sur rue

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

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

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

Les clôtures sur rue doivent être composées soit :

- des murs pleins,
- de murets surmontés d'une grille, d'une palissade ou d'un barreaudage doublés ou non d'une haie d'essences locales,
- d'un grillage posé sur un soubassement de béton de 0.50 cm maximum de hauteur, doublé ou non d'une haie composée d'essences locales.

Les murs de clôture destinés à être recouverts, doivent l'être d'enduits de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles) en harmonie avec la façade de l'habitation principale.

Les murs existants en façade sur rue, composé de pierre ou de brique doivent être conservés et réparés à l'identique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif dès lors qu'une mise en sécurité est nécessaire.

Les clôtures en limites séparatives ne sont pas réglementées.

Pour rappel, pour les secteurs concernés, les clôtures devront respecter les règles mises en place par le PPRI.

Divers

Les sorties de chaudière, les antennes paraboliques, les équipements de climatisation sont interdits si ils sont visibles depuis l'espace public. Ceux-ci doivent être dissimulés.

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

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

Dans tous les secteurs :

Les espaces boisés figurant sur le Règlement graphique comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les haies et alignements d'arbres sont repérés sur le Règlement graphique au titre de l'article L151-23. Ces haies et alignements d'arbres doivent être entretenus, préservés, conservés en l'état. Les trouées ponctuelles sont acceptées à partir du moment où la globalité de l'alignement est conservé.

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmillie au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le cytise ou le chèvrefeuille.

L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies.

Dans les secteurs Nh :

Au moins 30% des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre. Le reste des espaces libres doit faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

ARTICLE N 7
STATIONNEMENT

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

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 8
DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

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

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

Voies

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

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

ARTICLE N 9 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Réseau d'eau potable

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

A défaut d'un branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions 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 après du Maire. Dans le cas de création de bâtiments accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

Réseau d'eaux usées

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

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel.

Le système d'assainissement individuel doit être dimensionné à la taille de l'opération et répondre aux normes en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le code de la santé publique et par le code de l'urbanisme.

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

Réseau d'eaux pluviales

Dans les secteurs Nh et Nl:

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols.

Dans tous les secteurs:

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de réseaux divers (énergie, câbles téléphoniques, fibre optique..) doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

LEXIQUE

En cas de discordance entre le lexique et le corps du règlement, les dispositions de ce dernier l'emportent.

Nota : les définitions ci-après sont sommaires et avant toute application, il est utile de se référer aux textes du code de l'urbanisme.

Arbre de haute tige

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15 cm de circonférence à 1 mètre du sol.

Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon les cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Adaptations mineures

Les règles définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des propriétés foncières ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport aux normes est faible (article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

Affouillement

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure ou égale à 100m² et si sa profondeur excède 2m.

Alignement

L'alignement est la limite entre le domaine public et le domaine privé.

Annexes

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Clôture

La clôture est une « barrière », construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclaver un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement. L'importance de la clôture dans le paysage urbain ou rural a conduit à soumettre son édification ou sa construction à autorisation administrative. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil.

Caravane

Sont regardés 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.

Equipements collectifs, publics, d'intérêt général

Les équipements collectifs englobent les installations, les réseaux et les bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin :

- les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol),
- les bâtiments à usage collectif (scolaires, hospitaliers, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs, administratifs, etc...).

La notion d'équipement public, réalisé par une personne publique, est plus étroite que celle d'activité générale, qui peut être privée. Ainsi, le caractère privé d'un équipement ne lui enlève pas son caractère d'équipement collectif (ex : une maison de retraite, une salle de sport, une cantine scolaire d'un établissement privé). L'origine publique ou privée d'un équipement est sans incidence sur sa qualification d'intérêt général.

Sans être exhaustif, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif recouvrent notamment les catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;
- les locaux destinés aux administrations publiques ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, supérieur ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les centres d'animations ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagés de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles ou des représentations, etc... ;
- les établissements sportifs ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;

-les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs...);

-les aires de jeux et de loisirs, etc.....

Emprise au sol

La notion d'emprise au sol, qui ne faisait l'objet d'aucune définition réglementaire, est désormais définie à l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme comme la "projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus".

- Les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature, tels que les bandeaux, les corniches ou de simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.

- Les terrasses de plain-pied ne constituent pas d'emprise au sol, dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol. La superficie d'une terrasse de plain-pied n'est donc pas prise en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet.

Les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

Exhaussement des sols

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

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Ilot de propriété – terrain – unité foncière

Au terme de la législation de l'urbanisme, constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contigües (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

Installation classée

Un établissement industriel ou agricole, une carrière....entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et des monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, odeurs, fumées, altération des eaux, poussières, dangers d'explosion ou d'incendie....

Limites séparatives

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

Logement

On appelle logement un ensemble de pièces principales destinées au logement/sommeil et de pièces de services (cuisines, salle d'eau, etc..). Un logement doit comporter au moins une pièce principale et une pièce de service. On distingue les logements ordinaires des résidences regroupées en quatre catégories : résidence pour personnes âgées, résidence pour étudiants, résidence de tourisme, autres résidences.

Marge de recul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication au plan d'alignement, soit d'une prescription du présent règlement.

Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan d'alignement.

Propriété ou unité foncière

Les dispositions réglementaires du P.L.U s'appliquent à la parcelle. Toutefois, si plusieurs parcelles contiguës appartiennent à une même personne ou à une même indivision, elles constituent une « unité foncière », dans ce cas les dispositions du P.L.U s'appliquent à l'unité foncière.

Retrait

On appelle retrait, l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

Servitude de passage –art.682 à 685-1 du Code civil – Art.697 à 702 du Code civil)

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner (Code civil, art.682).

La servitude est une charge imposée sur un fonds, dit fonds servant, pour l'utilité d'un autre fonds dominant, appartenant à un autre propriétaire. (Code civil, art.637). La servitude n'est pas établie au profit d'une personne, mais d'un fonds (une propriété foncière).

C'est un droit réel immobilier, établi par titre et qui doit être mentionné dans tout acte de vente.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est définie comme étant: « égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction de plusieurs éléments.

Toiture

Désigne tout ce qui recouvre une construction.