

Sommaire

15 février 2018 - Procédure de Modification Simplifiée n°1 -
Règlement écrit (Extrait) - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA
ZONE UA et UB

17 novembre 2016 - Procédure d'Elaboration du PLU -
Règlement écrit

Plan Local d'Urbanisme

COMMUNE D'HONDAINVILLE DEPARTEMENT DE L'OISE (60)

Procédure de Modification Simplifiée n°1

Règlement écrit – extrait



Vu pour être annexé à la délibération n°05/2018 du 23 janvier 2018 valant approbation de la modification simplifiée n°1 de PLU de la commune de Hondainville

LEXIQUE

Annexe :

L'annexe ne peut-être occupée à titre d'habitation et sa superficie doit-être parfaitement identifiable par rapport au volume principal. Seront notamment considérés comme annexes, les locaux tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, ateliers non professionnels, piscine, etc.

SOMMAIRE

PARTIE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	4
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	5
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	18
ANNEXES.....	31

PARTIE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

UA : Zone urbaine centrale

- centre historique et ses extensions ;
- favoriser la mixité des fonctions (habitat, services, activités).

ARTICLE UA 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage de commerce, à l'exception de celles autorisées en UA2
- les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées en UA2
- 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
- les constructions ou installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R.421-9 et suivants du code de l'urbanisme
- les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports visés à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme, dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation
- les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme
- les dépôts de véhicules visés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme
- les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction autorisés
- l'ouverture et l'exploitation de carrières

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- les constructions destinées aux bureaux à condition :
 - que leur surface de plancher n'excède pas **150 m²**,
 - que les nuisances et les dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante, eu égard à l'environnement actuel de la zone dans lequel elles s'implantent
- les constructions à usage de commerce dont la surface de vente n'excède par 100 m²
- les installations classées ou non au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage,...),
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- les constructions et installations à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôt 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.

ARTICLE UA 3**LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

3.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisant, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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.

La largeur des accès ne pourra être inférieure à 4.50m.

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.

3.2 Voies

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

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 UA 4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

a) Eaux usées

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du code de la santé publique et par l'article R.111-12 du code de l'urbanisme.

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

b) Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée où le déversement d'eaux pluviales peut se faire via un branchement direct sur les canalisations eaux pluviales, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

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

4.3 Autres réseaux : Desserte téléphonique, électronique et télédistribution et gaz

En règle générale, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

ARTICLE UA5

LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

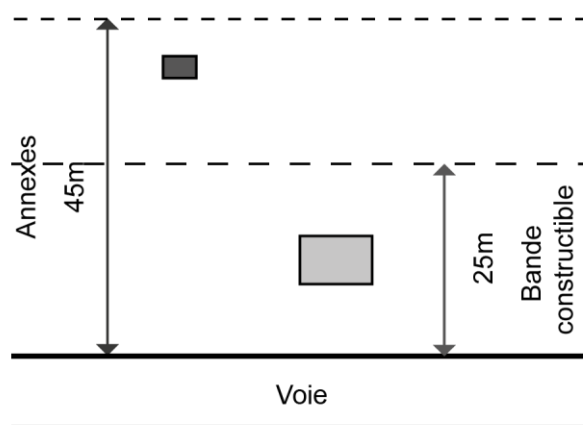
ARTICLE UA 6 - APRES MODIFICATION

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter dans une bande de 25 mètres de profondeur calculée à partir des voies ouvertes à la circulation, quel que soit leur statut (public ou privé), qui desservent la construction projetée.

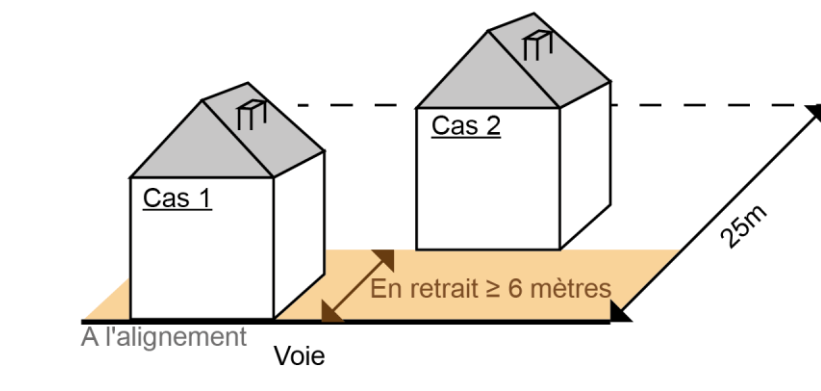
Pour les annexes, cette bande est relevée à 45mètres.



EXEMPLE D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

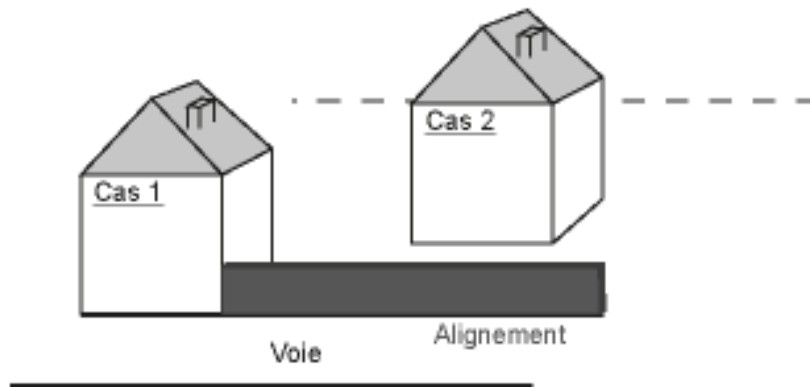
Dans la bande des 25 mètres de profondeur mesurée perpendiculairement à tout point de l'alignement, les constructions **à usage d'habitation** seront :

- Soit à l'alignement (cas 1) ;
- Soit en retrait de 6 mètres minimum (cas 2).



EXEMPLE D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

Lorsque la construction projetée n'occupe pas la totalité de la façade du terrain concernée par l'alignement (cas 1), ou lorsque la construction à réparer ou à édifier n'est pas implantée à l'alignement (cas 2), **une continuité visuelle devra être conservée** par l'édification en façade d'une clôture minérale dont les caractéristiques sont développées à l'article UA11.



EXEMPLE DE CONTINUITÉ VISUELLE

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

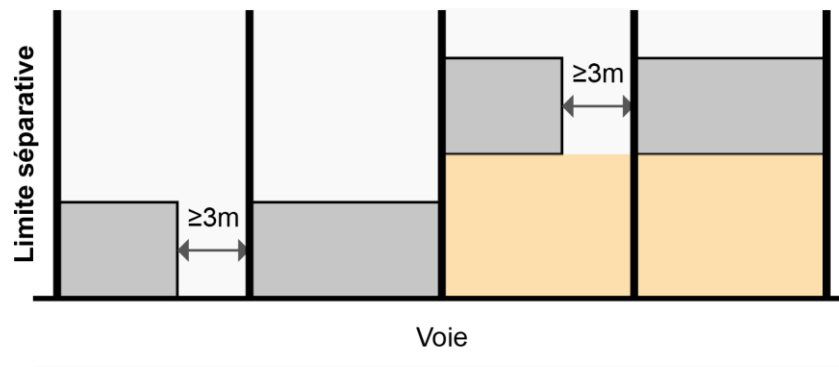
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

ARTICLE UA7- APRES MODIFICATION

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives et peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Les parties de constructions non contigües aux limites séparatives doivent être implantées avec une **marge minimale d'isolement de 3m**.



EXEMPLE D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

ARTICLE UA 8 - APRES MODIFICATION

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UA 9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes n'excède pas **50% de la superficie constructible de l'unité foncière**.

L'emprise au sol des constructions à usage de commerces, de bureaux, de services ou d'activités autorisées n'excède pas **60% de la superficie constructible totale de l'unité foncière**.

ARTICLE UA 10 - APRES MODIFICATION

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

Pour toutes les constructions autorisées dans la zone, la hauteur ne peut excéder **12 mètres au faîtage (R+1+C)**.

Pour les bâtiments annexes indépendants non accolés au bâtiment principal (garage, remise à matériel, abris de jardin, bûcher,...), la hauteur ne peut excéder **4,5 mètres au faîtage**.

ARTICLE UA 11- APRES MODIFICATION

L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet pourra utilement se référer au cahier de recommandations architecturales du Pays de Thelle ainsi qu'au nuancier réalisés par le CAUE de l'Oise et annexés au présent Règlement.

Généralités

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

Les projets de construction innovante dont l'intégration est recherchée en termes d'architecture (volume, matériaux de construction et de couverture, etc.), d'intégration urbaine, paysagère et/ou énergétique, peuvent déroger aux règles ci-dessous propres à l'architecture traditionnelle.

Quel que soit le projet architectural (construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière doit être apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes ;
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures ;
- à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.

Il est rappelé que les prescriptions architecturales liées à l'église inscrite monument historique s'appliquent pour tout projet situé à l'intérieur du rayon de 500 m dudit édifice.

Les candélabres et lanternes seront de même style que ceux installés dans le plus proche périmètre.

Aspect

L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage, est interdite.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Matériaux

L'ensemble des matériaux mis en œuvre sera naturel (bois, tuile terre cuite, pierre brique, enduit à la chaux,...) à l'exception des ardoises qui peuvent être artificielles. Leur teinte et leur mise en œuvre seront traditionnelles.

Lorsque les murs sont faits de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres.

Les joints creux ou saillants sont interdits.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits grésés, talochés ou grattés de teinte rappelant la pierre utilisée localement.

Sous-sols

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

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra pas être supérieur à 0,20m par rapport au niveau de la voie publique qui dessert la construction. Les parties de la substruction apparentes seront traitées à l'identique du restant de la façade.

Menuiseries

Les menuiseries en bois seront peintes et il est conseillé de se référer au nuancier CAUE pour le choix des tonalités utilisées.

Les menuiseries en PVC ou en aluminium doivent respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes. Les menuiseries traditionnelles sont plus hautes que larges mais qu'il n'y a pas d'obligation des petits-bois.

Toitures

Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

Les toitures terrasses sont acceptées à l'arrière des maisons. Elles doivent être végétalisées et limitées à un quart de l'emprise du bâti concerné et à un seul niveau (rez-de-chaussée).

Les débords de toiture sur pignon sont interdits.

Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois) ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

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

- posées au nu du plan de couverture,
- plus hautes que larges.

Les toitures seront à deux versants à l'exception des toits-terrasses. Les vérandas, les abris de jardin et les carports peuvent-être à deux versants, plats ou arrondis.

La pente des toitures des constructions à usage d'habitation sera comprise entre 40 et 45° sur l'horizontale, à l'exception des vérandas, des abris de jardin, des carports et des toits-terrasses...

A l'exception des vérandas, les couvertures des habitations seront constituées soit de petites tuiles plates (60 à 80 au m²), soit de tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes (15,5 à 22 au m²), soit d'ardoises naturelles (32 ou 34 x 22) ou artificielles de même aspect (30 x 40 maximum) en pose droite.

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

Les tuiles de couleur « chocolat » sont interdites.

Les tuiles grand modèle sont interdites.

Annexes

Pour les vérandas, divers matériaux sont possibles (verre, polycarbonate, etc.). La tôle ondulée est interdite.

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

Clôtures

Les clôtures seront constituées soit :

- De murs pleins dont la hauteur maximale est de 1m80 ;
- De murs-bahuts dont la hauteur maximale est de 0,80 m pour la partie basse et de 1m80 au total. La partie supérieure doit-être constituée d'une grille en ferronnerie ou encore d'une palissade (fer, bois, PVC, Aluminium).

Les clôtures sur rue constituées de murs en pierre ou moellons calcaires auront les joints beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres. Les joints creux ou saillants sont interdits.

Les murs existants en brique ou pierre 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,...).

En limites latérales sont recommandées les clôtures constituées d'un grillage vert monté sur des poteaux de la même couleur doublé d'une haie vive.

Patrimoine bâti d'intérêt local (article L. 123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme)

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L. 123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme, repérés au document graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales desdits bâtiments. Les démolitions et nouvelles ouvertures des constructions ou bâtis identifiés sont interdites. La démolition des constructions ne pourra être acceptée qu'en cas de péril.

ARTICLE UA 12

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Principes

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

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

12.2 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

- Constructions à usage d'habitation : au minimum **2 places par logement** pour les véhicules
- Constructions à usage artisanales, commerciales et de bureaux : **1 place de stationnement par tranche de 40m²** de surface de plancher de construction.
- Constructions à usage industriel : **1 place de stationnement par tranche de 100m²** de surface de plancher de construction.
- Constructions à usage d'entrepôts : **1 place de stationnement par tranche de 350m²** de surface de plancher de construction.
- Constructions à usage d'activités hôtelières : **1 place par chambre**, et **1 place par tranche de 10m²** de surface de restaurant
- Etablissements recevant du public : **1 place par tranche de 100 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.

12.3 Normes de stationnement pour les constructions existantes

- Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement,
- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un changement de destination d'un immeuble ou partie d'immeuble pour création d'un ou de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves,
- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou plusieurs logements dans une construction existante à usage d'habitation, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves dans le respect de l'article L.421-8 du code de l'urbanisme faisant lui-même référence au L.421-6.

12.4 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensembles à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire, conformément aux dispositions de l'article L.111-5-2 du code de la construction. Les places de stationnement doivent être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

ARTICLE UA 13 - APRES MODIFICATION

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

Les essences à utiliser sont les essences locales à l'exclusion de toute haie de conifères. L'utilisation du noisetier, du charme et du cornouiller est vivement recommandée. Une attention particulière doit être apportée au choix des essences végétales, certaines étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.) ou d'être envahissantes. Se référer à la plaquette du CAUE 60 « Quels végétaux pour quels aménagements ? » annexée au présent règlement.

Les espaces non bâtis doivent être plantés et convenablement entretenus.

Les espaces libres, destinés aux aires de jeux et de repos ou aux jardins d'agrément doivent couvrir une superficie au moins égale à 30% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UA 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

ARTICLE UA 15

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...). Les panneaux photovoltaïques ou thermiques ne seront pas autorisés en toiture sauf pour les

annexes en fond de jardin. Ils ne devront pas être visibles des rues ni des espaces publics, des routes, des chemins traversant les paysages et les espaces protégés. Ils seront de préférence posés au sol. Leur couleur, aspect et géométrie sera en rapport avec le matériau de support dominant. Les panneaux solaires thermiques recouverts d'ardoise naturelle peuvent être acceptés sur une couverture de même matériau. Les antennes paraboliques, les climatisations, les autres accessoires techniques liés à de nouvelles technologies visibles de l'espace normalement accessible au public ne seront autorisés qu'à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement au tissu bâti existant ;

- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UA 16

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

UB : Zone urbaine mixte (ancien UD au POS)

La zone UB est en partie concernée par une OAP, dont le périmètre est défini sur le plan de zonage.

La zone UB est concernée par une zone non-aedificandi, avec un recul de 75 mètres minimum depuis l'axe de la RD 12 au niveau du lotissement Le Parc.

ARTICLE UB 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage de commerce à l'exception de celles autorisées en UB2
- les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement
- 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
- les constructions ou installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R.421-9 et suivants du code de l'urbanisme
- les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports visés à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme, dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation
- les dépôts de véhicules visés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme
- les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction autorisés
- l'ouverture et l'exploitation de carrières

ARTICLE UB 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées aux bureaux à condition :
 - que leur surface de plancher n'excède pas **150 m²** ;
 - que les nuisances et les dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante, eu égard à l'environnement actuel de la zone dans lequel elles s'implantent.
- les constructions et installations à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôt existantes, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion ;
- l'extension des constructions et installations à usage commercial, artisanal ou d'entrepôt 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.

ARTICLE UB 3

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

3.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisant, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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.

La largeur des accès ne pourra être inférieure à 4.50m.

Aucun accès direct n'est autorisé sur la RD12.

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.

3.2 Voies

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

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

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

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

Pour les lotissements à usage d'habitation, la largeur des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 8m.

ARTICLE UB 4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du code de la santé publique et par l'article R.111-12 du code de l'urbanisme.

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

b) Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée où le déversement d'eaux pluviales peut se faire via un branchement direct sur les canalisations eaux pluviales, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

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

4.3. *Autres réseaux : Desserte téléphonique, électronique et télédistribution et gaz*

En règle générale, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

ARTICLE UB5

LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

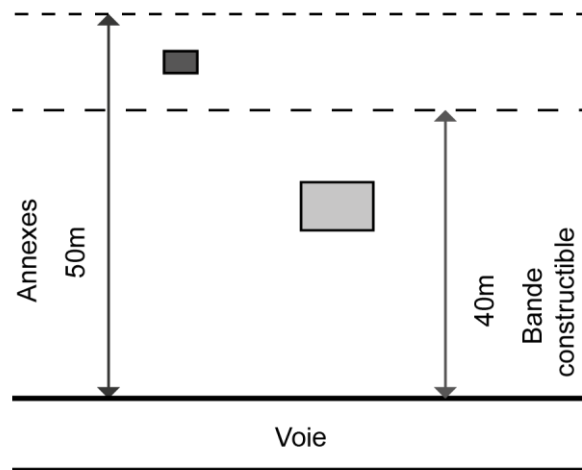
Non règlementé.

ARTICLE UB 6 - APRES MODIFICATION

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

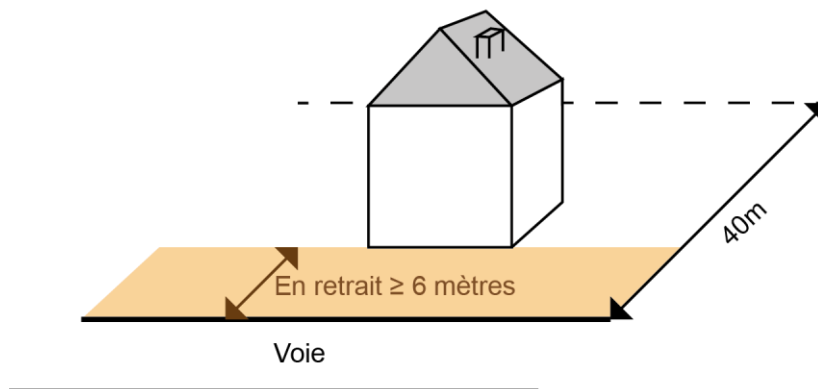
Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter dans une bande de 40 mètres de profondeur calculée à partir des voies ouvertes à la circulation, quel que soit leur statut (public ou privé), qui desservent la construction projetée.

Pour les annexes, cette bande est relevée à 50 mètres.



EXEMPLE D'IMPLANTATION
PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans la bande des 40 mètres de profondeur mesurée perpendiculairement à tout point de l'alignement, les constructions seront **en retrait de 6 mètres minimum**.



EXEMPLE D'IMPLANTATION
PAR RAPPORT AUX VOIES

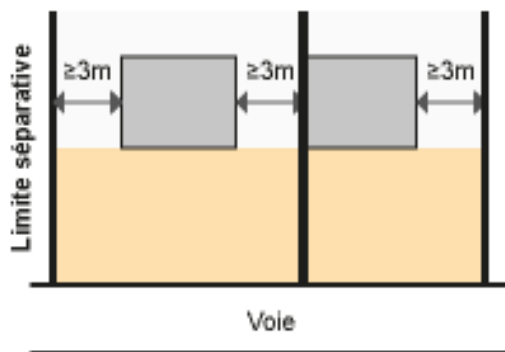
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux extensions, réparation ou modification d'une habitation existante dans la mesure où cela n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

ARTICLE UB7- APRES MODIFICATION

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance minimale d'isolement de 3m des limites séparatives.



**EXEMPLE D'IMPLANTATION
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux adaptations, réfections, extensions de constructions existantes.

ARTICLE UB 8 - APRES MODIFICATION

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB 9- APRES MODIFICATION

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature n'excède pas **35% de la surface totale de la parcelle.**

ARTICLE UB 10

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

Pour toutes les constructions autorisées dans la zone, la hauteur ne peut excéder **11 mètres au faîtage (R+1+C pour les habitations)**.

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

ARTICLE UB 11- APRES MODIFICATION

L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet pourra utilement se référer au cahier de recommandations architecturales du Pays de Thelle ainsi qu'au nuancier réalisés par le CAUE de l'Oise et annexés au présent Règlement.

Généralités

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

Les projets de construction innovante dont l'intégration est recherchée en termes d'architecture (volume, matériaux de construction et de couverture, etc.), d'intégration urbaine, paysagère et/ou énergétique, peuvent déroger aux règles ci-dessous propres à l'architecture traditionnelle.

Quel que soit le projet architectural (construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière doit être apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes ;
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures ;
- à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.

Il est rappelé que les prescriptions architecturales liées à l'église inscrite monument historique s'appliquent pour tout projet situé à l'intérieur du rayon de 500 m dudit édifice.

Les candélabres et lanternes seront de même style que ceux installés dans le plus proche périmètre.

Aspect

L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage, est interdite.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Matériaux

L'ensemble des matériaux mis en œuvre sera naturel (bois, tuile terre cuite, pierre brique, enduit à la chaux,...) à l'exception des ardoises qui peuvent être artificielles. Leur teinte et leur mise en œuvre seront traditionnelles.

Les maçonneries faites de briques apparentes seront constituées de briques de teinte rouge, à l'exclusion de teinte flammée et les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.

Lorsque les murs sont faits de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits grésés, talochés ou grattés de teinte rappelant la pierre utilisée localement.

Les joints creux ou saillants sont interdits.

Sous-sols

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

Menuiseries

Les menuiseries en bois seront peintes et il est conseillé de se référer au nuancier CAUE pour le choix des tonalités utilisées.

Les menuiseries en PVC ou en aluminium doivent respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes. Les menuiseries traditionnelles sont plus hautes que larges mais qu'il n'y a pas d'obligation des petits-bois.

Toitures

Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

Les toitures terrasses sont acceptées à l'arrière des maisons. Elles doivent être végétalisées et limitées à un quart de l'emprise du bâti concerné et à un seul niveau (rez-de-chaussée).

Les débords de toiture sur pignon sont interdits.

Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois) ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

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

- posées au nu du plan de couverture,
- plus hautes que larges

Les toitures seront à deux versants, à l'exception des annexes adossées à une construction existante. Les vérandas, les abris de jardin et les carports peuvent-être à deux versants, plats ou arrondis.

La pente des toitures sera comprise entre 40 et 45° sur l'horizontale, l'exception des vérandas, des abris de jardin, des carports et des toits-terrasses.

A l'exception des vérandas, les couvertures des habitations seront constituées soit de petites tuiles plates (60 à 80 au m²), soit de tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes (15,5 à 22 au m²), soit d'ardoises naturelles (32 ou 34 x 22) ou artificielles de même aspect (30 x 40 maximum) en pose droite.

Les tuiles de couleur « chocolat » sont interdites.

Les tuiles grand modèle sont interdites.

Annexes

Pour les vérandas, divers matériaux sont possibles (verre, polycarbonate, etc.). La tôle ondulée est interdite.

Les toitures des annexes pourront être constituées d'un seul versant si elles sont adossées à une construction.

Pour un garage accolé ou une extension d'habitation en pignon d'un bâtiment existant, les pentes des toitures devront être identiques à celles du bâtiment existant, excepté pour les vérandas.

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

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

Clôtures

S'il y a clôture, on autorise :

- Des murs pleins dont la hauteur maximale est de 1m80 ;
- Des murs-bahuts dont la hauteur maximale est de 0,80 m pour la partie basse et de 1m80 au total. La partie supérieure doit-être constituée par une grille ou encore une palissade (fer, bois, PVC, Aluminium) ;
- Des haies.

Les clôtures sur rue constituées de murs en pierre ou moellons calcaires auront les joints beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres. Les joints creux ou saillants sont interdits.

Les murs existants en brique ou pierre 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,...).

En limites latérales sont recommandées les clôtures constituées d'un grillage vert monté sur des poteaux de la même couleur doublé d'une haie vive.

Patrimoine bâti d'intérêt local (article L. 123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme)

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme, repérés au document graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales desdits bâtiments. Les démolitions et nouvelles ouvertures des constructions ou bâtis identifiés sont interdites. La démolition des constructions ne pourra être acceptée qu'en cas de péril.

ARTICLE UB 12

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Principes

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

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

12.2 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

- Constructions à usage d'habitation : **1 place par tranche de 60m²** de surface de plancher, avec au minimum **2 places par logement** pour les véhicules
- Constructions à usage de bureaux: **1 place de stationnement par tranche de 40m²** de surface de plancher de construction.
- Etablissements recevant du public : **1 place par tranche de 80 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.

12.3 Normes de stationnement pour les constructions existantes

- Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement,
- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un changement de destination d'un immeuble ou partie d'immeuble pour création d'un ou de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves,
- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou plusieurs logements dans une construction existante à usage d'habitation, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves dans le respect de l'article L.421-8 du code de l'urbanisme faisant lui-même référence au L.421-6.

12.4 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensembles à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire, conformément aux dispositions de l'article L.111-5-2 du code de la construction. Les places de stationnement doivent être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

ARTICLE UB 13 - APRES MODIFICATION

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

Les essences à utiliser sont les essences locales à l'exclusion de toute haie de conifères. L'utilisation du noisetier, du charme et du cornouiller est vivement recommandée. Une attention particulière doit être apportée au choix des essences végétales, certaines étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.) ou d'être envahissantes. Se référer à la plaquette du CAUE 60 « Quels végétaux pour quels aménagements ? » annexée au présent règlement.

Les espaces non bâtis doivent être plantés et convenablement entretenus.

Les espaces libres, destinés aux aires de jeux et de repos ou aux jardins d'agrément doivent couvrir une superficie au moins égale à 50% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UB 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

ARTICLE UB 15

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...). Les panneaux photovoltaïques ou thermiques ne seront pas autorisés en toiture sauf pour les annexes en fond de jardin. Ils ne devront pas être visibles des rues ni des espaces publics, des routes, des chemins traversant les paysages et les espaces protégés. Ils seront de préférence posés au sol. Leur couleur, aspect et géométrie sera en rapport avec le matériau de support dominant. Les panneaux solaires thermiques recouverts d'ardoise naturelle peuvent être acceptés sur une couverture de même matériau. Les antennes paraboliques, les climatisations, les autres accessoires techniques liés à de nouvelles technologies visibles de l'espace normalement accessible au public ne seront autorisés qu'à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement au tissu bâti existant ;

- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UB 16

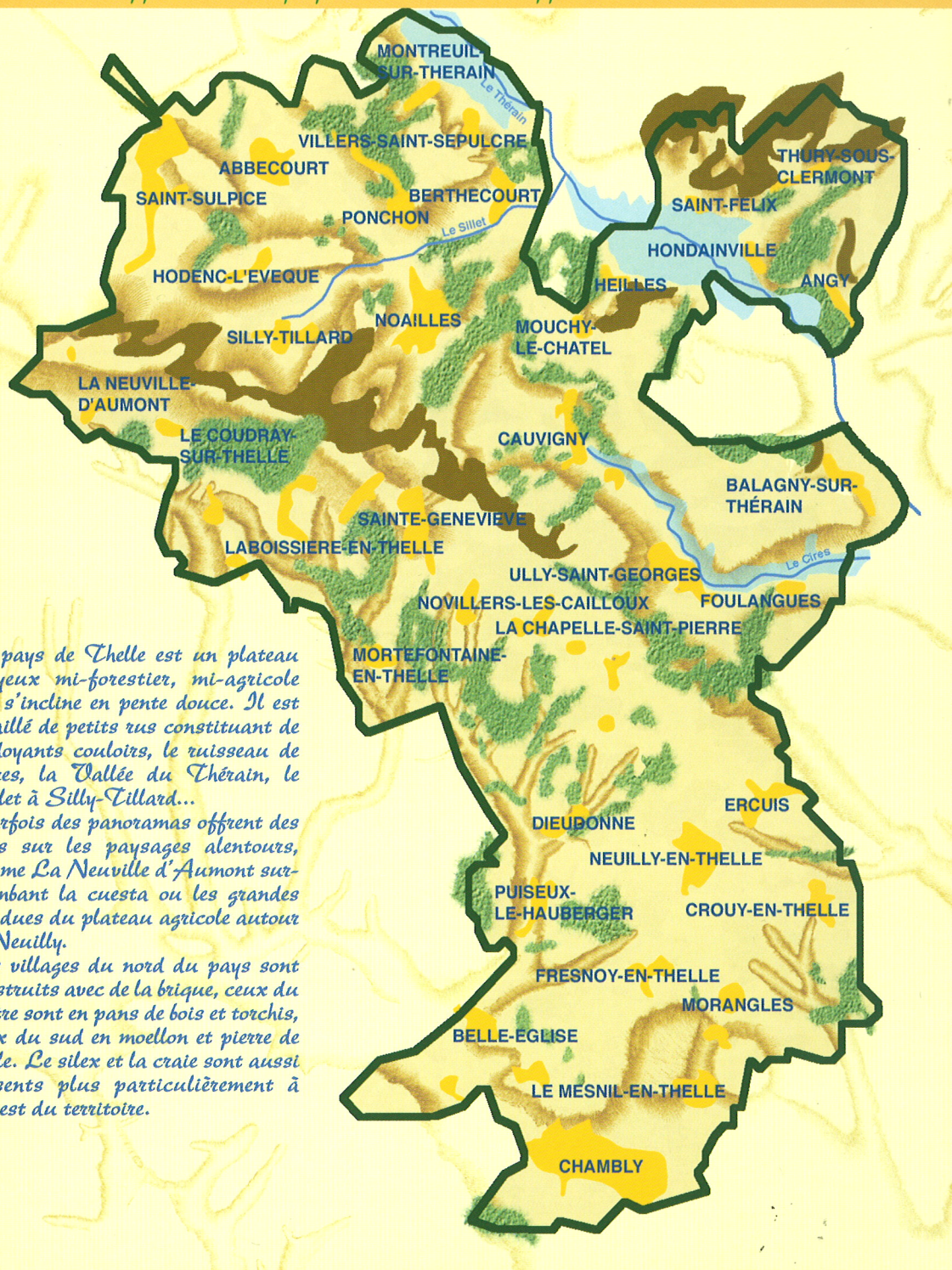
INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

ANNEXES

recommandations architecturales

«Il y a un sens à prendre la maison comme un instrument de l'âme humaine» (Gaston Bachelard).
«La maison appartient à son propriétaire mais sa vue appartient à tout le monde».



Le pays de Thelle est un plateau crayeux mi-forestier, mi-agricole qui s'incline en pente douce. Il est entaillé de petits rus constituant de verdoyants couloirs, le ruisseau de Cires, la Vallée du Thérain, le Silet à Silly-Tillard...

Darfois des panoramas offrent des vues sur les paysages alentours, comme La Neuville d'Aumont surplombant la cuesta ou les grandes étendues du plateau agricole autour de Neuilly.

Les villages du nord du pays sont construits avec de la brique, ceux du centre sont en pans de bois et torchis, ceux du sud en moellon et pierre de taille. Le silix et la craie sont aussi présents plus particulièrement à l'ouest du territoire.

La Communauté de Communes du Pays de Thelle a souhaité éditer pour ses habitants cette plaquette sur les caractéristiques architecturales du territoire.

Ce document d'information et de travail aidera tous ceux qui veulent effectuer des rénovations, des améliorations ou des constructions nouvelles.

Il est important de préserver notre patrimoine et d'inciter à un développement harmonieux. Naturellement, nos services sont à votre disposition pour toute explication.

Le Président.

Implantation



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

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

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

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

CONSEILS :

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



Volume



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

Des maisons de plain-pied en pierre recouverte d'enduit, aux ouvertures traditionnelles, parsèment le territoire.

En milieu urbain, les constructions ont deux niveaux ou plus, parfois des combles aménagés.

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

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

CONSEILS :

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





Toitures

Les toitures sont généralement à deux pans inclinés à 45°. D'imposants corps de ferme ont une toiture à quatre pans. Les lignes de faîtage des couvertures s'établissent parallèlement ou perpendiculairement aux axes des rues. La couverture est souvent en tuile plate de petit moule de couleur orangée ou brune. Les faîtages des toits en tuile plate sont scellés au mortier clair avec des tuiles rondes. D'autres couvertures sont en ardoise naturelle couleur gris-bleu ; les raccords sur les pignons et les faîtages sont réalisés avec une bande de solin en zinc. Les souches de cheminées sont en pierre de taille ou en brique rouge de forme rectangulaire parfois en brique arrondie. Les lucarnes sont variées : capucine, bâtière, fronton, gerbière...

CONSEILS :

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

lucarnes menuisées à la capucine



souche de cheminée massive en brique



pignon sans débord



lucarnes maçonnées en bâtière ou à fronton



toiture à croupe



Modénatures

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

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



CONSEILS :

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



Percements

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

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



volets battants en bois peint avec barres



porte pleine avec imposte vitrée



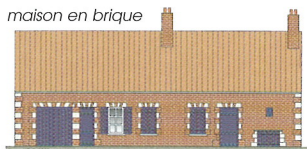
porte charretière et piétonne

CONSEILS :

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

Couleurs

maison en brique



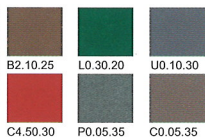
Les couleurs des constructions du Pays de Thelle sont relatives aux couleurs de l'environnement. Elles sont le reflet des matériaux locaux et des différents modes et époques de constructions. Des variations sont visibles sous l'effet des changements de lumière, particulièrement sur la pierre (de gris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

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

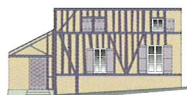
Nuancier : ces références de coloris sont celles des peintures ASTRAL, toutefois d'autres fabricants distribuent les mêmes teintes. Palettes de couleurs élaborées en coordination avec le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

étude couleurs réalisée par Martine HOMBURGER, coloriste conseil

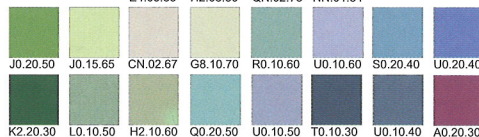
Pans de Bois



maison en pans de bois



Menuiseries, Volets, Portes



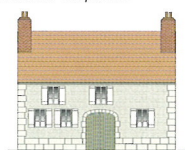
maison en enduit



Enduits



maison en pierre



CONSEILS :

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

Evolution de l'habitat

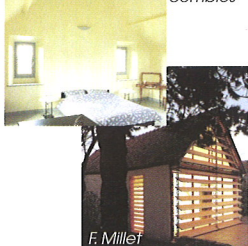
Les éléments d'une maison sont : l'insertion, l'implantation, la volumétrie, la toiture, les percements, les matériaux, les *modénatures*, les couleurs. Les matériaux bois, acier, zinc, béton, aluminium, verre s'intègrent aux bâtisses des villages du pays de Thelle. Ils sont mis en œuvre en harmonie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

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

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

C. Bapst - B. Pantz

utilisation du volume des combles



F. Millet

pignon ouvert sur jardin avec occultation en bois

baie ouverte sur le clocher du village



N. Okabe - M. Veith

atmosphère chaleureuse en bois



R. Deceuninck

F. X. Legenne



E. Marin - Troffin



appropriation de l'espace d'une ancienne grange en lieu de vie



volume traditionnel en bloc de terre cuite

Tectone

CONSEILS :

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

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

Matériaux

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

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

La maçonnerie en pierre de taille : les joints sont de faible épaisseur à la **chaux grasse** et au sable. Ils épousent la forme du moellon dit à "pierre vue".

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

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

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

CONSEILS :

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



"Construire ou rénover sa maison c'est aussi pa

Clôtures



Charme
Carpinus betulus



Charmille
Feuilles marcescentes



Chevreuille
Lonicera caprifolium



Cornouiller sanguin
Cornus sanguinea

Clôtures et haies délimitent l'espace public et privé des bourgs et villages. Dans le pays de Thelle, les paysages s'enchaînent : murs de **pierres sèches** couronnés soigneusement devant les bandes enherbées, portails aux piliers massifs en pierre de taille ou brique ouvragées, fines ferronneries fermant les cours des maisons bourgeoises, maçonneries de deux mètres de haut en matériaux composites brique et silex, haies champêtres, corps de bâtiment ou annexes en continuité, nombreuses **portes charretières** aux pierres sculptées et arcs de diverses formes...

Les haies arbustives peuvent être composées d'essences variées comme la charmille au feuillage **marcescent**, le noisetier, le mahonia, le groseiller à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, la viorne, le cytise, le chèvrefeuille, le houx, le troène, l'hortensia, la glycine... Des plantes tapissantes peuvent former une clôture en talus (ex. millepertuis). Les murs les plus anciens sont en **blocage** d'assise horizontale sans enduit. L'élégance des murs de clôture est assurée par le respect des proportions entre la hauteur des murs et des grilles. Les portails sont en fer ou en bois peint en harmonie avec les matériaux et les couleurs de la maison.



oir s'inspirer des principes simples et rigoureux

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



bandeau pierre, lambrequin

moellons enduits à pierre vue

enduit ocré sur moellons

damier pierre, silex

encadrement pierre moulurée

pavés de grès posés sur sable

Les murs de silex : le silex est une roche dur à grains très fins allant du jaunâtre au noir, à cassure lisse et éclat vitreux. C'est un matériau non poreux. Il existe deux types de silex, blanc et noir. Le silex blanc est utilisé en moellon brut dans les maçonneries, tandis que le silex noir plus rare, tendre et facile à tailler était réservé pour les décors en damier.

Il est souvent présent dans le soubassement (30 à 80cm de haut), servant à protéger la construction en pans de bois et torchis des remontées capillaires. Il est aussi utilisé avec de la pierre ou de la brique pour former des murs de clôture. Ce caillou était taillé au XVI^{ème} et XVII^{ème} siècle ; il n'est plus taillé, au XIX^{ème} siècle, l'attention est portée sur le mortier de rejointoiement.

Les murs en pans de bois et torchis : les maisons à pans de bois se composent d'une structure de pièces de bois assemblées et d'un remplissage en torchis (terre argileuse). Le torchis constitue le meilleur des isolants phoniques et thermiques ; il ne provoque aucune condensation, il tire vers l'extérieur l'humidité.

A condition de bénéficier d'un entretien, ces matériaux sont reconnus pour leur résistance au vieillissement en milieu exposé aux vents et aux intempéries. Ce type de parois nécessite une protection du support et du faite : fondation en maçonnerie de silex ou brique à la base, couronnement de tuile ou débord important de couverture en tête. La protection extérieure est assurée par un enduit ocré ou par un badigeon au lait de chaux.

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



rticiper au paysage et au développement durable" et haies



CONSEILS :

- réparer dans l'esprit d'origine les éléments d'une clôture ancienne lors d'une réfection (piers massifs de brique arrondie, couronnements de murs en pierre sèche, appareillages des murs composites brique, pierre, silex...)
- préférer des clôtures constituées de haies et de grillages aux murs de formes et matériaux divers
- favoriser la plantation de haies champêtres, de haies brise-vent, et de bandes boisées
- pour une haie persistante, préférer des haies de charmilles à feuillage marcescent aux thuyas uniformes et desséchants le sol
- garages, annexes, portails, coffrets EDF, GDF, boîtes aux lettres sont à intégrer soigneusement dans la clôture
- les travaux de clôture sont concernés par la réglementation et soumis à déclaration de travaux
- respecter les distances réglementaires de plantation de végétaux par rapport à la limite de propriété :
 - . distance minimum de 0,50m pour une haie de moins de 2m de haut
 - . distance minimale de 2m pour les arbres de 2m et plus.



Noisetier
Corylus avellana



Viorne obier
Viburnum opulus



Erable champêtre
Acer campestre



Forsythia
Forsythia intermedia



issus de la tradition locale pour en tirer des leçons

s abords".

Devantures commerciales



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

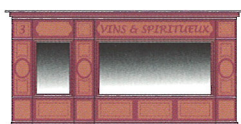
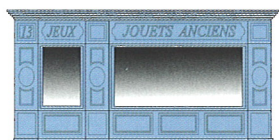
Chaque immeuble doit donner l'impression visuelle de s'appuyer sur le sol. Les façades commerciales doivent s'adapter avec simplicité en harmonie avec l'immeuble et la rue. En particulier, il faut éviter qu'une vitrine ne chevauche deux immeubles contigus.

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

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

les enseignes potences

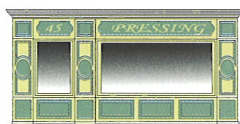
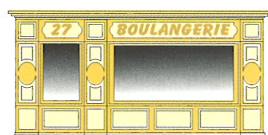
illustrations de la diversité des expressions graphiques, des symboles, des couleurs, des matériaux, des éclairages...



les couleurs

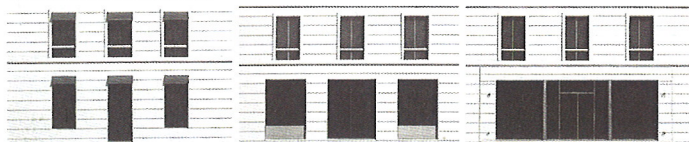
DEVANTURES COMMERCIALES

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



les typologies des devantures

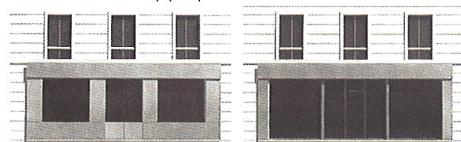
devantures en feuillure



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

volumes de verre en saillie serts dans des châssis.

devantures en applique



panneaux moulurés de bois peint en saillie.

élargissement des vitrines, sans soubassement.

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



CONSEILS :

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



ons d'imagination et d'harmonie".

Renseignements utiles

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

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

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

A PIERRES VUES : laissant une partie de la pierre apparente

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bibliographie :

- les maisons paysannes de l'Oise / A. et R. Bayard. - Paris : Ed. Eyrolles, 1994

- le bâti pierre. - Paris : EDF, 1994

- le bâti pans de bois. - Paris : EDF, 1994

- le bâti brique. - Paris : EDF, 1994

- promenade dans le Thelle et le Vexin / bulletin du Gemob n°52, 1992

- plantons dans l'Oise / Caeu de l'Oise, D. Soltner. - Angers : sciences et techniques agricoles, 1991

- les haies en Picardie - intérêt, installation, entretien / Crpf et Conseil Régional de Picardie. - Amiens, 2001

- le torchis / Caeu de l'Oise. - Chantilly, 1997

- réhabiliter et entretenir un immeuble ancien point par point / Anah. - Paris : Ed. du moniteur, 1989.

Important :

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

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

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

Adresses utiles :

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

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

Association Départementale d'Information sur le Logement (ADIL)

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

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

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

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

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

Subdivision de l'Équipement de Méru (DDE)

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

Maison Paysanne de l'Oise (MPO)

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

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

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

Briqueterie Dewulf

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

Tuileries Huguenot Fenal

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



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

pour en savoir plus

CAUE DE L'OISE





Pays de Thelle

40, rue de Paris BP. 19 60430 Noailles tél. 03 44 03 56 60 fax. 03 44 03 41 84 E-mail : pays.de.thelle@wanadoo.fr

recommandations architecturales

m a t é r i a u x

En accompagnement de cette affiche qui présente les couleurs et les matériaux pour les maisons du pays de Thelle, une plaquette de recommandations architecturales, validée par l'Architecte des Bâtiments de France, a été élaborée pour vous aider dans l'élusite de vos projets de restauration, afin de rester en harmonie avec le patrimoine bâti des bourgs et villages du territoire. Ces documents sont disponibles en mairie, auprès de la Communauté de Communes du Pays de Thelle.

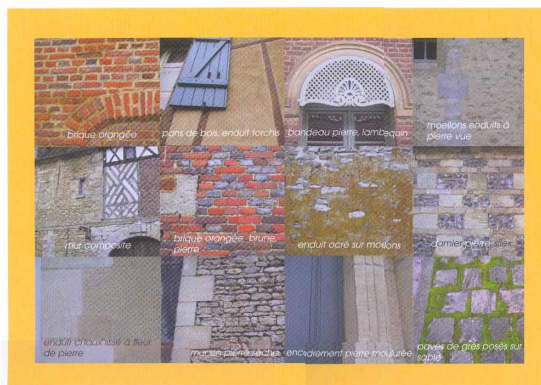
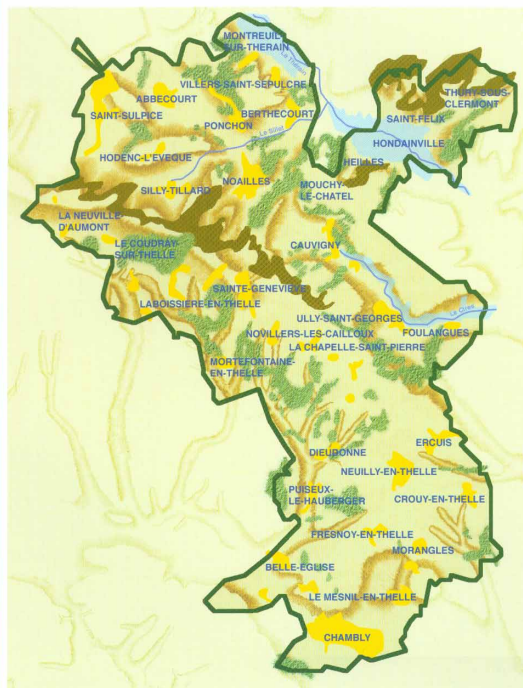
Implantation

Volume

Toitures

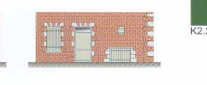
Modénatures

Percements



c o u l e u r s

Propositions d'harmonies



Enduits
G0.08.84 G0.10.80 G0.10.75

E8.15.65 F6.10.70 F2.20.70

D6.30.60 E4.30.60 F2.30.70

B2.10.25 L0.30.20 U0.10.30

C4.50.30 P0.05.35 C0.05.35

Menuiseries, Volets, Portes
K2.10.50 K2.10.40 T0.10.40 A0.10.40

Q0.05.65 S0.10.50 U0.05.55 CN.02.47

E4.03.80 G0.08.88 S0.04.78 F2.03.84

E4.05.85 H2.08.80 QN.02.78 NN.01.84

J0.20.50 J0.15.65 CN.02.67 G8.10.70 R0.10.60 U0.10.60 S0.20.40 U0.20.40

K2.20.30 L0.10.50 H2.10.60 Q0.20.50 U0.10.50 T0.10.30 U0.10.40 A0.20.30

DEVANTURES COMMERCIALES
F6.15.85 G4.20.75 S0.15.65 C4.30.50

F6.20.80 J0.30.50 T0.30.40 F2.30.30

F2.35.75 P0.15.45 P0.40.30 W0.20.30



MAISON EN ENDUIT



MAISON EN PANS DE BOIS



MAISON EN PIERRE



MAISON EN BRIQUE



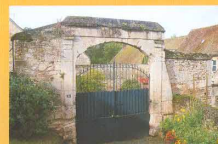
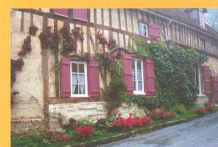
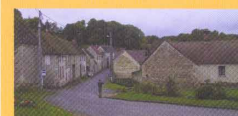
Nuancier : ces références de coloris sont celles des peintures ASTRAL, toutefois d'autres fabricants distribuent les mêmes teintes. Palettes de couleurs élaborées en coordination avec le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

pour en savoir plus

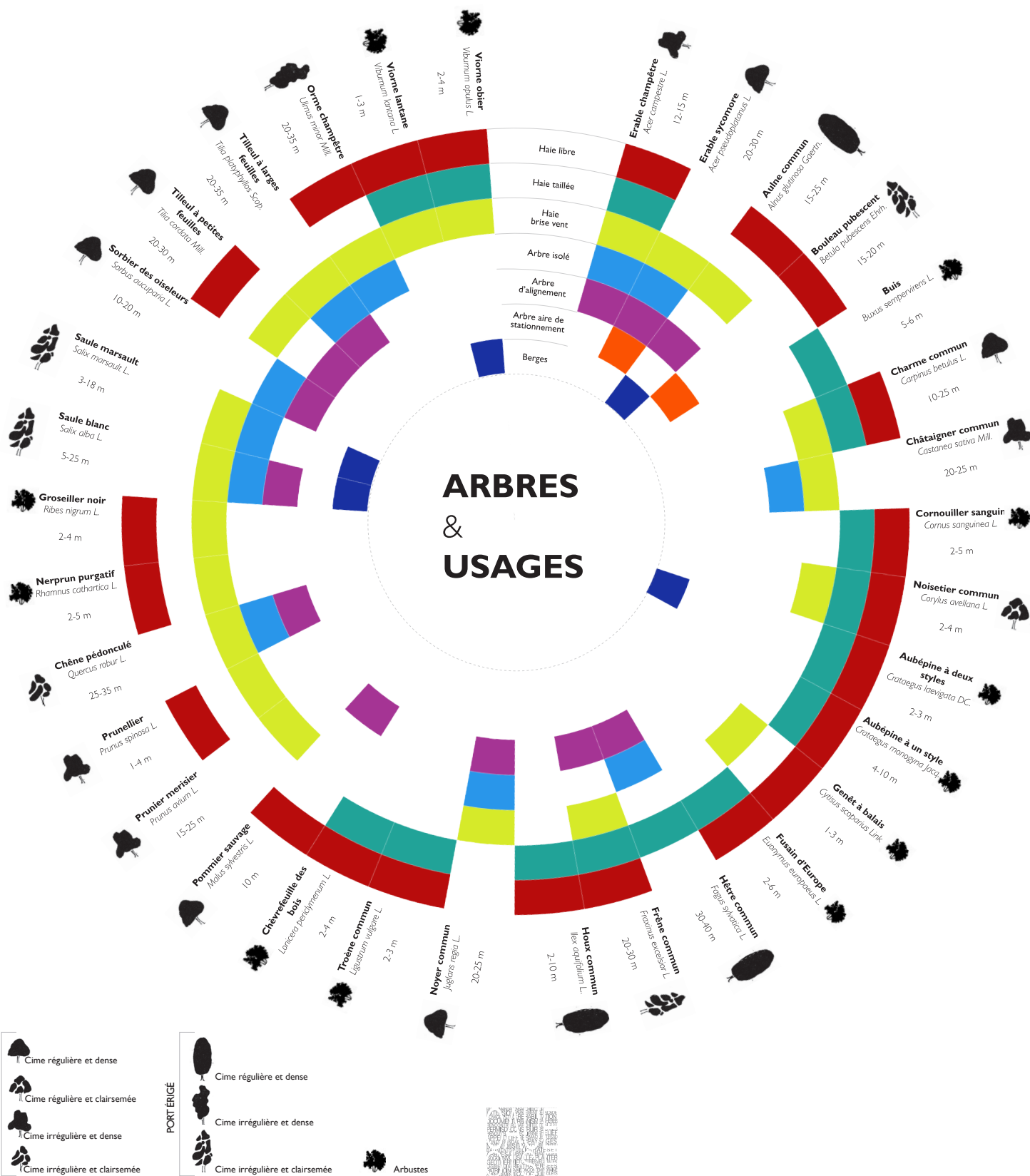
CAVE DE L'OISE



CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT DE L'OISE
La Cabotière - Parc du Château - BP 439 - 60635 CHANTILLY CIDEX
TEL : 03 44 58 00 58 e-mail : caue01@wanadoo.fr FAX : 03 44 57 76 46



QUELS VÉGÉTAUX POUR QUELS AMÉNAGEMENTS ?



QUELS **VÉGÉTAUX** POUR QUELS AMÉNAGEMENTS ?

Un projet d'aménagement paysager fait partie d'un ensemble de plus grande échelle intégrant l'espace bâti, l'environnement, le petit patrimoine...

Avant de réaménager l'entrée d'un village ou la place d'une église, il est utile de prendre du recul vis-à-vis du paysage global du village.

Quelles sont les particularités qui marquent son identité, son caractère individuel qui le rend attirant ?

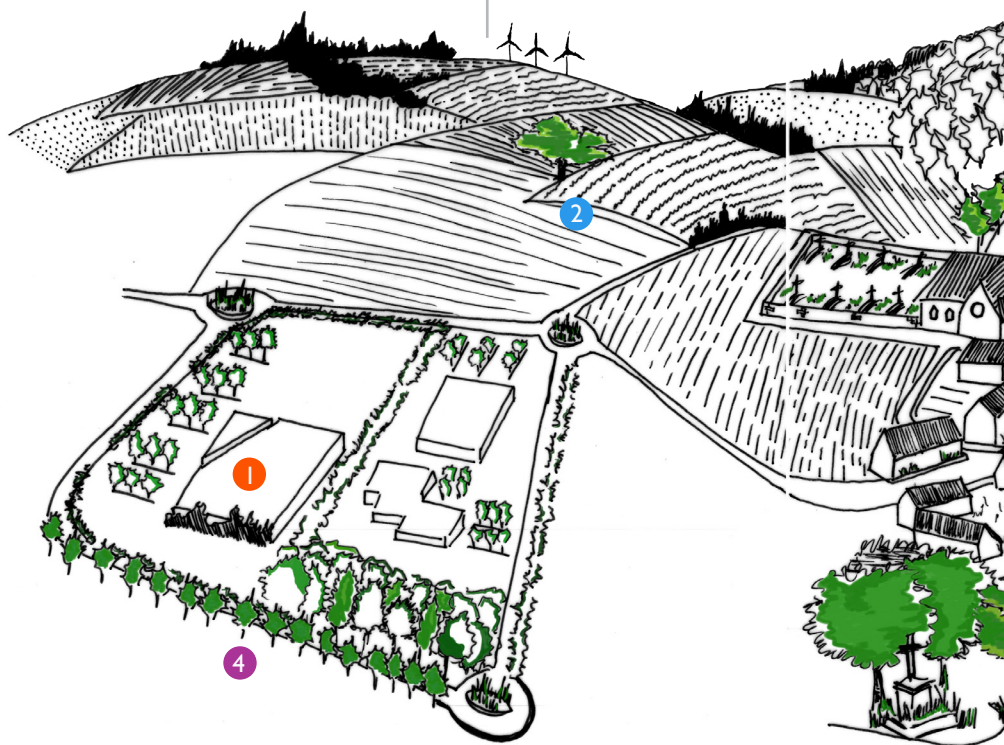
Quelle est l'ambiance générale désirée ?

Quels sont les points noirs à estomper ?

Au contraire quels espaces souhaitez-on conserver ?...

Autant de questions préalables indispensables pour apporter de la cohérence à l'aménagement final.

PAYSAGE DE GRANDES CULTURES



ZONES DE TRANSITION

vergers COUPURE VISUELLE
RÉSEAUX DE HAIES prairies lisières

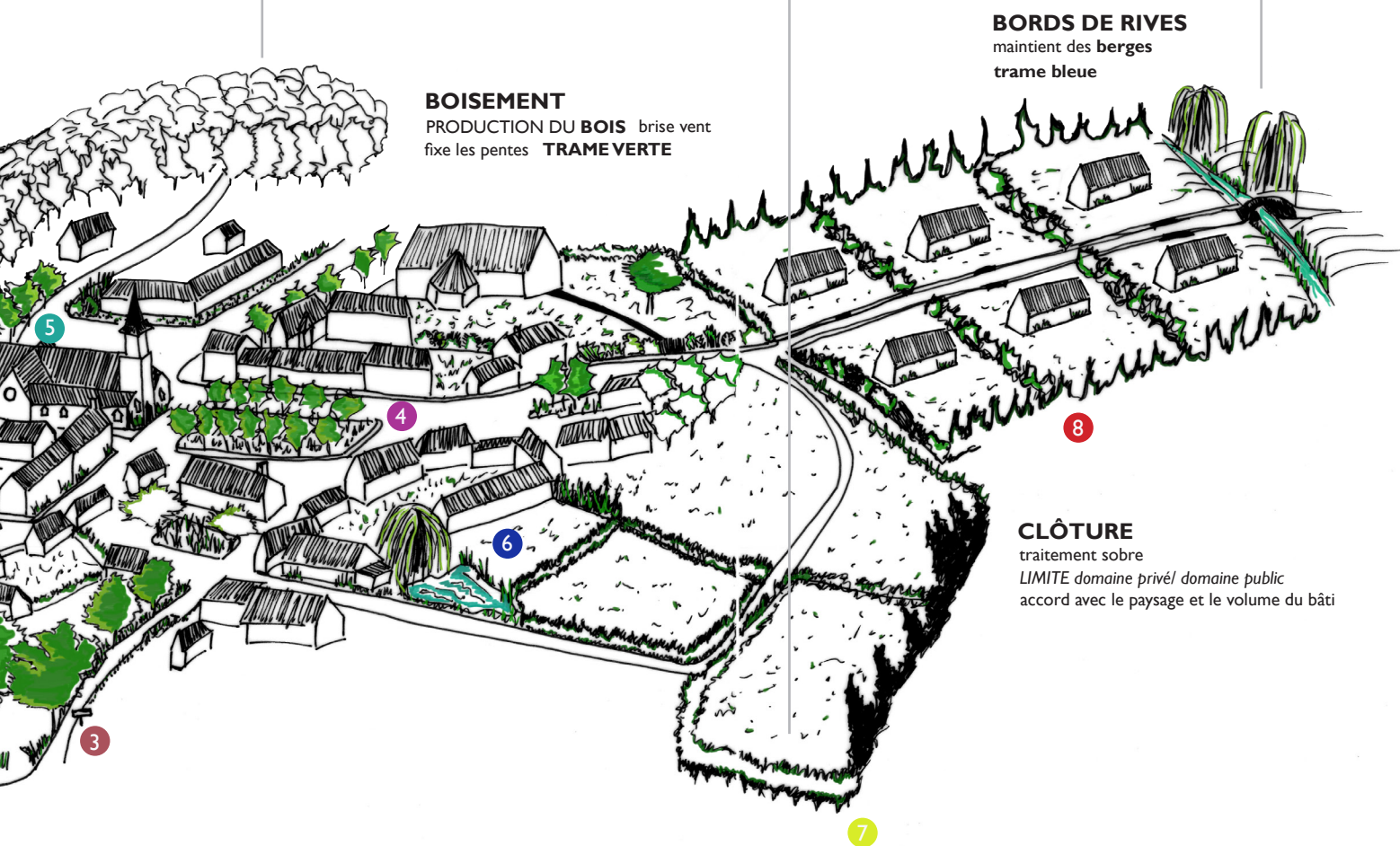


Transition douce Intégration des bâtiments
utiliser des surfaces naturelles **AIRES DE STATIONNEMENT**
ZONE D'ACTIVITÉS Gérer les eaux de ruissellement
Intercaler des espaces plantés d'arbres et d'arbustes

PAYSAGE DE MASSIFS FORESTIERS

ZONES HUMIDES

PAYSAGE DE BOCAGE





PLACES tradition préservation
ARBRE D'ALIGNEMENT
 souligne une direction met en valeur une entrée de ville

4



accueil
FLEURISSEMENT
 mise en valeur préserver les « usoirs »

5



requalification
MARES rôle environnemental
 bassin d'infiltration Effet tampon en cas de fort épisode pluvieux

6



HAIES clôture **TRAME VERTE**
 limite l'érosion des sols brise vent
 intimité **INTÉGRATION** des bâtiments

7



Donner aux **LOTISSEMENTS** une
 structure semblable à celle du village.

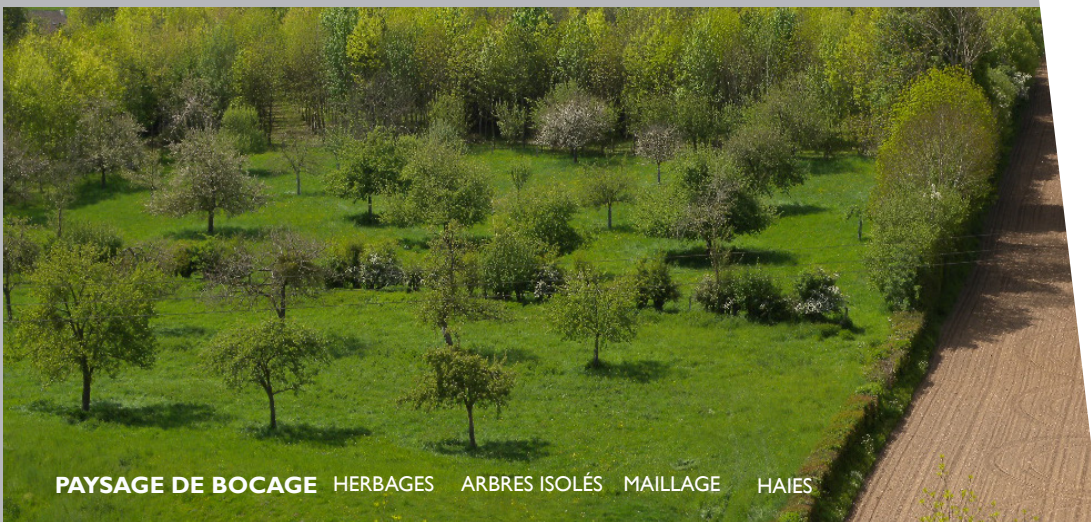
8



PAYSAGE DE MASSIFS FORESTIERS FORÊTS DOMANIALES BOISEMENTS PRIVÉS



PAYSAGE DE GRANDES CULTURES VASTES ÉTENDUES CULTIVÉES OUVERTES



PAYSAGE DE BOCAGE HERBAGES ARBRES ISOLÉS MAILLAGE HAIES



PAYSAGE DE VALLÉES ZONES HUMIDES BOISEMENTS

Document réalisé par le CAUE de l'Oise

Le CAUE de l'Oise est un organisme de conseil qui vous permet de rencontrer gratuitement un architecte pour aborder vos questions d'architecture, d'urbanisme ou d'environnement.

**CONSEIL D'ARCHITECTURE,
D'URBANISME ET DE
L'ENVIRONNEMENT DE L'OISE**

4 rue de l'Abbé du Bos,
60000 BEAUVAIS
03 44 82 14 14
caue60@wanadoo.fr



www.caue60.com

Août 2013

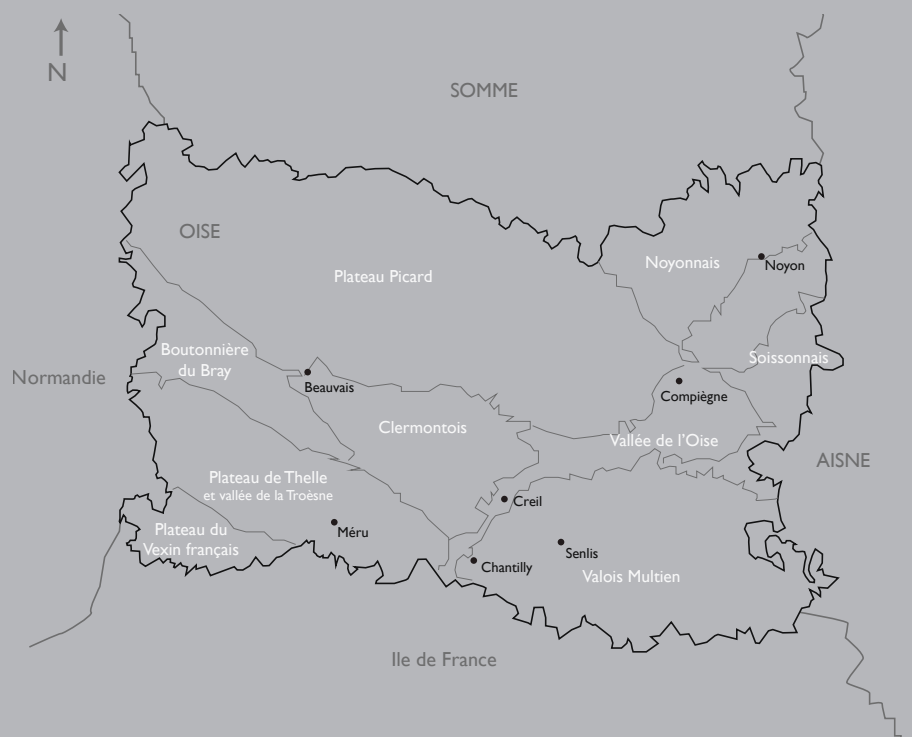
QUELS **VÉGÉTAUX** POUR QUELS AMÉNAGEMENTS ?

Le végétal n'est pas un élément inerte. C'est un être vivant qui évolue, se transforme, et sur lequel on porte un regard changeant au gré des modes ou des évolutions techniques. Certains végétaux utilisés dans des projets anciens peuvent paraître inadaptés, comme le sont souvent les conceptions de ces espaces dont la forme et la fonction ne correspondent plus aux exigences actuelles.

Ainsi, décideurs et concepteurs sont appelés à relever un double défi : celui de moderniser et d'adapter des aménagements existants devenus obsolètes et celui de concevoir des espaces d'aujourd'hui avec une vision durable sur le long terme.

Le végétal, utilisé à bon escient, est un outil indispensable pour répondre à ces défis.

Cette brochure est un guide simple pour une bonne utilisation de ce matériel vivant, aussi bien dans les nouveaux projets que dans la réhabilitation de projets anciens.



L'Oise est structurée par neuf régions naturelles où s'expriment ses paysages identitaires.



QUELS **VÉGÉTAUX** POUR QUELS AMÉNAGEMENTS ?

ARBRES

Plus l'arbre est choisi jeune plus il a de chance de reprendre et plus sa croissance est rapide.

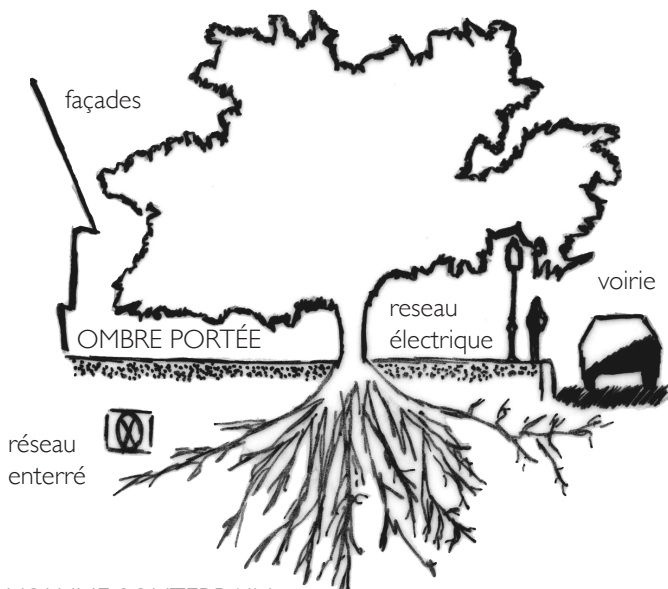
Attention à la qualité lors du choix en pépinière (équilibre entre le système racinaire et le système aérien, absence de nécrose, de partie desséchée...).

Pour les racines nues, limiter le temps entre l'achat et la plantation, protéger les racines du vent du soleil et du froid à l'aide de paille ou d'une bâche.

LE CHOIX DE L'ESSENCE DE L'ARBRE SE FAIT SUIVANT LES CONTRAINTES DES LIEUX.

ARBRE ADULTE

VOLUME AÉRIEN



VOLUME SOUTERRAIN

PLANTATION

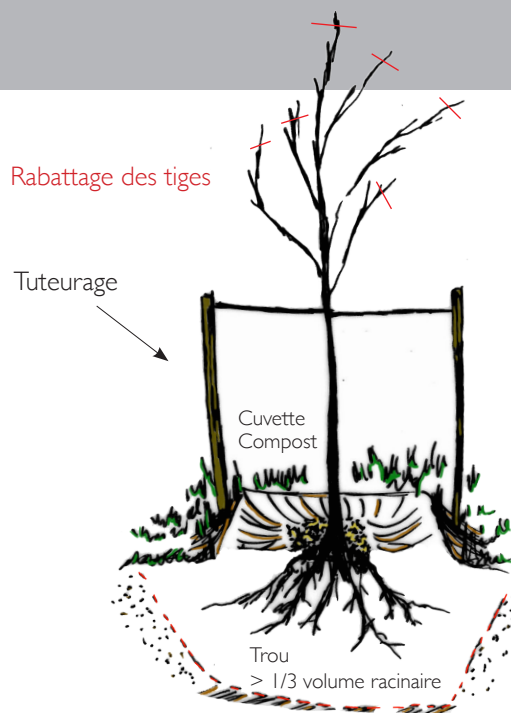
Périodes de plantation

Racines nues : mi-novembre à mi-mars

Végétaux en motte : octobre – fin avril

Végétaux en conteneur : toute l'année.

NE PAS PLANTER SUR UN SOL GELÉ GORGÉ D'EAU.
TOUJOURS ÉLIMINER LE CONTENEUR AVANT LA PLANTATION.



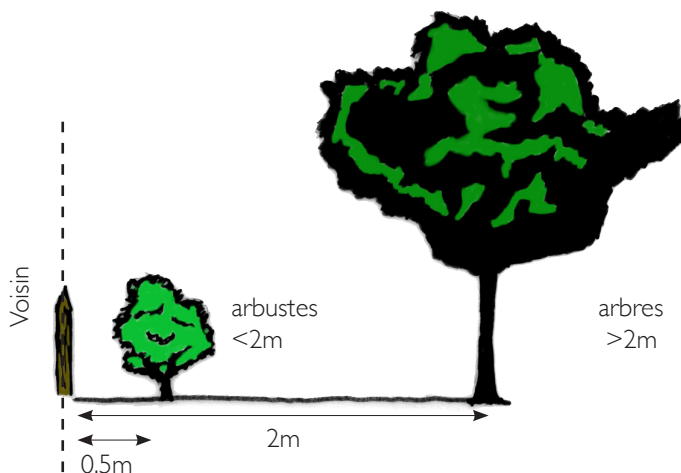
Conteneur: démêler le chignon

Racines nues : rafraîchir les racines par une coupe franche

1. Décompacter la couche profonde du sol à la fourche après avoir mis de côté la terre de surface.
2. Dressez une bonne cuvette, la remplir de compost
3. Planter le jeune plant préalablement praliner, tasser, arroser
4. Couvrir de 20cm de paille puis plus tard de tonte de gazon (à renouveler pendant 2-3ans).

RÉGLEMENTATION

Article 671 du code civil



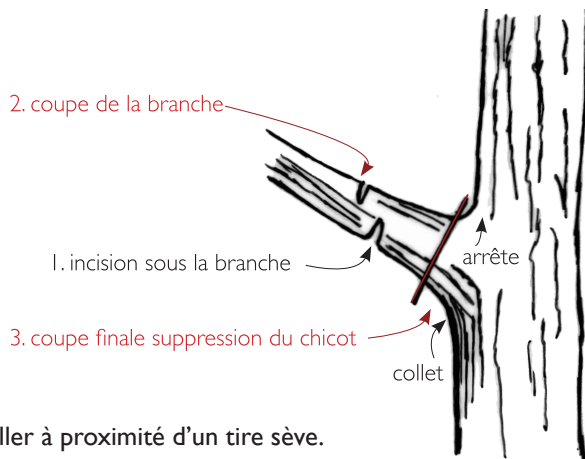
TAILLE

L'arbre est un organisme vivant. Un arbre bien portant n'a pas besoin d'être taillé, c'est une agression qui le fragilise. Elle est réalisée pour adapter le végétal à des contraintes humaines :

- sécurité des usagers et des biens : élimination du bois mort ou risquant de se briser
- volume de l'arbre par rapport à l'espace disponible : conduite puis maintien de l'arbre pour l'adapter au bâti, au réseau aérien...

Période de taille : toute l'année sauf pendant l'apparition et la chute des feuilles.

- Désinfecter les outils avant l'opération pour ne pas transmettre de maladie entre les sujets et réaliser des coupes franches.
- Couper des branches ayant un diamètre inférieur à 5cm.
- Respecter l'emplacement et l'angle de coupe.

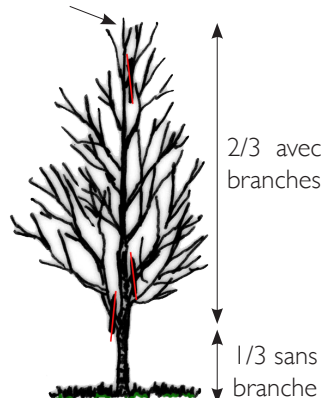


- Tailler à proximité d'un tire sève.



NE PAS ÉLIMINER PLUS DE 30% DU HOUPPIER.

Conserver l'axe central



Taille de formation :

réalisée durant les premières années de croissance pour conduire la silhouette. Elle consiste à éliminer les branches en concurrence avec la flèche et à tailler progressivement les branches basses du tronc.

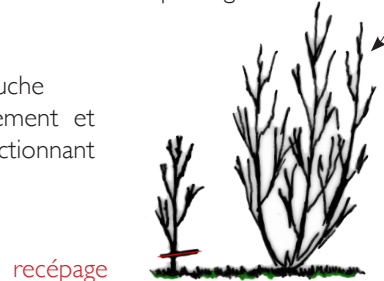
Taille d'entretien : taille douce réalisée seulement si nécessaire.

Recépage : coupe du tronc à moins de 10cm du sol en automne - hiver

Applications :

- former des cépées sur souche
- faire repartir vigoureusement et bien droit un arbre en sélectionnant la meilleure pousse.

Cépée avec rejets plus vigoureux



Les tailles sévères, suppression du houppier ou sectionnement de branches de grosses sections, altèrent la santé, la solidité et la beauté des arbres.

Une fois mutilé l'arbre n'a plus une forme esthétique. La santé de l'arbre est détériorée de façon irréversible, les plaies de surface importante ne se cicatrisent jamais entièrement car le bois de cœur se trouve infecté par les agents pathogènes : bactéries champignons, insectes...

Des rejets se développeront à la périphérie de la coupe pour faire face aux déficits en réserves en masse foliaire. Ces derniers, ancrés seulement par une fine épaisseur de bois sain, risquent de s'arracher. L'arbre nécessitera des interventions d'entretien fréquentes et un remplacement anticipé. Le coût financier augmente.

AVANT D'ENVISAGER UNE SOLUTION, RÉALISER UN DIAGNOSTIC AUPRÈS D'UN ÉLAGUEUR.

FLEURISSEMENT

On dispose aujourd'hui d'une importante palette végétale en terme de fleurissement.

Plantez de façon raisonnée :

- préférez les plantes vivaces ou les graminées aux annuelles pour limiter l'entretien et l'apport en eau
- évitez l'utilisation excessive de couleurs et de formes qui dévalorise les massifs et brouille la lisibilité des lieux.



GESTION DIFFÉRENCIÉE

C'est quoi ?

Un entretien adapté à chaque espace selon sa nature, son usage et sa fréquentation et qui favorise les méthodes alternatives.

Avantages:

- répond aux préoccupations environnementales (favorise la richesse écologique, raisonne la consommation en eau)
- permet une meilleure gestion des espaces verts, sans augmenter les effectifs, en diminuant les coûts
- améliore la qualité de vie en sensibilisant le public à l'environnement.

En pratique :

On réalise un classement des espaces verts suivant le type de gestion souhaitée.

Charte zéro phyto

La région Picardie encourage l'utilisation des méthodes alternatives dans l'entretien des espaces publics avec la mise en place d'une charte régionale.

Privilégiez les espèces indigènes dans vos plantations et évitez les espèces invasives qui en se propagent et posent des problèmes aux niveaux écologiques, sanitaires et économiques.

Retrouvez la liste des plantes invasives de la région sur le site du Parc Naturel de l'Oise.

PAILLAGE

Les avantages :

- Limite les arrosages : le paillage permet d'absorber l'eau et de conserver l'humidité du sol.
- Évite le désherbage chimique : en empêchant la lumière d'atteindre la surface du sol, il stoppe le développement des adventices.
- Améliore la structure du sol : le paillage organique va se décomposer en humus et enrichir le complexe argilo-humique du sol en augmentant la fertilité.
- Isole thermiquement le sol : régule la température du sol et atténue les risques de gel.

Où ?

Le paillage peut être appliqué partout : au pied des jeunes haies mais aussi des jeunes arbres ou dans les massifs de vivaces et d'annuelles.

Quels matériaux ?

En règle générale, préférez les paillis de sources locales.

- Paillis organiques : composés d'éléments végétaux, ils se dégradent en humus plus ou moins rapidement selon leur concentration en lignine. L'épaisseur de matériaux à étaler dépend de sa densité, de l'opacité et de la rapidité de dégradation.
- Paillis minéraux : élément décoratif, non biodégradables qui contribue au réchauffement du sol. Ils sont donc conseillés pour les plantes qui aiment la chaleur comme les plantes de rocailles.



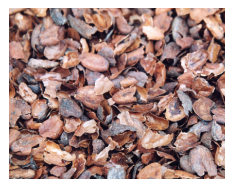
DALLES
durée de vie : 18-36 mois



FIBRES DE BOIS
durée de vie : 2 ans / épaisseur : 5 cm



PAILLE DE CÉRÉALES
durée de vie : 1 an et plus / épaisseur : 15-20 cm



COQUES DE CACAO
durée de vie : 10 mois / épaisseur <4 cm



DÉCHETS VERTS
durée de vie : 2 à 3 ans / épaisseur 15 cm



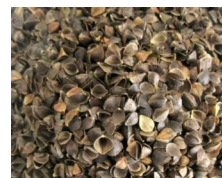
CHANVRE
durée de vie : 2 ans / épaisseur : 3-5 cm



TOILES DE FIBRES VÉGÉTALES
durée de vie : 18 - 24 mois



ÉCORCES DE PIN MARITIME
durée de vie : >3 ans / épaisseur 7-10 cm



COSES DE SARRASIN
durée de vie : 2 ans / épaisseur 3-5 cm

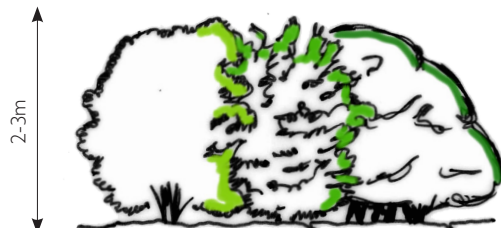
QUELS **VÉGÉTAUX** POUR QUELS AMÉNAGEMENTS ?

HAIES



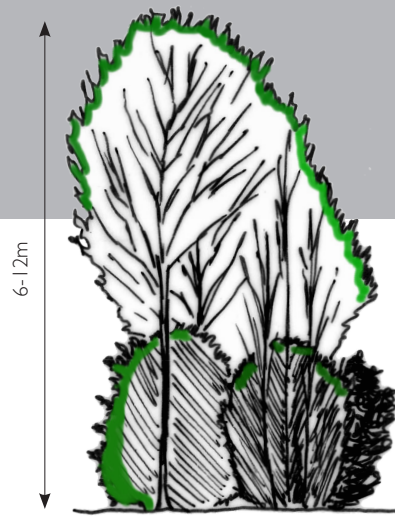
HAIE TAILLÉE

mono spécifique ou association caduques et persistants
taillée sur les trois faces, «mur végétal»



HAIE LIBRE

association de 4 à 8 espèces d'arbustes caduques et persistants
feuillages spécifiques, fleurs, baies, champêtres...



HAIE BRISEVENT

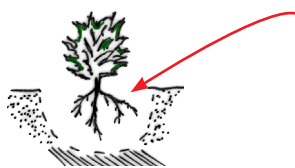
arbustes et arbres
plusieurs étages

Choix des végétaux

- Acheter des « jeunes plants » de 2ans plutôt que de forts sujets, ils coûtent 5 à 20 fois moins chers et assureront une meilleure reprise ; racines nues pour les caducs, godets pour les persistants.
- Protéger les racines du vent desséchant et du soleil dès la réception et jusqu'à la plantation en les plaçant dans du sable abondamment arrosé.

ETAPES DE PLANTATION

Le travail du sol ne se fait pas la veille de la plantation, mais plusieurs semaines à l'avance.



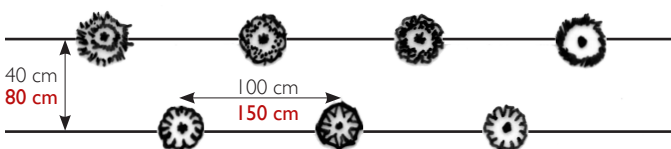
JEUNES SUJETS : 50-60cm de diamètre et de profondeur
GROS SUJETS : 1m de diamètre et 0.80m de profondeur

1. Travailler le sol en profondeur sur 1,50m-2m de large mais sans le retourner, pour l'aérer, l'ameublir et permettre la pénétration des racines. Former une surface légèrement concave qui permettra une meilleure récupération des eaux de pluie.

2. Dès l'été couvrir la bande par un épais paillage sur 15 à 20cm d'épaisseur composé de paille ou de tonte de gazon. Ils seront décomposés pendant l'hiver par la faune du sol.

3. Octobre-Novembre

Piqueter selon le schéma de plantation.



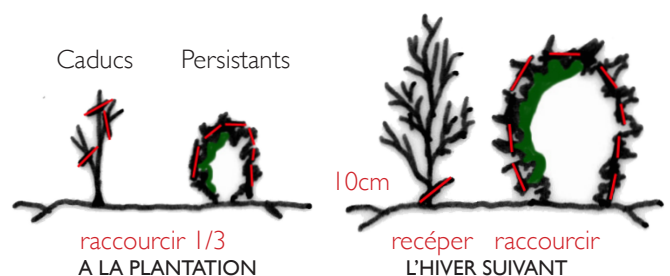
Haie taillée
Haie libre

4. Praliner les racines des plants à racines nues avec un mélange: 1/3 eau - 1/3 argile - 1/3 bouse fraîche
Plonger les plants en godets dans un seau d'eau quelques minutes avant de les dépoter. Retirer le filet des mottes. Couper les racines nues brisées.

5. Ameubler le sol. Planter avec un transplantoir, tasser et arroser aussitôt

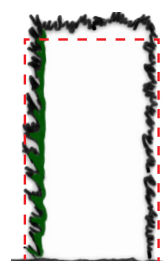
6. Couvrir avec un paillage naturel.

TAILLE



Attention certains arbustes comme le Lilas ne supportent pas le rabattage.

Taille 3 faces



Elaguage Recépage après 3 ans



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

COMMUNE D'HONDAINVILLE

OISE (60)

05 - Règlement
Version approbation



Vu pour être annexé à la délibération du 17 novembre 2016 valant approbation du PLU de la commune de Hondainville



Sommaire

NOTICE D'UTILISATION	4
PARTIE 1 DISPOSITIONS GENERALES	7
PARTIE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	18
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	19
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	30
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	42
PARTIE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	50
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE	51
PARTIE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	60
PARTIE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	70
ANNEXES	82

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, UE, UEi, 1AUe, A, N, Ni, NI, Nj**
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 seize articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles. Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique. Il convient de rappeler que conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut comprendre tout ou partie des seize articles suivants :

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Article 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics.

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles.

Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 : Emprise au sol des constructions.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions.

Article 12 : Gestion du stationnement.

Article 13 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

SECTION 3 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S), PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol.

Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

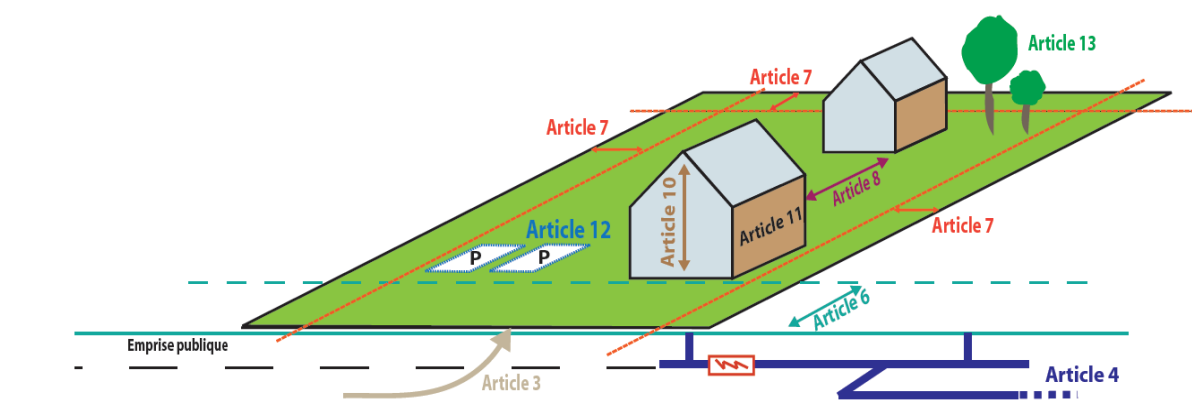
Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

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.

PRINCIPES SCHEMATIQUES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES



PARTIE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, notamment les plans de zonage, constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et de ce fait sont indissociables.

Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé.

Il est accompagné d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables, d'orientations d'aménagement et de programmation relatives à certains secteurs, ainsi que des annexes prévues aux articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble de la commune d'Hondainville.

ARTICLE 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 (art. R.111-1 à R.111-50-1), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

Article R.111-2 : lorsque le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4 : lorsque le projet est de nature par sa localisation et ses caractéristiques à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15 : lorsque le projet, par son importance, sa situation ou sa destination, est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21 : « 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°) Le PLU doit également être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie.
- 2°) 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.
- 3°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui sont reportées sur le document graphique plan de servitude, et récapitulées dans les Annexes du P.L.U.
- 4°) Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme).
- 5°) 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 L.130-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme. La demande d'autorisation est instruite selon la procédure prévue aux articles R.130-1 et suivants.

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 fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles L.111-7 et L.111-8 du Code de l'Urbanisme dans les cas suivants :

-**article L.111-9** : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération,

-**article L.111-10** : projet de travaux publics ou opération d'aménagement,

-**article L.123-6** : prescription de l'élaboration ou de la révision du PLU.

-**articles L.111-7 et L.311-2** : création d'une zone d'aménagement concertée.

2.4.2. Autorisation des sols et desserte par les réseaux.

Article L.111-4 : 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.

2.4.3. Permis de construire et réalisation d'aires de stationnement.

Ces questions sont traitées par le Code de l'Urbanisme aux articles suivants :

Article L.123-1-12 : Localisation des aires de stationnement.

Article L.123-1-13 : Limitation du nombre de places de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

2.4.4. Implantation des habitations légères de loisirs, installations des résidences mobiles de loisirs, des caravanes et des campings.

Le Code de l'Urbanisme définit les conditions et formalités auxquelles elles doivent répondre pour :

Habitations légères de loisirs : R.111-31 et R.111-32, ainsi que L.443-1, R.421-2 b), R.421-9 b), R.443-6.

Résidences mobiles de loisirs : R.111-33 à R.111-36

Caravanes : R.111-37 à R.111-40.

Campings : R.111-41 à R.111-43.

2.4.5. Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans.

Article L.111-3 : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. ».

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans est autorisée dans le Code de l'Urbanisme, sauf justification particulière (sécurité publique, sanitaire etc...).

ARTICLE 3

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

3.1. Les zones urbaines sur lesquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones :

- **UA** : zone urbaine centrale à caractère d'habitat, de services et d'activités
- **UB** : zone urbaine mixte
- **UE** : zone d'activités (UEi : zone d'activités soumise à un risque d'inondation)

3.2. La zone à urbaniser sur laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit des zones :

- **1AUe** : zone à urbaniser à vocation économique

3.3. Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III délimitées au plan par l'indice A.

- **A** : zone agricole correspondant à une zone naturelle protégée en raison de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol

3.4. Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV.

- **N** : correspond aux espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent. Elle comprend les sous-secteurs suivants :
 - **Ni** : correspond à un secteur soumis à un risque d'inondation
 - **NI** : correspond à un secteur de loisirs en zone naturelle
 - **Nj** : correspond à un secteur naturel planté et fonds de jardins

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



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 un quadrillage rempli de ronds verts.

A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un quadrillage rempli de ronds, les dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

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

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont dispensés de déclaration préalable au Maire dans les cas suivants :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts ;
- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du Code Forestier ;
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.122-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code ;
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (voir arrêté du 9 mars 2006).

4.2. Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme.

Les éléments de patrimoine repérés au document graphique, au titre de l'article L.123-1-5-III 2°, sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.

Ils sont repérés sur le zonage par le symbole suivant :



En application des articles L.430-1, R.430-3 et R.430-9 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L.123-1-5-III 2° doit faire l'objet d'une autorisation préalable et d'un permis de démolir.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Le règlement du PLU, notamment les articles 6,7 et 8 (implantation des constructions par rapports aux voies, aux limites séparatives, et les unes par rapport aux autres sur une même propriété), 10 (hauteur des constructions) et 11 (aspect extérieur des constructions), précise les dispositions contribuant à la valorisation du bâtiment repéré.

4.3. Les éléments du paysage répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5-III 2° doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Ils sont repérés sur le zonage par la trame suivante :



Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5-III 2°, par une trame particulière, sont des espaces paysagers qu'il est souhaitable de conserver. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. Des dispositions supplémentaires concernant les travaux autorisés sur ces espaces peuvent être précisées dans le règlement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.4. Emplacement réservé.

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

Trame des emplacements réservés :



Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de la réserve foncière ainsi que la collectivité ou organisme public bénéficiaire (article R.123-11 du Code de l'Urbanisme).

La réserve foncière portée au plan est soumise aux dispositions des articles L.123-17, L.230-1 et suivants et R.123-10 du Code de l'Urbanisme :

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.443-1 du Code de l'Urbanisme ;
- le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

- Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
- Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquérir la réserve foncière, il doit adresser sa demande au Maire de la commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

ARTICLE 5

EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques ou d'intérêt collectif, nécessaires au fonctionnement, peut-être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée (articles 3 à 13 des règlements de chaque zone).

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

ARTICLE 6

TRAVAUX D'ISOLATION THERMIQUE ET PHONIQUE PAR L'EXTERIEUR

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 les articles 6, 7 et 8.

ARTICLE 7

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.

ARTICLE 8

ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 et 5 à 13 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.

ARTICLE 9

CLOTURES

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable en mairie.

ARTICLE 10

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

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

ARTICLE 11

RAVALEMENTS

Les ravalements sont soumis à déclaration préalable prévue aux articles R422.2 et suivants du code de l'urbanisme

ARTICLE 12

PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

L.421-3 : « 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 situé dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

L.421-6 : « 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.

ARTICLE 13

ABSTRACTION DES PRESCRIPTIONS EDICTEES AUX ARTICLES 3 A 13

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

- les 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 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,
- l'extension de faible importance des immeubles existants sous réserve que l'extension projetée ne dépasse pas 10% de la surface de plancher avant l'entrée en vigueur du PLU, en une ou plusieurs fois,
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du PLU.

ARTICLE 14

LA COMMUNE FACE AUX RISQUES

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

- Un risque de cavités,
- Un risque d'inondation par remontées de nappes.

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

Concernant la présence de cavités, lorsque la zone est concernée, le règlement invite les propriétaires et porteurs de projets à prendre la plus grande précaution (réalisation d'une étude...).

Les dispositions du PPRI s'imposant au règlement du PLU, lorsque la zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) Thérain aval, le règlement renvoie le pétitionnaire à consulter le règlement du PPRI joint en annexe du PLU, au sein des servitudes d'utilité publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est de 25 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.

PARTIE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

UA : Zone urbaine centrale

- centre historique et ses extensions
- favoriser la mixité des fonctions (habitat, services, activités)

ARTICLE UA 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage de commerce, à l'exception de celles autorisées en UA2
- les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées en UA2
- 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
- les constructions ou installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R.421-9 et suivants du code de l'urbanisme
- les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports visés à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme, dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation
- les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme
- les dépôts de véhicules visés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme
- les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction autorisés
- l'ouverture et l'exploitation de carrières

ARTICLE UA 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- les constructions destinées aux bureaux à condition :
 - que leur surface de plancher n'excède pas **150 m²**,
 - que les nuisances et les dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante, eu égard à l'environnement actuel de la zone dans lequel elles s'implantent
- les constructions à usage de commerce dont la surface de vente n'excède par 100 m²
- les installations classées ou non au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage,...),
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- les constructions et installations à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôt 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.

ARTICLE UA 3

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

3.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisant, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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.

La largeur des accès ne pourra être inférieure à 4.50m.

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.

3.2 Voies

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

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 UA 4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

a) Eaux usées

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du code de la santé publique et par l'article R.111-12 du code de l'urbanisme.

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

b) Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée où le déversement d'eaux pluviales peut se faire via un branchement direct sur les canalisations eaux pluviales, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

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

4.3 Autres réseaux : Desserte téléphonique, électronique et télédistribution et gaz

En règle générale, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

ARTICLE UA5

LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UA 6

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, par leur implantation, doivent contribuer à renforcer le caractère de front bâti continu de la rue de la Mairie. Pour toute nouvelle construction d'habitation, la façade principale devra être parallèle à la voirie qui la dessert.

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

Pour les annexes, cette bande est relevée à 40 mètres.

Dans la bande des 25 mètres de profondeur mesurée perpendiculairement à tout point de l'alignement, les constructions seront :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait de 6 mètres minimum. Lorsque la construction à réparer ou à édifier n'est pas implantée à l'alignement, ou lorsque la construction projetée n'occupe pas la totalité de la façade du terrain concernée par l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale dont les caractéristiques sont développées à l'article UA11.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux annexes (Les annexes des habitations peuvent être édifiées à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement.)
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU

ARTICLE UA7

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

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

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

ARTICLE UA 8

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition de respecter une **distance minimale de 4 mètres.**

ARTICLE UA 9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes n'excède pas **50% de la superficie constructible de l'unité foncière.**

L'emprise au sol des constructions à usage de commerces, de bureaux, de services ou d'activités autorisées n'excède pas **60% de la superficie constructible totale de l'unité foncière.**

ARTICLE UA 10

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

Pour toutes les constructions autorisées dans la zone, la hauteur ne peut excéder **12 mètres au faîtage (R+1+C)**.

Pour les bâtiments annexes (garage, remise à matériel, abris de jardin, bûcher,...), la hauteur ne peut excéder **4,5 mètres au faîtage**.

ARTICLE UA 11

L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme restent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les projets d'architecture contemporaine dont l'intégration est recherchée peuvent déroger aux règles ci-dessous propres à l'architecture traditionnelle.

Il est rappelé que les prescriptions architecturales liées à l'église inscrite monument historique s'appliquent pour tout projet situé à l'intérieur du rayon de 500 m dudit édifice. Ces prescriptions sont consultables en mairie.

Les candélabres et lanternes seront de même style que ceux installés dans le plus proche périmètre.

Aspect

L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage, est interdite.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

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

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Les volumes des constructions principales auront une forme parallélépipédique ; la longueur des longs pans sera supérieure à celle des pignons (la largeur du bâtiment sera inférieure aux 2/3 de la longueur).

Matériaux

L'ensemble des matériaux mis en œuvre sera naturel (bois, ardoise, tuile terre cuite, pierre brique, enduit à la chaux,...). Leur teinte et leur mise en œuvre seront traditionnelles.

Lorsque les murs sont faits de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres.

Les joints creux ou saillants sont interdits.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits grésés, talochés ou grattés de teinte rappelant la pierre utilisée localement.

Baies

Les baies seront plus hautes que larges ($L = 1 \times H = 1,4$ minimum)

Sous-sols

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

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra pas être supérieur à 0,20m par rapport au niveau de la voie publique qui dessert la construction. Les parties de la substruction apparentes seront traitées à l'identique du restant de la façade.

Menuiseries

Les menuiseries en bois seront peintes et les tonalités utilisées dénuées d'agressivité.

Les menuiseries en PVC ou en aluminium doivent respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

Toitures

Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

Les toitures terrasses sont acceptées à l'arrière des maisons. Elles doivent être végétalisées et limitées à un quart de l'emprise du bâti et à un seul niveau (rez-de-chaussée).

Les débords de toiture sur pignon sont interdits.

Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois) ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

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

- posées au nu du plan de couverture,
- plus hautes que larges

Les toitures seront à deux versants.

La pente des toitures sera comprise entre 40 et 45° sur l'horizontale, à l'exception des vérandas.

A l'exception des vérandas, les couvertures des habitations seront constituées soit de petites tuiles plates (60 à 80 au m²), soit de tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes (15,5 à 22 au m²), soit d'ardoises naturelles (32 ou 34 x 22) ou artificielles de même aspect (30 x 40 maximum) en pose droite.

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

Les tuiles de couleur « chocolat » sont interdites.

Les tuiles grand modèle sont interdites.

La ligne de faîtage de la construction principale sera orientée parallèlement à la voie.

Les vérandas sont autorisées à condition d'être non visibles de la voie qui dessert ladite construction.

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

Annexes

A l'exception des vérandas, les annexes seront construites, couvertes et enduites avec les mêmes matériaux que la construction principale.

Pour les vérandas, divers matériaux sont possibles, à l'exception des matériaux d'aspect tôle ondulée.

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

Clôtures

Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions et avec les clôtures voisines afin d'assurer une unité d'ensemble de la rue.

En cas de clôture basse (mur-bahut), la hauteur maximale est de 0,80 m, la partie supérieure peut être constituée par une haie et un grillage.

Les clôtures sur rue constituées de murs en pierre ou moellons calcaires auront les joints beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres. Les joints creux ou saillants sont interdits.

Les murs existants en brique ou pierre 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,...).

En limites latérales sont recommandées les clôtures constituées d'un grillage vert monté sur des poteaux de la même couleur doublé d'une haie vive.

Patrimoine bâti d'intérêt local (article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme)

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme, repérés au document graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales desdits bâtiments. Les démolitions et nouvelles ouvertures des constructions ou bâtis identifiés sont interdites. La démolition des constructions ne pourra être acceptée qu'en cas de péril.

ARTICLE UA 12

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Principes

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

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

12.2 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

- Constructions à usage d'habitation : au minimum **2 places par logement** pour les véhicules
- Constructions à usage artisanales, commerciales et de bureaux: **1 place de stationnement par tranche de 40m²** de surface de plancher de construction.
- Constructions à usage industriel : **1 place de stationnement par tranche de 100m²** de surface de plancher de construction.
- Constructions à usage d'entrepôts : **1 place de stationnement par tranche de 350m²** de surface de plancher de construction.

- Constructions à usage d'activités hôtelières: **1 place par chambre, et 1 place par tranche de 10m²** de surface de restaurant
- Etablissements recevant du public : **1 place par tranche de 100 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.

12.3 Normes de stationnement pour les constructions existantes

- Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement,
- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un changement de destination d'un immeuble ou partie d'immeuble pour création d'un ou de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves,
- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou plusieurs logements dans une construction existante à usage d'habitation, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves dans le respect de l'article L.421-8 du code de l'urbanisme faisant lui-même référence au L.421-6.

12.4 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensembles à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire, conformément aux dispositions de l'article L.111-5-2 du code de la construction. Les places de stationnement doivent être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

ARTICLE UA 13

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

Les essences à utiliser sont les essences locales à l'exclusion de toute haie de conifères. L'utilisation du noisetier, du charme et du cornouiller sont vivement recommandés. Une

attention particulière doit être apportée au choix des essences végétales, certaines étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques.

Les espaces non bâtis doivent être plantés et convenablement entretenus.

Les espaces libres, destinés aux aires de jeux et de repos ou aux jardins d'agrément doivent couvrir une superficie au moins égale à 30% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UA 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

ARTICLE UA 15

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...). Les panneaux photovoltaïques ou thermiques ne seront pas autorisés en toiture sauf pour les annexes en fond de jardin. Ils ne devront pas être visibles des rues ni des espaces publics, des routes, des chemins traversant les paysages et les espaces protégés. Ils seront de préférence posés au sol. Leur couleur, aspect et géométrie sera en rapport avec le matériau de support dominant. Les panneaux solaires thermiques recouverts d'ardoise naturelle peuvent être acceptés sur une couverture de même matériau. Les antennes paraboliques, les climatisations, les autres accessoires techniques liés à de nouvelles technologies visibles de l'espace normalement accessible au public ne seront autorisés qu'à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement au tissu bâti existant ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UA 16

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

UB : Zone urbaine mixte (ancien UD au POS)

La zone UB est en partie concernée par une OAP, dont le périmètre est défini sur le plan de zonage.

La zone UB est concernée par une zone non-aedificandi, avec un recul de 75 mètres minimum depuis l'axe de la RD 12 au niveau du lotissement Le Parc.

ARTICLE UB 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage de commerce à l'exception de celles autorisées en UB2
- les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement
- 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
- les constructions ou installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R.421-9 et suivants du code de l'urbanisme
- les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports visés à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme, dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation
- les dépôts de véhicules visés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme
- les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction autorisés
- l'ouverture et l'exploitation de carrières

ARTICLE UB 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- les constructions destinées aux bureaux à condition :
 - que leur surface de plancher n'excède pas **150 m²**,
 - que les nuisances et les dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante, eu égard à l'environnement actuel de la zone dans lequel elles s'implantent
- les constructions et installations à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôt existantes, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- l'extension des constructions et installations à usage commercial, artisanal ou d'entrepôt 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.

ARTICLE UB 3

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

3.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisant, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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.

La largeur des accès ne pourra être inférieure à 4.50m.

Aucun accès direct n'est autorisé sur la RD12.

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.

3.2 Voies

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

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

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

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

Pour les lotissements à usage d'habitation, la largeur des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 8m.

ARTICLE UB 4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du code de la santé publique et par l'article R.111-12 du code de l'urbanisme.

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

b) Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée où le déversement d'eaux pluviales peut se faire via un branchement direct sur les canalisations eaux pluviales, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

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

4.3. *Autres réseaux : Desserte téléphonique, électronique et télédistribution et gaz*

En règle générale, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

ARTICLE UB5

LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UB 6

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour toute nouvelle construction d'habitation, la façade principale devra être parallèle à la voirie qui la dessert.

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

Dans le cas de l'implantation le long de la RD12, le long de la RD 89 et pour les annexes, **cette bande est augmentée à 40 mètres.**

Dans la bande des 25 (ou 40) mètres de profondeur mesurée perpendiculairement à tout point de l'alignement, les constructions seront en retrait de 6 mètres minimum. Lorsque la construction à réparer ou à édifier n'est pas implantée à l'alignement, ou lorsque la construction projetée n'occupe pas la totalité de la façade du terrain concernée par l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale dont les caractéristiques sont développées à l'article UB11.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 20m de l'emprise de la RD 12 et de la RD 89.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux extensions de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial
- aux extensions, réparation ou modification d'une habitation existante

ARTICLE UB7

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées soit à en limite séparative, soit à une distance minimale de 3m des limites séparatives.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux adaptations, réfections, extensions de constructions existantes.

ARTICLE UB 8

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition de respecter une **distance minimale de 6 mètres**.

ARTICLE UB 9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature n'excède pas **30% de la superficie constructible de l'unité foncière**.

ARTICLE UB 10

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

Pour toutes les constructions autorisées dans la zone, la hauteur ne peut excéder **11 mètres au faîtage (R+1+C pour les habitations)**.

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

ARTICLE UB 11

L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme restent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les projets d'architecture contemporaine dont l'intégration est recherchée peuvent déroger aux règles ci-dessous propres à l'architecture traditionnelle.

Il est rappelé que les prescriptions architecturales liées à l'église inscrite monument historique s'appliquent pour tout projet situé à l'intérieur du rayon de 500 m dudit édifice. Ces prescriptions sont consultables en mairie.

Les candélabres et lanternes seront de même style que ceux installés dans le plus proche périmètre.

Aspect

L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage, est interdite.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

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

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Les volumes des constructions principales auront une forme parallélépipédique ; la longueur des longs pans sera supérieure à celle des pignons.

Matériaux

L'ensemble des matériaux mis en œuvre sera naturel (bois, ardoise, tuile terre cuite, pierre brique, enduit à la chaux,...). Leur teinte et leur mise en œuvre seront traditionnelles.

Les maçonneries faites de briques apparentes seront constituées de briques de teinte rouge, à l'exclusion de teinte flammée et les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.

Lorsque les murs sont faits de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits grésés, talochés ou grattés de teinte rappelant la pierre utilisée localement.

Les joints creux ou saillants sont interdits.

Baies

Les baies seront plus hautes que larges ($L = 1 \times H = 1,4$ minimum).

Sous-sols

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

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra pas être supérieur à 0,20m par rapport au niveau de la voie publique qui dessert la construction. Les parties de la substruction apparentes seront traitées à l'identique du restant de la façade.

Menuiseries

Les menuiseries en bois seront peintes et les tonalités utilisées dénuées d'agressivité.

Les menuiseries en PVC ou en aluminium doivent respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

Toitures

Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

Les toitures terrasses sont acceptées à l'arrière des maisons. Elles doivent être végétalisées et limitées à un quart de l'emprise du bâti et à un seul niveau (rez-de-chaussée).

Les débords de toiture sur pignon sont interdits.

Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois) ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

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

- posées au nu du plan de couverture,
- plus hautes que larges

Les toitures seront à deux versants, à l'exception des annexes adossées à une construction existante.

La pente des toitures sera comprise entre 40 et 45° sur l'horizontale, à l'exception des vérandas.

A l'exception des vérandas, les couvertures des habitations seront constituées soit de petites tuiles plates (60 à 80 au m²), soit de tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes (15,5 à 22 au m²), soit d'ardoises naturelles (32 ou 34 x 22) ou artificielles de même aspect (30 x 40 maximum) en pose droite.

Les tuiles de couleur « chocolat » sont interdites.

Les tuiles grand modèle sont interdites.

La ligne de faîtage de la construction principale sera orientée parallèlement à la voie.

Les vérandas sont autorisées à condition d'être non visibles de la voie qui dessert ladite construction.

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

Annexes

A l'exception des vérandas, les annexes seront construites, couvertes et enduites avec les mêmes matériaux que la construction principale.

Pour les vérandas, divers matériaux sont possibles, à l'exception des matériaux d'aspect tôle ondulée.

Les toitures des annexes pourront être constituées d'un seul versant si elles sont adossées à une construction.

Pour un garage accolé ou une extension d'habitation en pignon d'un bâtiment existant, les pentes des toitures devront être identiques à celles du bâtiment existant, excepté pour les vérandas.

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

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

Clôtures

Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions et avec les clôtures voisines afin d'assurer une unité d'ensemble de la rue.

En cas de clôture basse (mur-bahut), la hauteur maximale est de 0,80 m, la partie supérieure peut être constituée par une haie et un grillage.

Les clôtures sur rue constituées de murs en pierre ou moellons calcaires auront les joints beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres. Les joints creux ou saillants sont interdits.

Les murs existants en brique ou pierre 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,...).

En limites latérales sont recommandées les clôtures constituées d'un grillage vert monté sur des poteaux de la même couleur doublé d'une haie vive.

Patrimoine bâti d'intérêt local (article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme)

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme, repérés au document graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales desdits bâtiments. Les démolitions et nouvelles ouvertures des constructions ou bâtis identifiés sont interdites. La démolition des constructions ne pourra être acceptée qu'en cas de péril.

ARTICLE UB 12

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Principes

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

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

12.2 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

- Constructions à usage d'habitation : **1 place par tranche de 60m²** de surface de plancher, avec au minimum **2 places par logement** pour les véhicules
- Constructions à usage de bureaux : **1 place de stationnement par tranche de 40m²** de surface de plancher de construction.
- Etablissements recevant du public : **1 place par tranche de 80 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.

12.3 Normes de stationnement pour les constructions existantes

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

- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou plusieurs logements dans une construction existante à usage d'habitation, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves dans le respect de l'article L.421-8 du code de l'urbanisme faisant lui-même référence au L.421-6.

12.4 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensembles à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire, conformément aux dispositions de l'article L.111-5-2 du code de la construction. Les places de stationnement doivent être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

ARTICLE UB 13

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

Les essences à utiliser sont les essences locales à l'exclusion de toute haie de conifères. L'utilisation du noisetier, du charme et du cornouiller sont vivement recommandés. Une attention particulière doit être apportée au choix des essences végétales, certaines étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques.

Les espaces non bâtis doivent être plantés et convenablement entretenus.

Les espaces libres, destinés aux aires de jeux et de repos ou aux jardins d'agrément doivent couvrir une superficie au moins égale à 50% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UB 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

ARTICLE UB 15

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;

- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...). Les panneaux photovoltaïques ou thermiques ne seront pas autorisés en toiture sauf pour les annexes en fond de jardin. Ils ne devront pas être visibles des rues ni des espaces publics, des routes, des chemins traversant les paysages et les espaces protégés. Ils seront de préférence posés au sol. Leur couleur, aspect et géométrie sera en rapport avec le matériau de support dominant. Les panneaux solaires thermiques recouverts d'ardoise naturelle peuvent être acceptés sur une couverture de même matériau. Les antennes paraboliques, les climatisations, les autres accessoires techniques liés à de nouvelles technologies visibles de l'espace normalement accessible au public ne seront autorisés qu'à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement au tissu bâti existant ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UB 16

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

UE : Zone d'activités

UEi : Secteur d'activités situé dans le périmètre du PPRI.

Compte tenu de sa situation (inscrit dans la zone « rouge clair » du PPRI Thérain aval, point de captage, passage de la rivière, milieu naturel sensible), le développement de la zone UEi n'est pas souhaitable. Par ailleurs, les activités autorisées devront être strictement compatibles avec le milieu naturel environnant.

ARTICLE UE 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE UE 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone UE, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la transformation ou le changement de destination des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du PLU et leur affectation à un usage commercial (à l'exclusion de toute surface de vente), artisanal, industriel, de bureau, sous réserve que les activités visées ci-dessus :
 - ne soient pas de nature à porter atteinte aux milieux naturels environnants (risques d'incendie ou d'explosion, fumée, poussière, pollutions diverses,...)
 - soient compatibles avec la circulation de la RD 12 (sécurité des accès, gêne pour la circulation,...)
 - en plus, dans le secteur UEi : n'augmentent pas l'emprise au sol, ne créent pas de surfaces habitables, n'augmentent pas notablement la population exposée, ne créent pas d'installations classées nouvelles, n'aggravent pas le risque d'inondation, n'augmentent pas les risques de nuisances ou de pollution (issu du PPRI).

En plus, dans le secteur UEi :

- la reconstruction en cas de sinistre, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens (issu du PPRI)
- les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent PLU, notamment les aménagements internes, les traitements de façade, et la réfection des toitures, à condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux, et sous réserve de ne pas augmenter notablement la population exposée (issu du PPRI)
- l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation, en une seule fois et sous réserve de respecter les conditions suivantes (issu du PPRI) :

- améliorer les conditions d'hygiène ou de confort,
 - ne pas excéder une surface de 10m² de surface de plancher,
 - ne pas constituer un obstacle supplémentaire à l'écoulement des eaux,
 - que la partie habitable de l'extension se situe au-dessus de la cote de la crue de référence.
- l'extension nécessaire à l'aménagement de niveaux d'attente des secours, des constructions existantes à usage d'activités industrielles, commerciales ou agricoles, en une seule fois et sous réserve de respecter les conditions suivantes (issu du PPRI) :
- ne pas excéder une surface de 25m² de surface de plancher,
 - de se situer au-dessus de la cote de référence.

ARTICLE UE3

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

3.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisant, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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.

La largeur des accès ne pourra être inférieure à 4.50m.

Aucun accès direct n'est autorisé sur la RD12.

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.

Dans la zone UE, en dehors du secteur UEi, aucun nouvel accès n'est autorisé sur les chemins ruraux qui bordent la zone, et qui sont identifiés au plan de zonage comme « Sections de chemin où tout nouvel accès est interdit ».

3.2 Voies

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

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

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

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

ARTICLE UE 4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement». En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra y être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement individuel validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du code de la santé publique et par l'article R.111-12 du code de l'urbanisme.

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

b) Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle-

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

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

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

4.3. Autres réseaux : Desserte téléphonique, électronique et télédistribution et gaz

En règle générale, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

ARTICLE UE5

LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE UE 6

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 75m de l'emprise de la RD 12.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 20m de l'emprise de la RD 55.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'adaptation, la réfection des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU

ARTICLE UE 7

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la ½ hauteur du bâtiment, sans jamais être inférieure à 5m.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 10m des berges de la rivière le Thérain.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 5m des berges du ru du Lombardie.

ARTICLE UE 8

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition de respecter une **distance minimale de 5 mètres**.

ARTICLE UE 9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE UE 10

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

Pour les constructions prévues aux articles UE1 et UE2, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant au faîtage.

ARTICLE UE 11

L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme restent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les candélabres et lanternes seront de même style que ceux installés dans le plus proche périmètre.

Matériaux

L'ensemble des matériaux mis en œuvre sera naturel (bois, ardoise, tuile terre cuite, pierre brique, enduit à la chaux,...). Leur teinte et leur mise en œuvre seront traditionnelles.

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

Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

Toitures

Les toitures seront à deux versants.

Les couvertures des bâtiments à usage d'activités seront réalisées en tuiles, ardoises naturelles, ou en profilé divers. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

Les tuiles de couleur « chocolat » sont interdites.

Les tuiles-grand modèle sont interdites.

Annexes

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

Clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées d'un grillage vert ou blanc monté sur des potelets de même couleur et doublé d'une haie vive.

Les grillages seront constitués de mailles rectangulaires de couleur verte ou blanche, et posés sur des potelets de même couleur.

12.1 Principes

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

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

En cas de réalisation d'un garage en sous-sol enterré, la pente de la rampe d'accès ne pourra pas être supérieure à 25%.

12.2 Normes de stationnement pour les constructions existantes

- Constructions à usage de bureaux: **1 place de stationnement par tranche de 40m²** de surface de plancher de construction.
- Hôtels et restaurants : **1 place par chambre, et 1 place par tranche de 10 m²** de surface de restaurant
- Etablissements à usage d'activités autorisées : **1 place par tranche de 80 m²** de surface de plancher
- Etablissements recevant du public : **1 place par tranche de 60 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.

12.3 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensembles à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire, conformément aux dispositions de l'article L.111-5-2 du code de la construction. Les places de stationnement doivent être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

ARTICLE UE 13

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

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

Les essences à utiliser sont les essences locales à l'exclusion de toute haie de conifères. L'utilisation du noisetier, du charme et du cornouiller sont vivement recommandés. Une attention particulière doit être apportée au choix des essences végétales, certaines étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques.

ARTICLE UE 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UE 15

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UE 16

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé

PARTIE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

1AUE : Zone d'urbanisation future à vocation industrielle, artisanale ou commerciale.

La zone fait l'objet d'une OAP et est soumise à des contraintes naturelles (notamment ensemble boisé), et à des obligations administratives (déclaration au titre de la loi sur l'eau, mesures compensatoires,...).

ARTICLE 1AUE 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites, sauf celles autorisées au sein de l'article 1AUE 2.

ARTICLE 1AUE 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions destinées aux bureaux, à condition :
 - o que leur surface de plancher n'excède pas **150 m²**,
 - o que les nuisances et les dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante, eu égard à l'environnement actuel de la zone dans lequel elles s'implantent
- les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R.442-2 b) du code de l'urbanisme
- les constructions et installations à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôt, qu'elles soient soumises ou non à autorisation ou à déclaration
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés
- les ouvrages, constructions ou installations nécessaires ou liés au développement, à la gestion, à l'entretien ou à la surveillance des activités autorisées dans la zone
- les 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, bassin de retenue,...)
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles

ARTICLE 1AUe 3

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

3.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisant, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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.

La largeur des accès ne pourra être inférieure à 4.50m.

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.

Aucune voie nouvelle ne pourra être autorisée à partir de la RD12.

L'accès à la zone 1AUe sera réalisé à partir d'une voie existante dont le carrefour devra être aménagé pour satisfaire aux exigences de la sécurité.

Les entrées et sorties de la zone industrielle ne pourront se faire que via la raquette et les voies existantes. Les sections de chemin protégé devront rester en l'état.

Aucun nouvel accès n'est autorisé sur les chemins ruraux qui bordent la zone, et qui sont identifiés au plan de zonage comme « Sections de chemin où tout nouvel accès est interdit ».

3.2 Voies

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

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

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

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

4.1. *Eau potable*

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

4.2. *Assainissement*

a) *Eaux usées*

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du code de la santé publique et par l'article R.111-12 du code de l'urbanisme.

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

b) *Eaux pluviales*

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée où le déversement d'eaux pluviales peut se faire via un branchement direct sur les canalisations eaux pluviales, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

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

4.3. *Autres réseaux : Desserte téléphonique, électronique et télédistribution et gaz*

En règle générale, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

ARTICLE 1AUE 5

LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE 1AUE 6

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées **avec un retrait d'au moins 10m par rapport à l'alignement.**

Le long de la RD12, les constructions doivent être implantées **avec un retrait d'au moins 75 mètres par rapport à l'alignement.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les quais de chargement, rampes d'accès et autres ouvrages, si des contraintes techniques le justifient

ARTICLE 1AUE 7

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 10m des limites séparatives.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10m des espaces boisés classés.

ARTICLE 1AUE 8

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition de respecter une **distance minimale de 5 mètres.**

ARTICLE 1AUE 9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions autorisées dans la zone n'excède pas **55% de la superficie constructible de l'unité foncière**.

ARTICLE 1AUE 10

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

Pour toutes les constructions autorisées dans la zone, la hauteur ne peut excéder **15 mètres au faîtage**.

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

ARTICLE 1AUE 11

L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme restent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les projets d'architecture contemporaine dont l'intégration est recherchée peuvent déroger aux règles ci-dessous propres à l'architecture traditionnelle.

Les candélabres et lanternes seront de même style que ceux installés dans le plus proche périmètre.

Aspect

Les façades des bâtiments visibles de la RD12 devront présenter un réel intérêt architectural. En particulier, les façades dont la longueur est supérieure à 12m devront être rythmées par des détails architecturaux (éléments en saillie ou en retrait, claustras, baies vitrées,...), afin de rompre l'uniformité des plans verticaux.

Matériaux

L'ensemble des matériaux mis en œuvre sera naturel (bois, ardoise, tuile terre cuite, pierre brique, enduit à la chaux,...). Leur teinte et leur mise en œuvre seront traditionnelles.

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

Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

Les bardages seront de préférence disposés horizontalement, sauf s'ils constituent un élément de rupture voulu comme tel dans le projet architectural.

Les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux.

Les baies auront de préférence la forme de bandeaux, de claustras ou d'oriels.

Toitures

Les toitures terrasses sont acceptées à l'arrière des maisons. Elles doivent être végétalisées et limitées à un quart de l'emprise du bâti et à un seul niveau (rez-de-chaussée).

Les couvertures des bâtiments à usage d'activités seront réalisées en tuiles, ardoises naturelles, ou en profilé divers. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

Annexes

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la RD 12, ou intégrées dans un bouquet d'arbres.

Clôtures

Les clôtures seront constituées d'un grillage vert ou blanc monté, formé de panneaux soudés à maille carrée ou rectangulaire, monté sur des potelets en fer de même couleur.

Les portails et portillons présenteront un barreaudage droit. Ils devront privilégier l'unité et la simplicité.

12.1 Principes

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

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

En cas de réalisation d'un garage en sous-sol enterré, la pente de la rampe d'accès ne pourra pas être supérieure à 25%.

12.2 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

- Constructions à usage de bureaux: **1 place de stationnement par tranche de 40m²** de surface de plancher de construction.
- Constructions à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales : **1 place par tranche de 100 m²** de surface de plancher
- Constructions à usage d'entrepôts : **1 place par tranche de 200 m²** de surface de plancher
- Etablissements recevant du public : **1 place par tranche de 80 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.

Le stationnement devant la ou les façades principales (visibles de la RD12) sera de préférence évité.

12.3 Normes de stationnement pour les constructions existantes

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

- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou plusieurs logements dans une construction existante à usage d'habitation, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves dans le respect de l'article L.421-8 du code de l'urbanisme faisant lui-même référence au L.421-6.

12.4 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensembles à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire, conformément aux dispositions de l'article L.111-5-2 du code de la construction. Les places de stationnement doivent être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

ARTICLE 1AUE 13

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les bassins de récupération des eaux pluviales qui présentent un intérêt paysager pourront être implantés devant les bâtiments ; tous ceux présentant un aspect purement technique seront dissimulés derrière les bâtiments.

Les haies ou alignements d'arbres devront être évités.

Les aires de stationnement seront de préférence ponctuées d'îlots plantés, à raison d'un îlot pour 6 places ; chaque îlot planté aura une surface minimum de 25 m² et sera composé de plantations mi-hautes (entre 2 et 6 mètres de hauteur).

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

Les essences à utiliser sont les essences locales à l'exclusion de toute haie de conifères. L'utilisation du noisetier, du charme et du cornouiller sont vivement recommandés. Une attention particulière doit être apportée au choix des essences végétales, certaines étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques.

Les surfaces engazonnées doivent couvrir une surface au moins égale à 30% de la surface totale de la parcelle : 20% de la surface obtenue seront consacrés aux boisements.

ARTICLE 1AUE 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

ARTICLE 1AUE 15

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...). Les panneaux photovoltaïques ou thermiques ne seront pas autorisés en toiture sauf pour les annexes en fond de jardin. Ils ne devront pas être visibles des rues ni des espaces publics, des routes, des chemins traversant les paysages et les espaces protégés. Ils seront de préférence posés au sol. Leur couleur, aspect et géométrie sera en rapport avec le matériau de support dominant. Les panneaux solaires thermiques recouverts d'ardoise naturelle peuvent être acceptés sur une couverture de même matériau. Les antennes paraboliques, les climatisations, les autres accessoires techniques liés à de nouvelles technologies visibles de l'espace normalement accessible au public ne seront autorisés qu'à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement au tissu bâti existant ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE 1AUE 16

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

PARTIE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La zone agricole est une zone naturelle à protéger en raison de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol et du sous-sol.

ARTICLE A 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites, sauf celles autorisées au sein de l'article A2.

ARTICLE A 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions ou installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural
- l'extension dans la limite de 5% de la surface de plancher existante, ou la modification des bâtiments à usage d'activités agricoles existants
- les constructions et installations destinées à l'accueil d'activités et de lieux d'hébergement liés au tourisme rural (gîte, chambre d'hôte), dans la mesure où cette activité fait suite à une diversification de l'exploitation agricole existante
- les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole implantées à proximité du siège d'exploitation
- les bâtiments annexes (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin,...) liés aux constructions à usage d'habitation
- 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, bassin de retenue,...)
- la reconstruction en cas de sinistre, à égalité de surface de plancher

ARTICLE A 3

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

3.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisant, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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.

3.2 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 4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

À défaut de branchement possible sur le réseau public, l'alimentation en eau des bâtiments agricoles peut être assurée par captage, forage ou puits particuliers, à la condition explicite que les prescriptions de l'article R.111-11 du code de l'urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.

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

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du code de la santé publique et par l'article R.111-12 du code de l'urbanisme.

Les assainissements non collectifs doivent faire l'objet d'un contrôle de la part du SPANC et être en conformité avec l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

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

b) Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée où le déversement d'eaux pluviales peut se faire via un branchement direct sur les canalisations eaux pluviales, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

Le rejet des eaux pluviales vers le réseau collecteur des eaux usées est interdit.

Les puits perdus et les puisards recevant des eaux souillées sont interdits.

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

4.4 Autres réseaux : Desserte téléphonique, électronique et télédistribution et gaz

En règle générale, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

ARTICLE A5

LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

ARTICLE A6

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées **avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- A l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU

ARTICLE A7

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance entre un bâtiment à usage d'activité autorisée en zone A et une construction à usage d'habitation située en zone UA ou UB sera au minimum de 30 mètres.

Les constructions ou installations à usage d'activités doivent être implantées à une distance des limites séparatives **au moins égale à la ½ hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 5m.**

Les annexes doivent être édifiées à 3m minimum des limites séparatives.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 5 m des berges du ru du Lombardie.

ARTICLE A 8

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition de respecter une **distance minimale de 4 mètres.**

ARTICLE A 9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE A 10

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

Pour toutes les constructions autorisées dans la zone, la hauteur ne peut excéder **12 mètres au faîtage**.

Un dépassement de la hauteur maximale est autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles, lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité (élévateur, trémie, bande de transport,...).

ARTICLE A 11

L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme restent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Aspect

L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage, est interdite.

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

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Les volumes des constructions principales auront une forme parallélépipédique ; la longueur des longs pans sera supérieure à celle des pignons.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Matériaux

L'ensemble des matériaux mis en œuvre sera naturel (bois, ardoise, tuile terre cuite, pierre brique, enduit à la chaux,...). Leur teinte et leur mise en œuvre seront traditionnelles.

Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits grésés, talochés ou grattés de teinte rappelant la pierre utilisée localement.

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge, à l'exclusion de teinte flammée et les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.

Lorsque les murs sont faits de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres.

Baies

Les baies seront plus hautes que larges ($L = 1 \times H = 1,4$ minimum)

Sous-sols

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

Menuiseries

Les menuiseries en bois seront peintes

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone, les fenêtres seront à 2 vantaux et 4 ou 6 carreaux. Cette disposition ne s'applique pas pour les lucarnes en toiture.

Toitures

Les couvertures des bâtiments à usage d'activité seront réalisées en tuiles, ardoises naturelles, ou en profilés divers. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

Les toitures terrasses sont acceptées à l'arrière des maisons. Elles doivent être végétalisées et limitées à un quart de l'emprise du bâti et à un seul niveau (rez-de-chaussée).

Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois) ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

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

- posées au nu du plan de couverture,
- plus hautes que larges

Les toitures seront à deux versants. Les toitures type auvent, seront autorisées en extension d'un bâtiment existant.

La pente des toitures des bâtiments agricoles sera d'au-moins 15° sur l'horizontale.

La pente des toitures des autres constructions sera comprise entre 40 et 45° sur l'horizontale, à l'exception des vérandas.

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants.

Les tuiles de couleur « chocolat » sont interdites.

Les couvertures des habitations seront constituées soit de petites tuiles plates (60 à 80 au m²), soit de tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes (15,5 à 22 au m²), soit d'ardoises naturelles (32 ou 34 x 22) ou artificielles de même aspect (30 x 40 maximum) en pose droite.

Annexes

A l'exception des vérandas, les annexes seront construites, couvertes et enduites avec les mêmes matériaux que la construction principale.

Pour les vérandas, divers matériaux sont possibles, à l'exception des matériaux d'aspect tôle ondulée.

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

Clôtures

En dehors des clôtures agricoles, les clôtures seront constituées d'un grillage vert ou blanc monté, formé de panneaux soudés à maille carrée ou rectangulaire, monté sur des potelets en fer de même couleur. Les portails et portillons présenteront un barreaudage droit. Ils devront privilégier l'unité et la simplicité.

Patrimoine bâti d'intérêt local (article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme)

Les murs figurant au plan de zonage comme élément du paysage à protéger et à conserver sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 12

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Principes

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

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

12.2 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

- Constructions à usage d'habitation : au minimum **2 places par logement** pour les véhicules
- Constructions à usage artisanales : **1 place de stationnement par tranche de 40m²** de surface de plancher de construction.
- Gîtes ruraux : **1 place par logement**
- Etablissements recevant du public : **1 place par tranche de 100 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.

ARTICLE A 13

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

Les essences à utiliser sont les essences locales à l'exclusion de toute haie de conifères. L'utilisation du noisetier, du charme et du cornouiller sont vivement recommandés. Une attention particulière doit être apportée au choix des essences végétales, certaines étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques.

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

ARTICLE A 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

ARTICLE A 15

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...). Les panneaux photovoltaïques ou thermiques ne seront pas autorisés en toiture sauf pour les annexes en fond de jardin. Ils ne devront pas être visibles des rues ni des espaces publics, des routes, des chemins traversant les paysages et les espaces protégés. Ils seront de préférence posés au sol. Leur couleur, aspect et géométrie sera en rapport avec le matériau de support dominant. Les panneaux solaires thermiques recouverts d'ardoise naturelle peuvent être acceptés sur une couverture de même matériau. Les antennes paraboliques, les climatisations, les autres accessoires techniques liés à de nouvelles technologies visibles de l'espace normalement accessible au public ne seront autorisés qu'à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement au tissu bâti existant ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE A 16

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

PARTIE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

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

La zone comprend deux secteurs :

- le secteur Ni, qui correspond à un secteur situé dans le périmètre du PPRI
- le secteur NI, qui correspond à un secteur de loisirs (pêche) et de camping-caravaning en zone naturelle
- le secteur Nj, qui correspond à un secteur d'espaces publics paysagés (étang, espace vert, aire de loisirs) et à des fonds de jardins

ARTICLE N 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article N2.

ARTICLE N 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone N, excepté le secteur Ni :

- les constructions, installations et ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics ou d'intérêts collectifs
- les affouillements et exhaussements de sol, lorsqu'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres
- la reconstruction en cas de sinistre, à égalité de surface de plancher
- la construction d'abris pour animaux sous réserve que leur implantation se situe à une distance minimale de 50m des zones d'habitation

Sont également autorisés dans le secteur Ni :

- la construction d'abris de jardin
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles
- le mobilier urbain (panneaux d'information, bancs, jeux pour enfants,...)
- les aires de jeux

Sont également autorisés dans le secteur NI :

- les constructions à usage d'activité sportives, culturelles ou de loisirs
- les équipements publics
- les aires de stationnement, de jeux et de sports ouvertes au public
- les exhaussements de sol nécessaires aux contrôles des eaux pluviales

- la reconstruction sur place des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre y compris leur extension mesurée

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément du paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.123-1-5-III 2° comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager (le mur identifié au plan de zonage) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. (Articles R421-23 h) et R421-17 d) du Code de l'Urbanisme).

Dans le seul secteur Ni (dispositions issues du PPRI) :

- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation
- la reconstruction en cas de sinistre, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens
- les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent PLU, notamment les aménagements internes, les traitements de façade, et la réfection des toitures, à condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux, et sous réserve de ne pas augmenter notablement la population exposée
- l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation, en une seule fois et sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - améliorer les conditions d'hygiène ou de confort,
 - ne pas excéder une surface de 10m² de surface de plancher,
 - ne pas constituer un obstacle supplémentaire à l'écoulement des eaux,
 - que la partie habitable de l'extension se situe au-dessus de la côte de la crue de référence.
- les installations ludiques liées à la présence de l'eau (sports nautiques, pêche, chasse,...), à l'exclusion de toute construction
- les équipements d'intérêt général de sport de plein-air, à l'exclusion de toute construction

ARTICLE N 3

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

3.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisant, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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.

La largeur des accès ne pourra être inférieure à 4.50m.

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.

3.2 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.

4.1. Eau potable

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

À défaut de branchement possible sur le réseau public, l'alimentation en eau des bâtiments agricoles peut être assurée par captage, forage ou puits particuliers, à la condition explicite que les prescriptions de l'article R.111-11 du code de l'urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.

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

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

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

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel, et dans le respect du zonage d'assainissement. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement». En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra y être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement individuel validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du code de la santé publique et par l'article R.111-12 du code de l'urbanisme.

Les assainissements non collectifs doivent faire l'objet d'un contrôle de la part du SPANC et être en conformité avec l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

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

b) Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée où le déversement d'eaux pluviales peut se faire via un branchement direct sur les canalisations eaux pluviales, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

Le rejet des eaux pluviales vers le réseau collecteur des eaux usées est interdit.

Les puits perdus et les puisards recevant des eaux souillées sont interdits.

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

4.3. *Autres réseaux : Desserte téléphonique, électronique et télédistribution et gaz*

En règle générale, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

ARTICLE N5

LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE N6

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 20 mètres de l'emprise des routes départementales.

ARTICLE N7

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Aucune construction ou installation ne peut être implantée :

- **A moins de 30 mètres** des espaces boisés classés
- **A moins de 10 mètres** des berges de la rivière le Thérain
- **A moins de 5 mètres** des berges du ru du Lombardie

ARTICLE N 8

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition de respecter une **distance minimale de 5 mètres**.

ARTICLE N 9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE N 10

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En cas d'extension d'un bâtiment, la hauteur ne pourra être supérieure à celle de la construction existante au faîtage.

Généralités

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme restent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Aspect

L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage, est interdite.

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

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Les volumes des constructions principales auront une forme parallélépipédique ; la longueur des longs pans sera supérieure à celle des pignons.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Matériaux

L'ensemble des matériaux mis en œuvre sera naturel (bois, ardoise, tuile terre cuite, pierre brique, enduit à la chaux,...). Leur teinte et leur mise en œuvre seront traditionnelles.

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge, à l'exclusion de teinte flammée et les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits grésés, talochés ou grattés de teinte rappelant la pierre utilisée localement.

Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes, les enduits sur les pierres d'appareil ou les pierres de taille sont interdits.

Lorsque les murs sont faits de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres.

Baies

Les baies seront plus hautes que larges ($L = 1 \times H = 1,4$ minimum)

Sous-sols

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

Menuiseries

Les menuiseries en bois seront peintes.

Les fenêtres seront à 2 vantaux et 4 ou 6 carreaux. Cette disposition ne s'applique pas pour les lucarnes en toiture.

Toitures

Les couvertures des bâtiments à usage d'activité seront réalisées en tuiles, ardoises naturelles, ou en profilés divers. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

Les toitures terrasses sont acceptées à l'arrière des maisons. Elles doivent être végétalisées et limitées à un quart de l'emprise du bâti et à un seul niveau (rez-de-chaussée).

Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois) ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

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

- posées au nu du plan de couverture,
- plus hautes que larges

Les toitures seront à deux versants.

La pente des toitures sera comprise entre 40 et 45° sur l'horizontale, à l'exception des vérandas.

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants.

Les tuiles de couleur « chocolat » sont interdites.

Les tuiles grand modèle sont interdites.

Les couvertures des habitations seront constituées soit de petites tuiles plates (60 à 80 au m²), soit de tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes (15,5 à 22 au m²), soit d'ardoises naturelles (32 ou 34 x 22) ou artificielles de même aspect (30 x 40 maximum) en pose droite.

Annexes

A l'exception des vérandas, les annexes seront construites, couvertes et enduites avec les mêmes matériaux que la construction principale.

Pour les vérandas, divers matériaux sont possibles, à l'exception des matériaux d'aspect tôle ondulée.

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

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

Les constructions existantes (abris de jardin, chalets de loisirs, sanitaires,...) ainsi que les constructions légères mobiles (caravane, cellule-bureau, poste de gardiennage, billetterie,...) doivent présenter un aspect compatible avec la qualité du site et des paysages et être correctement entretenues.

Clôtures

En dehors des clôtures agricoles, les clôtures sur rue seront constituées d'un grillage vert monté sur des potelets de même couleur et doublé d'une haie vive.

Les grillages seront constitués de mailles rectangulaires de couleur verte.

En limites latérales sont recommandées les clôtures constituées d'un grillage vert monté sur des poteaux de la même couleur doublé d'une haie vive.

Patrimoine bâti d'intérêt local (article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme)

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme, repérés au document graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales desdits bâtiments. Les démolitions et nouvelles ouvertures des constructions ou bâtis identifiés sont interdites. La démolition des constructions ne pourra être acceptée qu'en cas de péril.

Les murs figurant au plan de zonage comme élément du paysage à protéger et à conserver sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 12

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

ARTICLE N 13

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes doivent être entourés de haies vives soigneusement taillées et entretenues.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m² de terrain.

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

Les essences à utiliser sont les essences locales à l'exclusion de toute haie de conifères. L'utilisation du noisetier, du charme et du cornouiller sont vivement recommandés. Une attention particulière doit être apportée au choix des essences végétales, certaines étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.

ARTICLE N 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 15

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...). Les panneaux photovoltaïques ou thermiques ne seront pas autorisés en toiture sauf pour les annexes en fond de jardin. Ils ne devront pas être visibles des rues ni des espaces publics, des routes, des chemins traversant les paysages et les espaces protégés. Ils seront de préférence posés au sol. Leur couleur, aspect et géométrie sera en rapport avec le matériau de support dominant. Les panneaux solaires thermiques recouverts d'ardoise naturelle peuvent être acceptés sur une couverture de même matériau. Les antennes paraboliques, les climatisations, les autres accessoires techniques liés à de nouvelles technologies visibles de l'espace normalement accessible au public ne seront autorisés qu'à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement au tissu bâti existant ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE N 16

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

ANNEXES

Le présent document, intitulé « Annexe du règlement », a pour objet de préciser l'application de servitudes d'urbanismes particulières, ainsi que la portée des dispositions reportées graphiquement sur le plan de zonage.

Sommaire

1. Les servitudes d'urbanisme particulières

1.1. Les emplacements réservés

1.2. Les protections du patrimoine bâti au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

2. Lexique

1. LES SERVITUDES D'URBANISME PARTICULIERES

1.1. Les emplacements réservés

En application des articles L.123-1-5 V et R.123-11 d) du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts peuvent être inscrits dans le P.L.U.

Ainsi, plusieurs emplacements réservés ont été mis en place sur le territoire d'Hondainville, la plupart provenant du POS. Ceux-ci sont repérés sur le document graphique par une trame particulière et identifié par un numéro.

Ce numéro permet d'identifier, dans le tableau ci-dessous, la destination de l'emplacement réservé et son bénéficiaire.

- **Conséquences de la mise en place d'un emplacement réservé :**

Toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle de l'emplacement réservé est interdite.

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par une telle servitude, conformément aux dispositions de l'article L.123-17. Il a ainsi la possibilité de mettre la collectivité, bénéficiaire de la réserve, en demeure d'acquérir son terrain, selon les modalités définies aux articles L.230-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour le calcul des droits à construire, les emplacements réservés sont déduits de la superficie du terrain conformément à l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme.

- **Liste des emplacements réservés sur la commune d'Hondainville**

Emplacements réservés au titre de l'article L.123-1.5 V° du Code de l'Urbanisme.

N° ER	Superficie (en m²)	Bénéficiaire	Objet	Référence cadastrale
ER 1	220	Commune	Extension du parc urbain	D 416p
ER 2	3 486	Commune	Création d'un bassin de récupération des eaux pluviales	B 507, 508
ER 3	285	Commune	Aménagement sécuritaire sur voirie	ZC 29p
ER 4	663	Commune	Aménagement sécuritaire sur voirie	ZC 18p, 98, 102
ER 5	560	Commune	Fossé d'écoulement des eaux pluviales	B 546p, 547p, 64p
ER 6	560	Commune	Extension potentielle de l'école	D 456p

1.2. Les protections du patrimoine bâti au titre de l'article L.123-1-5 III 2 ° du Code de l'Urbanisme

Les constructions et éléments végétaux d'intérêt patrimonial sont repérés sur le plan de zonage. Ces éléments de patrimoine, repérés et protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, sont soumis à un régime particulier en ce qui concerne les autorisations individuelles d'occuper et d'utiliser le sol :

-tous les travaux qui ne sauraient pas soumis à un permis de démolir, à l'exception des travaux d'entretien, portant sur un élément de bâti identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R.421-17).

-tous les travaux de nature à supprimer un bâti ou un élément de bâti identifié doivent être précédés d'une demande de permis de démolir (article R.421-28).

Les demandes d'occuper et d'utiliser le sol concernant ces éléments de patrimoines seront instruites au regard de la nature du caractère patrimonial de la construction et des caractéristiques à préserver.

Patrimoine bâti	
Dénomination	Références cadastrales / Adresse
Eglise Saint-Aignan	D 509
Château	C 427
Chapelle Saint-Antoine	D 561
Calvaire face à l'église	Domaine public
Calvaire aux Butteaux	Intersection rue du Moulin et chemin du Calvaire
Lavoir face à l'église	D 377
Lavoir face à la chapelle Saint-Antoine	D 1 204

2. 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.

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.

Annexes

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

« Si le projet comporte un garage implanté sur chaque limite séparative, la réalisation entre les garages de deux habitations ne permet pas de regarder les garages comme des bâtiments annexes (CE 23 octobre 1989, req. N°74487). Le juge administratif a également estimé qu'une habitation qui comporte un garage ne peut pas être regardée comme un bâtiment annexe (CE 20 mars 1991, req. N°104258).

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'enclore 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.

Équipements 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 », en ces 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.

Unité

L'unité désigne un type de construction comme l'abri de jardin, la piscine, ou encore l'annexe.