Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

Sainte Geneviève

COMMUNE DE SAINTE GENEVIEVE

3ème MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

3

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 26 janvier 2022 approuvant la 3ème modification du Plan Local d'Urbanisme.

Le Maire,

REGLEMENT ET EMPLACEMENTS RESERVES

Espac' urba

Etudes et conseils en Urbanisme
2, Rue Georges Chekroun - BP 4 - 76 340 BLANGY SUR BRESLE
Tél : 02 32 97 11 91 - Email : courriel@espacurba.fr

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

SOMMAIRE

TITRE I - Dispositions générales Page 3

TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines Page 8

CHAPITRE 1 - ZONE Ua Page 9
CHAPITRE 2 - ZONE Ub Page 18
CHAPITRE 3 - ZONE Uc Page 26
CHAPITRE 4 - ZONE Ud Page 34
CHAPITRE 5 - ZONE Ue Page 42
CHAPITRE 6 - ZONE Uf Page 47
CHAPITRE 7 - ZONE Ui Page 54

TITRE III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser Page 61

CHAPITRE 1 - ZONE 1AUh Page 62
CHAPITRE 2 - ZONE 1AUf Page 70
CHAPITRE 3 - ZONE 2AUi Page 77
CHAPITRE 4 - ZONE 2AUe Page 79

TITRE IV - Dispositions applicables aux zones naturelles Page 81

CHAPITRE 1 - ZONE A Page 82
CHAPITRE 2 - ZONE N Page 90

TITRE V - Emplacements réservés Page 98

TITRE VI - Orientations d'aménagement et de programmation Page 101

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la commune de SAINTE GENEVIEVE.

ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1) Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol (chapitre 1er au titre premier du livre premier de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles R. 111.2, R. 111.3, R.111.4, R. 111.15 et R. 111.21 qui demeurent applicables.

Article R.111-2 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques de sont importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111.3 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R.111-4 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article 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) Les articles L. 111.9, L. 111.10, L.111.11 et L. 421.5 sont applicables nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme.

Article L.111.9 L'autorité « compétente » peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux,

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

constructions ou installations à réaliser sur de terrains devant être compris dans cette opération.

Article L.111-10 Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés pour ce projet ont été délimités. L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public intercommunal compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement, délimite les terrains concernés. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article L.111.11 Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue en application des article L.111-9 et L.111-10, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public « qui a pris l'initiative du projet » de procéder à l'acquisition de leur terrain « dans les conditions et délai mentionnés aux articles L.230-1 et suivants ».

Article L.421.5 Un décret du Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, par dérogation aux dispositions des articles L.421-1 à L421-4, sont dispensés de toute formalité au titre du présent code en raison :

a) de leur très faible importance,
b) de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés,
c) du fait qu'ils nécessitent le secret pour des raisons de sûreté,
d) du fait que leur contrôle est exclusivement assuré par une autre autorisation ou une autre législation.

3) S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant:

- les prescriptions des règlements de construction des lotissements et celles adoptées dans les permis de construire des groupes d'habitations,
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol faisant l'objet d'un document annexé au P.L.U.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

4) Se superposent, en outre, les règlements techniques propres à chaque type d'occupation du sol et plus particulièrement :

- le droit de la construction,
- le règlement sanitaire départemental,
- la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, ainsi que les réglementations propres à l'exercice de certaines activités,
- la législation sur les défrichements et les lotissements en zone boisée (articles L.311, L.312 et L. 431 du Code Forestier).
- la législation sur les carrières.

ARTICLE III - DIVISION DE TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

1) Les zones urbaines (indicatif U) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement.
Les zones urbaines circonscrivent les terrains dans lesquels les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des utilisations du sol, des constructions (à usage d'habitation, d'équipements, d'activités).

Le P.L.U. de SAINTE GENEVIEVE comporte SEPT zones urbaines : Ua, Ub, Uc, Ud, Ue, Uf et Ui.

2) Les zones à urbaniser (indicatif AU), les zones agricoles (indicatif A) et les zones naturelles (indicatif N) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement.
Dans le P.L.U. de SAINTE GENEVIEVE, on retrouve QUATRE zones à urbaniser : 1AUh, 1AUf, 2AUi et 2AUe.

Les zones agricoles :
ZONE A : Ce secteur reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles conformément au code de l'urbanisme.

Les zones naturelles :
ZONE N : La zone N reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Dans le P.L.U. de SAINTE GENEVIEVE, on retrouve DEUX secteurs de zone : Na et Nj.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

De plus, figurent au plan :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer,
- les plantations à créer au pourtour des futures zones à urbaniser pour une insertion dans l'environnement,
- des emplacements réservés pour élargir des voiries et reconstituer une trame végétale, support des zones d'extension.

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE V - EXCEPTION AU RESPECT DES REGLES DE HAUTEUR

Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, ou pour des raisons fonctionnelles, les équipements d'infrastructures ou de superstructures d'intérêt général ou économique (ex : antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, silos, édifices du culte, etc. ...) pourront être dispensés du respect des règles de hauteur. Cette exception concerne également les cas de reconstruction à l'identique faisant suite à un sinistre.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

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

ARTICLE Ua 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 - Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions des articles du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires permanentes de stationnement.
1.2 - Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
1.3 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.
1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
1.5 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
1.6 - Le stationnement isolé des caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier.
1.7 - Les habitations légères de loisirs.
1.8 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, …) est interdit.
1.9 - L'édification des constructions provisoires ou de caractères précaires et à destination d'élevage.
1.10 - Les citernes de gaz.
1.11 - Les contenairs industriels détournés pour un usage d'habitation ou d'annexes.

ARTICLE Ua 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Les constructions à usage d'habitation et les annexes.
2.2 - Les activités artisanales, les installations classées, de services, de bureaux, commerciales et les professions libérales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des risques de nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
2.3 - L'extension des constructions existantes.
2.4 - La reconstruction après sinistre des constructions existantes à l'approbation du PLU, à surface et hauteur équivalentes.
2.5 - Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et d'intérêt collectif.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique.
3.2 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.
3.3 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie,

3.4 - Les voies d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales issues des voiries les inondent.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

4.3 - Assainissement eaux pluviales :

4.3.1 - Les eaux pluviales seront gérées sur chaque parcelle : elles ne seront pas dirigées sur l'espace public et/ou chez les voisins, sauf en cas de contraintes techniques.
4.3.2 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.
4.3.3 - L'usage des paillages en bâches plastifiées est strictement interdit.

4.4 - Electricité et téléphone :

4.4.1 - Pour les constructions nouvelles, à l'intérieur de la parcelle, les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.
4.4.2 - Dans le cas de constructions groupées et d'opérations d'aménagement, la solution d'installation commune devra obligatoirement être recherchée.
4.4.3 - Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

4.5 - Antennes : Lors de la réalisation d'opérations d'aménagement, une antenne commune à l'ensemble des constructions sera obligatoire.

ARTICLE Ua 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet : article supprimé par la loi ALUR.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies.
Une exception à cette règle peut être admise :
- si la construction principale projetée jouxte une construction qui est en retrait sur l'alignement, la nouvelle construction peut être implantée dans le prolongement de la façade de cette construction à condition de maintenir une continuité visuelle à l'alignement de la voie, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,80 m. Cette continuité visuelle peut être constituée, soit par des dépendances, soit un ou des bâtiments annexes, soit par un mur de clôture, soit par un portail…, ces éléments pouvant être employés conjointement.

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

6.3 - Au-delà de ces 25 mètres, seuls les extensions des constructions existantes et les bâtiments et annexes, d'une surface inférieure à 20m², sont autorisés.

6.4 - La reconstruction après sinistres des constructions principales d'habitation existantes au-delà de la bande constructible de 25 mètres.

6.5 - Adaptations mineures
L'agrandissement ou la transformation de bâtiments existants qui ne respecteraient pas les règles d'implantation ci-dessus peuvent être autorisées.

6.6 - Dérogation possible
Dans le cas d'un ensemble de constructions groupées ou soumises à un plan d'ensemble présentant une unité de conception architecturale ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être admises.

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions pourront être implantées :
- 7.1.1 - soit en limite séparative, mais sur une seule limite séparative, de manière à conserver un accès sur l'arrière de la parcelle,
- 7.1.2 - soit à une distance minimale de 3 m.

7.2 - Les annexes devront être implantées en retrait de 1,90 m des limites séparatives incluant le fond de parcelle.
7.3 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles précédents, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.
7.4 - En cas de division d'une parcelle bâtie, un retrait minimum de 1,90 m devra être maintenu pour accéder au fond de jardin.
7.5 - En cas de division d'une parcelle non bâtie, un retrait minimum de 3 m devra être maintenu par rapport à la limite séparative.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur de toute construction ne doit pas dépasser un étage droit sur rez-de-chaussée + un niveau de combles aménagé.
10.2 - En tout état, la hauteur des constructions principales d'habitation doit s'aligner sur l'une des lignes d'égout de toiture des constructions mitoyennes, ou non, ou sur une ligne intermédiaire entre la plus haute et la plus basse.
10.3 - Des dépassements en hauteur peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique ou superstructures nécessaires au fonctionnement des établissements et pour les équipements d'infrastructure autorisés dans la zone.
10.4 - En cas de constructions en double rideau, autorisées dans la bande constructible des 25 m, la hauteur ne devra pas dépasser un rez-de-chaussée + un niveau de combles aménagé.
10.5 - Les toitures terrasses auront une hauteur maximale de :

- 7 mètres à l'acrotère pour les habitations (rez-de-chaussée + 1 étage),
- 4 mètres à l'acrotère pour les annexes,

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : *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.*

11.1 - Généralités

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect défectueux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.
11.1.2 - Les vérandas ne pourront être admises en façade principale sur rue que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

11.2 - Volumes et terrassements

11.2.1 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

11.2.2 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.3 - Les constructions sur tertre sont interdites.

11.2.4 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Les relevés de toitures du type « lucarne rampante » ou « chien assis » sont interdits.

11.3.2 - Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.

11.3.3 - Les toitures des habitations traditionnelles doivent respecter un angle de 35° minimum comptés par rapport à l'horizontal. L'angle minimal est ramené à 20° pour les constructions à usage d'activités et pour les bâtiments annexes.

11.3.4 - Les toitures-terrasses et mono pentes ne peuvent être autorisées que sur de petites surfaces (maximum 25% de la surface totale), (sur une partie de la construction principale ou sur des bâtiments annexes et vérandas) ou si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

11.3.5 - Les toitures végétalisées et toitures courbes sont autorisées.

11.3.6 - L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés (tôles, palettes, châssis de récupération, …) est interdit pour les abris de jardins notamment.

11.3.7 - La pente et les matériaux des toitures des annexes accolées à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment attenant, excepté les vérandas.

11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Les constructions traditionnelles (autres que comportant des toitures végétalisées ou courbes) pourront être couvertes :

- en tuiles mécaniques d'aspect plat,
- ou en tuiles de teinte brune,
- ou en ardoises posées droites.

11.4.2 - Les annexes doivent être traitées avec des matériaux présentant un aspect identique à la construction principale, sauf contraintes techniques ou architecture contemporaine de qualité.

11.4.3 - Pour les constructions à usage d'activités, l'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

11.4.4 - Le cuivre et le zinc sont autorisés.

11.5 - Ouvertures en toiture

11.5.1 - Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - En cas de création d'ouverture en toiture, l'emploi des lucarnes est vivement recommandé pour la façade principale, visible depuis la voie publique.

11.5.3 - Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture.

11.5.4 - Les verrières sont autorisées.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

11.6 - Les capteurs solaires, antennes

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

11.6.2 - Les antennes et paraboles devront participer à l'intérêt architectural. L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. …

11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

11.7.1 - Façades, matériaux

Généralité : Lorsque les façades sont faites de pierre ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal. Le ton brique rouge de Pays devra être respecté.

- Pour les habitations et les clôtures :

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

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

11.7.1.3 - Dans le cas où les maçonneries sont enduites, tant sur les bâtiments que sur les clôtures :

- Les enduits seront choisis suivant la plaquette établie par le Pays de Thelle.
- Les enduits doivent ainsi s'harmoniser avec les teintes des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens ayant conservé leur aspect d'origine : pierre, briques, torchis, etc. …. suivant la plaquette établie par le Pays de Thelle,

11.7.1.4 - Les couleurs vives, autres que celles de la plaquette établie par le Pays de Thelle, utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface, dans la limite de 5% de la surface totale, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. …).

11.7.1.5 - Pour les constructions réalisées en bois, les couleurs seront reprises en respect avec l'environnement bâti et suivant la plaquette établie par le Pays de Thelle.

11.7.1.6 - Les parties de sous-sols apparentes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que les façades de la construction, sans distinction de niveaux.

- Pour les bâtiments à usage d'activités, de services, commerces, bureaux, …

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

11.7.1.8 - L'emploi, en façade, de bardages métalliques est autorisé, suivant les coloris définis dans la plaquette établie par le Pays de Thelle.

11.7.1.9 - Le bardage métallique sera posé horizontalement et aura une finition plane.

11.7.1.10 - Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent être choisies suivant la plaquette établie par le Pays de Thelle.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

- Pour les abris de jardins, les annexes, les garages

  11.7.1.11 - La nature et le coloris des matériaux employés seront en harmonie avec ceux de la construction existante et être choisis suivant la plaquette établie par le Pays de Thelle.

  11.7.1.12 - L'emploi du bois en bardage (clins) est obligatoire pour les abris de jardin. Le bois aura une teinte naturelle (incolore) ou respectera la plaquette établie par le Pays de Thelle

- Divers

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

11.7.2 - Ouvertures en façades

11.7.2.1 - Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

11.7.2.2 - L'emploi de fenêtres plus hautes que larges est obligatoire, exception faite des baies coulissantes.

11.8 - Clôtures : La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture :

11.8.1 - Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue.

11.8.2 - Les clôtures sur rue doivent assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie. Elles auront une hauteur maximale de 1,80 m.

11.8.3 - Les clôtures sur rue pourront être constituée par :

- soit une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, situé à l'intérieur de la propriété et qui ne doit pas empiéter sur la rue.
- soit un mur plein (parpaings enduits ou peints ou plaquage bois ou autre matériau) respectant la plaquette établie par le Pays de Thelle,
- soit un muret de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie d'essences locales,

11.8.4 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.8.5 - Les clôtures, en alignement sur la rue, réalisées en plaques de béton armé ou panneaux de bois (brise vue) sont interdites.

11.8.6 - L'emploi de grands portails en bois, en fer, en harmonie de proportion et de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.

11.8.7 - Le PVC, hors teinte de la plaquette établie par le Pays de Thelle, est interdit tant pour les portails, portillons que pour les autres détails constituant les clôtures.

11.8.8 - Le grillage de teinte blanche est interdit. La teinte du grillage sera verte.

ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

12.2 - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12.2.1 - 3 places par logement individuel, accessibles de la voirie de desserte,

12.2.2 - 2 places par logement collectif, accessibles de la voirie de desserte,

12.3 - En cas de changement de destination de bâtiment en logement et en cas de création de logement lors de l'acquisition de plusieurs propriétés, 2 places de stationnement devront être prévues par logement sur la parcelle.

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.

13.3 - Les constructions doivent être accompagnées d'au moins un arbre (en dehors de la haie) par fraction de 200 m² de parcelle.

13.4 - Les marges de reculement dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

13.5 - L'usage des paillages en bâches plastifiées est strictement interdit.

13.6 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, 50% de la surface cadastrale de la parcelle accueillant le projet (bâtiment principal ainsi que les annexes (abris, piscines, …)) devra être maintenu en espace vert de pleine terre.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet : article supprimé par la loi ALUR.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE Ua 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Pour les bâtiments identifiés sur le plan de zonage et protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, la rénovation des façades ne sera autorisée que lorsque ces dernières sont abimées.
15.2 - La disposition précédente pourra être revue pour les bâtiments identifiés correspondant à des activités économiques existantes : la rénovation des façades pourra en effet être autorisée sur la partie du rez-de-chaussée accueillant le commerce ou l'artisan. La rénovation des façades des commerces pourra être autorisée ainsi que les aménagements publicitaires.

ARTICLE Ua 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 - Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

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

ARTICLE Ub 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 - Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions des articles du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires permanentes de stationnement.
1.2 - Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
1.3 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.
1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
1.5 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
1.6 - Le stationnement isolé des caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier.
1.7 - Les habitations légères de loisirs.
1.8 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, …) est interdit.
1.9 - L'édification des constructions provisoires ou de caractères précaires et à destination d'élevage.
1.10 - Les citernes de gaz.
1.11 - Les contenairs industriels détournés pour un usage d'habitation ou d'annexes.

ARTICLE Ub 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Les constructions à usage d'habitation et les annexes.
2.2 - Les activités artisanales, les installations classées, de services, de bureaux, commerciales et les professions libérales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des risques de nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
2.3 - L'extension des constructions existantes.
2.4 - La reconstruction après sinistre des constructions existantes à l'approbation du PLU, à surface et hauteur équivalentes.
2.5 - Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et d'intérêt collectif.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique.
3.2 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.
3.3 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie,

3.4 - Les voies d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales issues des voiries les inondent.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

4.3 - Assainissement eaux pluviales :

4.3.1 - Les eaux pluviales seront gérées sur chaque parcelle : elles ne seront pas dirigées sur l'espace public et/ou chez les voisins, sauf en cas de contraintes techniques.
4.3.2 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.
4.3.3 - L'usage des paillages en bâches plastifiées est strictement interdit.

4.4 - Electricité et téléphone :

4.4.1 - Pour les constructions nouvelles, les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.
4.4.2 - Dans le cas de constructions groupées et d'opérations d'aménagement, la solution d'installation commune devra obligatoirement être recherchée.
4.4.3 - Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

ARTICLE Ub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet : article supprimée par la loi ALUR.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions pourront être implantées :
- 6.1.1 - soit à l'alignement,
- 6.1.2 - soit en observant un retrait minimal de 6 m de l'alignement.

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

6.3 - Au-delà de ces 25 mètres, seuls les extensions des constructions existantes et les bâtiments et annexes, d'une surface inférieure à 20m², sont autorisés.

6.4 - La reconstruction après sinistre des constructions principales d'habitation existantes au-delà de la bande constructible de 25 mètres.

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions pourront être implantées :
- 7.1.1 - soit en limite séparative, mais sur une seule limite séparative, de manière à conserver un accès sur l'arrière de la parcelle,
- 7.1.2 - soit à une distance minimale de 3 m.

7.2 - Les annexes devront être implantées en retrait de 1,90 m des limites séparatives incluant le fond de parcelle.
7.3 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles précédents, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.
7.4 - En cas de division d'une parcelle bâtie, un retrait minimum de 1,90 m devra être maintenu pour accéder au fond de jardin.
7.5 - En cas de division d'une parcelle non bâtie, un retrait minimum de 3 m devra être maintenu par rapport à la limite séparative.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

10.2 - Des dépassements en hauteur peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique ou superstructures nécessaires au fonctionnement des établissements et pour les équipements d'infrastructure autorisés dans la zone.
10.3 - En cas de constructions en double rideau, la hauteur ne devra pas dépasser un rez-de-chaussée + un niveau de combles aménagé.
10.4 - Les toitures terrasses auront une hauteur maximale de :

- 7 mètres à l'acrotère pour les habitations (rez-de-chaussée + 1 étage),
- 4 mètres à l'acrotère pour les annexes,

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : *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.*

11.1 - Généralités

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect défectueux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.
11.1.2 - Les vérandas ne pourront être admises en façade principale sur rue que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.

11.2 - Volumes et terrassements

11.2.1 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
11.2.2 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
11.2.3 - Les constructions sur tertre sont interdites.
11.2.4 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Les relevés de toitures du type « lucarne rampante » ou « chien assis » sont interdits.
11.3.2 - Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.
11.3.3 - Les toitures des habitations traditionnelles doivent respecter un angle de 35° minimum comptés par rapport à l'horizontal. L'angle minimal est ramené à 20° pour les constructions à usage d'activités et pour les bâtiments annexes.
11.3.4 - Les toitures-terrasses et mono pentes ne peuvent être autorisées que sur de petites surfaces (maximum 25% de la surface totale), (sur une partie de la construction

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

principale ou sur des bâtiments annexes et vérandas) ou si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

11.3.5 - Les toitures végétalisées et toitures courbes sont autorisées.

11.3.6 - L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés (tôles, palettes, châssis de récupération, …) est interdit pour les abris de jardins notamment.

11.3.7 - La pente et les matériaux des toitures des annexes accolées à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment attenant, excepté les vérandas.

11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Les constructions traditionnelles (autres que comportant des toitures végétalisées ou courbes) pourront être couvertes :

- en tuiles mécaniques d'aspect plat,
- ou en tuiles de teinte brune,
- ou en ardoises posées droites.

11.4.2 - Les annexes doivent être traitées avec des matériaux présentant un aspect identique à la construction principale, sauf contraintes techniques ou architecture contemporaine de qualité.

11.4.3 - Pour les constructions à usage d'activités, l'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

11.4.4 - Le cuivre et le zinc sont autorisés.

11.5 - Ouvertures en toiture

11.5.1 - Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - En cas de création d'ouverture en toiture, l'emploi des lucarnes est vivement recommandé pour la façade principale, visible depuis la voie publique.

11.5.3 - Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture.

11.5.4 - Les verrières sont autorisées.

11.6 - Les capteurs solaires, antennes

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

11.6.2 - Les antennes et paraboles devront participer à l'intérêt architectural. L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. …

11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

11.7.1 - Façades, matériaux

Généralité : Lorsque les façades sont faites de pierre ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal. Le ton brique rouge de Pays devra être respecté.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

- Pour les habitations et les clôtures :

11.7.1.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. …) est interdit.
11.7.1.2 - L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.
11.7.1.3 - Dans le cas où les maçonneries sont enduites, tant sur les bâtiments que sur les clôtures :

- Les enduits seront choisis suivant la plaquette établie par le Pays de Thelle.
- Les enduits doivent ainsi s'harmoniser avec les teintes des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens ayant conservé leur aspect d'origine : pierre, briques, torchis, etc. …. suivant la plaquette établie par le Pays de Thelle,

11.7.1.4 - Les couleurs vives, autres que celles de la plaquette établie par le Pays de Thelle, utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface, dans la limite de 5% de la surface totale, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. …).
11.7.1.5 - Pour les constructions réalisées en bois, les couleurs seront reprises en respect avec l'environnement bâti et suivant la plaquette établie par le Pays de Thelle.
11.7.1.6 - Les parties de sous-sols apparentes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que les façades de la construction, sans distinction de niveaux.

- Pour les bâtiments à usage d'activités, de services, commerces, bureaux, …

11.7.1.7 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. …) est interdit. .
11.7.1.8 - L'emploi, en façade, de bardages métalliques est autorisé, suivant les coloris définis dans la plaquette établie par le Pays de Thelle.
11.7.1.9 - Le bardage métallique sera posé horizontalement et aura une finition plane.
11.7.1.10 - Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent être choisies suivant la plaquette établie par le Pays de Thelle.

- Pour les abris de jardins, les annexes, les garages

11.7.1.11 - La nature et le coloris des matériaux employés seront en harmonie avec ceux de la construction existante et être choisis suivant la plaquette établie par le Pays de Thelle.
11.7.1.12 - L'emploi du bois en bardage (clins) est obligatoire pour les abris de jardin. Le bois aura une teinte naturelle (incolore) ou respectera la plaquette établie par le Pays de Thelle

- Divers

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

11.7.2 - Ouvertures en façades

11.7.2.1 - Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.
11.7.2.2 - L'emploi de fenêtres plus hautes que larges est obligatoire, exception faite des baies coulissantes.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

11.8 - Clôtures : La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture :

11.8.1 - Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue.

11.8.2 - Les clôtures sur rue doivent assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie. Elles auront une hauteur maximale de 1,80 m.

11.8.3 - Les clôtures sur rue pourront être constituée par :

- soit une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, situé à l'intérieur de la propriété et qui ne doit pas empiéter sur la rue.
- soit un mur plein (parpaings enduits ou peints ou plaquage bois ou autre matériau) respectant la plaquette établie par le Pays de Thelle,
- soit un muret de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie d'essences locales,

11.8.4 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.8.5 - Les clôtures, en alignement sur la rue, réalisées en plaques de béton armé ou panneaux de bois (brise vue) sont interdites.

11.8.6 - L'emploi de grands portails en bois, en fer, en harmonie de proportion et de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.

11.8.7 - Le PVC, hors teinte de la plaquette établie par le Pays de Thelle, est interdit tant pour les portails, portillons que pour les autres détails constituant les clôtures.

11.8.8 - Le grillage de teinte blanche est interdit. La teinte du grillage sera verte.

ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

12.2 - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12.2.1 - 3 places par logement individuel, accessibles de la voirie de desserte,

12.2.2 - 2 places par logement collectif, accessibles de la voirie de desserte,

12.3 - En cas de changement de destination de bâtiment en logement et en cas de création de logement lors de l'acquisition de plusieurs propriétés, 2 places de stationnement devront être prévues par logement sur la parcelle.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.

13.3 - Les constructions doivent être accompagnées d'au moins un arbre (en dehors de la haie) par fraction de 200 m² de parcelle.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

13.4 - Les marges de reculement dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.
13.5 - L'usage des paillages en bâches plastifiées est strictement interdit.
13.6 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, 50% de la surface cadastrale de la parcelle accueillant le projet (bâtiment principal ainsi que les annexes (abris, piscines, …)) devra être maintenu en espace vert de pleine terre.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet : article supprimé par la loi ALUR.

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE Ub 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Pour les bâtiments identifiés sur le plan de zonage et protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, la rénovation des façades ne sera autorisée que lorsque ces dernières sont abimées.
15.2 - La disposition précédente pourra être revue pour les bâtiments identifiés correspondant à des activités économiques existantes : la rénovation des façades pourra en effet être autorisée sur la partie du rez-de-chaussée accueillant le commerce ou l'artisan. La rénovation des façades des commerces pourra être autorisée ainsi que les aménagements publicitaires.

ARTICLE Ub 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 - Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

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

ARTICLE Uc 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 - Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions des articles du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires permanentes de stationnement.
1.2 - Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
1.3 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.
1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
1.5 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
1.6 - Le stationnement isolé des caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier.
1.7 - Les habitations légères de loisirs.
1.8 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, …) est interdit.
1.9 - L'édification des constructions provisoires ou de caractères précaires et à destination d'élevage.
1.10 - Les citernes de gaz.
1.11 - Les contenairs industriels détournés pour un usage d'habitation ou d'annexes.

ARTICLE Uc 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Les constructions à usage d'habitation et les annexes.
2.2 - Les activités artisanales, les installations classées, de services, de bureaux, commerciales et les professions libérales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des risques de nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
2.3 - L'extension des constructions existantes.
2.4 - La reconstruction après sinistre des constructions existantes à l'approbation du PLU, à surface et hauteur équivalentes.
2.5 - Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et d'intérêt collectif.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique.
3.2 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.
3.3 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie,

3.4 - Les voies d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales issues des voiries les inondent.

ARTICLE Uc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

4.3 - Assainissement eaux pluviales :

4.3.1 - Les eaux pluviales seront gérées sur chaque parcelle : elles ne seront pas dirigées sur l'espace public et/ou chez les voisins, sauf en cas de contraintes techniques.
4.3.2 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.
4.3.3 - L'usage des paillages en bâches plastifiées est strictement interdit.

4.4 - Electricité et téléphone :

4.4.1 - Pour les constructions nouvelles, les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.
4.4.2 - Dans le cas de constructions groupées et d'opérations d'aménagement, la solution d'installation commune devra obligatoirement être recherchée.
4.4.3 - Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

ARTICLE Uc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet : article supprimé par la loi ALUR.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions doivent être implantées à 6 m minimum de l'alignement, constitué par la limite de l'espace public.
6.2 - Les constructions principales d'habitation devront être implantées dans une bande constructible de 25 mètres, à compter à partir de l'alignement sur rue.
6.3 - Au-delà de ces 25 mètres, seuls les extensions des constructions existantes et les bâtiments et annexes, d'une surface inférieure à 20m², sont autorisés.
6.4 - La reconstruction après sinistre des constructions principales d'habitation existantes au-delà de la bande constructible d 25 mètres.

ARTICLE Uc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions pourront être implantées :
- 7.1.1 - soit en limite séparative, mais sur une seule limite séparative, de manière à conserver un accès sur l'arrière de la parcelle,
- 7.1.2 - soit à une distance minimale de 3 m.

7.2 - Les annexes devront être implantées en retrait de 1,90 m des limites séparatives incluant le fond de parcelle.
7.3 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles précédents, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.
7.4 - En cas de division d'une parcelle bâtie, un retrait minimum de 1,90 m devra être maintenu pour accéder au fond de jardin.
7.5 - En cas de division d'une parcelle non bâtie, un retrait minimum de 3 m devra être maintenu par rapport à la limite séparative.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL

La projection verticale de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder :
- 30 % du terrain d'assiette pour les habitations et annexes,
- 50% du terrain d'assiette pour les autres bâtiments autorisés dans la zone.

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur de toute construction ne doit pas dépasser un rez-de-chaussée + un niveau de combles aménagé.
10.2 - La hauteur du rez-de-chaussée ne devra pas dépasser 3,50 mètres à l'égout de toiture.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

10.3 - Des dépassements en hauteur peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique ou superstructures nécessaires au fonctionnement des établissements et pour les équipements d'infrastructure autorisés dans la zone.
10.4 - En cas de constructions en double rideau, la hauteur ne devra pas dépasser un rez-de-chaussée + un niveau de combles aménagé.
10.5 - Les toitures terrasses auront une hauteur maximale de :

- 7 mètres à l'acrotère pour les habitations (rez-de-chaussée + 1 étage),
- 4 mètres à l'acrotère pour les annexes,

ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : *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.*

11.1 - Généralités

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect défectueux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.
11.1.2 - Les vérandas ne pourront être admises en façade principale sur rue que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.

11.2 - Volumes et terrassements

11.2.1 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
11.2.2 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
11.2.3 - Les constructions sur tertre sont interdites.
11.2.4 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Les relevés de toitures du type « lucarne rampante » ou « chien assis » sont interdits.
11.3.2 - Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.
11.3.3 - Les toitures des habitations traditionnelles doivent respecter un angle de 35° minimum comptés par rapport à l'horizontal. L'angle minimal est ramené à 20° pour les constructions à usage d'activités et pour les bâtiments annexes.
11.3.4 - Les toitures-terrasses et mono pentes ne peuvent être autorisées que sur de petites surfaces (maximum 25% de la surface totale), (sur une partie de la construction

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

principale ou sur des bâtiments annexes et vérandas) ou si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

11.3.5 - Les toitures végétalisées et toitures courbes sont autorisées.

11.3.6 - L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés (tôles, palettes, châssis de récupération, …) est interdit pour les abris de jardins notamment.

11.3.7 - La pente et les matériaux des toitures des annexes accolées à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment attenant, excepté les vérandas.

11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Les constructions traditionnelles (autres que comportant des toitures végétalisées ou courbes) pourront être couvertes :

- en tuiles mécaniques d'aspect plat,
- ou en tuiles de teinte brune,
- ou en ardoises posées droites.

11.4.2 - Les annexes doivent être traitées avec des matériaux présentant un aspect identique à la construction principale, sauf contraintes techniques ou architecture contemporaine de qualité.

11.4.3 - Pour les constructions à usage d'activités, l'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

11.4.4 - Le cuivre et le zinc sont autorisés.

11.5 - Ouvertures en toiture

11.5.1 - Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - En cas de création d'ouverture en toiture, l'emploi des lucarnes est vivement recommandé pour la façade principale, visible depuis la voie publique.

11.5.3 - Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture.

11.5.4 - Les verrières sont autorisées.

11.6 - Les capteurs solaires, antennes

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

11.6.2 - Les antennes et paraboles devront participer à l'intérêt architectural. L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. …

11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

11.7.1 - Façades, matériaux

Généralité : Lorsque les façades sont faites de pierre ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal. Le ton brique rouge de Pays devra être respecté.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

- Pour les habitations et les clôtures :

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

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

11.7.1.3 - Dans le cas où les maçonneries sont enduites, tant sur les bâtiments que sur les clôtures :

- Les enduits seront choisis suivant la plaquette établie par le Pays de Thelle.
- Les enduits doivent ainsi s'harmoniser avec les teintes des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens ayant conservé leur aspect d'origine : pierre, briques, torchis, etc. …. suivant la plaquette établie par le Pays de Thelle,

11.7.1.4 - Les couleurs vives, autres que celles de la plaquette établie par le Pays de Thelle, utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface, dans la limite de 5% de la surface totale, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. …).

11.7.1.5 - Pour les constructions réalisées en bois, les couleurs seront reprises en respect avec l'environnement bâti et suivant la plaquette établie par le Pays de Thelle.

11.7.1.6 - Les parties de sous-sols apparentes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que les façades de la construction, sans distinction de niveaux.

- Pour les bâtiments à usage d'activités, de services, commerces, bureaux, …

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

11.7.1.8 - L'emploi, en façade, de bardages métalliques est autorisé, suivant les coloris définis dans la plaquette établie par le Pays de Thelle.

11.7.1.9 - Le bardage métallique sera posé horizontalement et aura une finition plane.

11.7.1.10 - Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent être choisies suivant la plaquette établie par le Pays de Thelle.

- Pour les abris de jardins, les annexes, les garages

11.7.1.11 - La nature et le coloris des matériaux employés seront en harmonie avec ceux de la construction existante et être choisis suivant la plaquette établie par le Pays de Thelle.

11.7.1.12 - L'emploi du bois en bardage (clins) est obligatoire pour les abris de jardin. Le bois aura une teinte naturelle (incolore) ou respectera la plaquette établie par le Pays de Thelle

- Divers

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

11.7.2 - Ouvertures en façades

11.7.2.1 - Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

11.7.2.2 - L'emploi de fenêtres plus hautes que larges est obligatoire, exception faite des baies coulissantes.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

11.8 - Clôtures : La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture :

11.8.1 - Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue.

11.8.2 - Les clôtures sur rue doivent assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie. Elles auront une hauteur maximale de 1,80 m.

11.8.3 - Les clôtures sur rue pourront être constituée par :

- soit une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, situé à l'intérieur de la propriété et qui ne doit pas empiéter sur la rue.
- soit un mur plein (parpaings enduits ou peints ou plaquage bois ou autre matériau) respectant la plaquette établie par le Pays de Thelle,
- soit un muret de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie d'essences locales,

11.8.4 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.8.5 - Les clôtures, en alignement sur la rue, réalisées en plaques de béton armé ou panneaux de bois (brise vue) sont interdites.

11.8.6 - L'emploi de grands portails en bois, en fer, en harmonie de proportion et de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.

11.8.7 - Le PVC, hors teinte de la plaquette établie par le Pays de Thelle, est interdit tant pour les portails, portillons que pour les autres détails constituant les clôtures.

11.8.8 - Le grillage de teinte blanche est interdit. La teinte du grillage sera verte.

ARTICLE Uc 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

12.2 - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12.2.1 - 3 places par logement individuel, accessibles de la voirie de desserte,

12.2.2 - 2 places par logement collectif, accessibles de la voirie de desserte,

12.3 - En cas de changement de destination de bâtiment en logement et en cas de création de logement lors de l'acquisition de plusieurs propriétés, 2 places de stationnement devront être prévues par logement sur la parcelle.

ARTICLE Uc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.

13.3 - Les constructions doivent être accompagnées d'au moins un arbre (en dehors de la haie) par fraction de 200 m² de parcelle.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

13.4 - Les marges de reculement dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.
13.5 - L'usage des paillages en bâches plastifiées est strictement interdit.
13.6 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, 50% de la surface cadastrale de la parcelle accueillant le projet (bâtiment principal ainsi que les annexes (abris, piscines, …)) devra être maintenu en espace vert de pleine terre.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet : article supprimé par la loi ALUR.

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE Uc 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE Uc 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 - Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

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

ARTICLE Ud 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 - Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions des articles du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires permanentes de stationnement.
1.2 - Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
1.3 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.
1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
1.5 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
1.6 - Le stationnement isolé des caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier.
1.7 - Les habitations légères de loisirs.
1.8 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, …) est interdit.
1.9 - L'édification des constructions provisoires ou de caractères précaires et à destination d'élevage.
1.10 - Les citernes de gaz.
1.11 - Les contenairs industriels détournés pour un usage d'habitation ou d'annexes.

ARTICLE Ud 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Les constructions à usage d'habitation et les annexes.
2.2 - Les activités artisanales, les installations classées, de services, de bureaux, commerciales et les professions libérales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des risques de nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
2.3 - L'extension des constructions existantes.
2.4 - La reconstruction après sinistre des constructions existantes à l'approbation du PLU, à surface et hauteur équivalentes.
2.5 - Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et d'intérêt collectif.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ud 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique.
3.2 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.
3.3 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie,

3.4 - Les voies d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales issues des voiries les inondent.

ARTICLE Ud 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement eaux usées :

4.2.1 - Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public d'assainissement.
4.2.2 - En cas d'absence ou d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.
4.2.3 - Ce raccordement au réseau collectif, lorsqu'il existera, sera obligatoire et à la charge du propriétaire.

4.3 - Assainissement eaux pluviales :

4.3.1 - Les eaux pluviales seront gérées sur chaque parcelle : elles ne seront pas dirigées sur l'espace public et/ou chez les voisins, sauf en cas de contraintes techniques.
4.3.2 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.
4.3.3 - L'usage des paillages en bâches plastifiées est strictement interdit.

4.4 - Electricité et téléphone :

4.4.1 - Pour les constructions nouvelles, les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.
4.4.2 - Dans le cas de constructions groupées et d'opérations d'aménagement, la solution d'installation commune devra obligatoirement être recherchée.
4.4.3 - Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

ARTICLE Ud 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet : article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE Ud 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions doivent être implantées à 6 m minimum de l'alignement, constitué par la limite de l'espace public.
6.2 - Les constructions principales d'habitation devront être implantées dans une bande constructible de 25 mètres, à compter à partir de l'alignement sur rue.
6.3 - Au-delà de ces 25 mètres, seuls les extensions des constructions existantes et les bâtiments et annexes, d'une surface inférieure à 20m², sont autorisés.
6.4 - La reconstruction après sinistre des constructions principales d'habitation existantes au-delà de la bande constructible de 25 mètres.

ARTICLE Ud 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 3 m.
7.2 - Les annexes devront être implantées en retrait de 1,90 m des limites séparatives incluant le fond de parcelle.
7.3 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles précédents, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.
7.4 - En cas de division d'une parcelle bâtie, un retrait minimum de 1,90 m devra être maintenu pour accéder au fond de jardin.
7.5 - En cas de division d'une parcelle non bâtie, un retrait minimum de 3 m devra être maintenu par rapport à la limite séparative.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE Ud 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 - La projection verticale de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder :

9.1.1 - 30 % du terrain d'assiette pour les habitations et annexes,
9.1.2 - 50% du terrain d'assiette pour les autres bâtiments autorisés dans la zone.

ARTICLE Ud 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

10.2 - La hauteur du rez-de-chaussée ne devra pas dépasser 3,50 mètres à l'égout de toiture.
10.3 - Des dépassements en hauteur peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique ou superstructures nécessaires au fonctionnement des établissements et pour les équipements d'infrastructure autorisés dans la zone.
10.4 - En cas de constructions en double rideau, la hauteur ne devra pas dépasser un rez-de-chaussée + un niveau de combles aménagé.
10.5 - Les toitures terrasses auront une hauteur maximale de :

- 7 mètres à l'acrotère pour les habitations (rez-de-chaussée + 1 étage),
- 4 mètres à l'acrotère pour les annexes,

ARTICLE Ud 11 - ASPECT EXTERIEUR

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : *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.*

11.1 - Généralités

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect défectueux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.
11.1.2 - Les vérandas ne pourront être admises en façade principale sur rue que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.

11.2 - Volumes et terrassements

11.2.1 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
11.2.2 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
11.2.3 - Les constructions sur tertre sont interdites.
11.2.4 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Les relevés de toitures du type « lucarne rampante » ou « chien assis » sont interdits.
11.3.2 - Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.
11.3.3 - Les toitures des habitations traditionnelles doivent respecter un angle de 35° minimum comptés par rapport à l'horizontal. L'angle minimal est ramené à 20° pour les constructions à usage d'activités et pour les bâtiments annexes.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

11.3.4 - Les toitures-terrasses et mono pentes ne peuvent être autorisées que sur de petites surfaces (maximum 25% de la surface totale), (sur une partie de la construction principale ou sur des bâtiments annexes et vérandas) ou si la conception architecturale du bâtiment le justifie.
11.3.5 - Les toitures végétalisées et toitures courbes sont autorisées.
11.3.6 - L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés (tôles, palettes, châssis de récupération, …) est interdit pour les abris de jardins notamment.
11.3.7 - La pente et les matériaux des toitures des annexes accolées à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment attenant, excepté les vérandas.

11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Les constructions traditionnelles (autres que comportant des toitures végétalisées ou courbes) pourront être couvertes :

- en tuiles mécaniques d'aspect plat,
- ou en tuiles de teinte brune,
- ou en ardoises posées droites.

11.4.2 - Les annexes doivent être traitées avec des matériaux présentant un aspect identique à la construction principale, sauf contraintes techniques ou architecture contemporaine de qualité.
11.4.3 - Pour les constructions à usage d'activités, l'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.
11.4.4 - Le cuivre et le zinc sont autorisés.

11.5 - Ouvertures en toiture

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

11.6 - Les capteurs solaires, antennes

11.6.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale et de préférence non visibles depuis la rue.
11.6.2 - Les antennes et paraboles devront participer à l'intérêt architectural. L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. …

11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

11.7.1 - Façades, matériaux

Généralité : Lorsque les façades sont faites de pierre ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal. Le ton brique rouge de Pays devra être respecté.

- Pour les habitations et les clôtures :

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

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

  11.7.1.3 - Dans le cas où les maçonneries sont enduites, tant sur les bâtiments que sur les clôtures :
  - Les enduits seront choisis suivant la plaquette établie par le Pays de Thelle.
  - Les enduits doivent ainsi s'harmoniser avec les teintes des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens ayant conservé leur aspect d'origine : pierre, briques, torchis, etc. …. suivant la plaquette établie par le Pays de Thelle,

  11.7.1.4 - Les couleurs vives, autres que celles de la plaquette établie par le Pays de Thelle, utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface, dans la limite de 5% de la surface totale, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. …).

  11.7.1.5 - Pour les constructions réalisées en bois, les couleurs seront reprises en respect avec l'environnement bâti et suivant la plaquette établie par le Pays de Thelle.

  11.7.1.6 - Les parties de sous-sols apparentes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que les façades de la construction, sans distinction de niveaux.

- Pour les bâtiments à usage d'activités, de services, commerces, bureaux, …

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

  11.7.1.8 - L'emploi, en façade, de bardages métalliques est autorisé, suivant les coloris définis dans la plaquette établie par le Pays de Thelle.

  11.7.1.9 - Le bardage métallique sera posé horizontalement et aura une finition plane.

  11.7.1.10 - Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent être choisies suivant la plaquette établie par le Pays de Thelle.

- Pour les abris de jardins, les annexes, les garages

  11.7.1.11 - La nature et le coloris des matériaux employés seront en harmonie avec ceux de la construction existante et être choisis suivant la plaquette établie par le Pays de Thelle.

  11.7.1.12 - L'emploi du bois en bardage (clins) est obligatoire pour les abris de jardin. Le bois aura une teinte naturelle (incolore) ou respectera la plaquette établie par le Pays de Thelle

- Divers

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

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

1.7.2 - Ouvertures en façades

11.7.2.1 - Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

11.7.2.2 - L'emploi de fenêtres plus hautes que larges est obligatoire, exception faite des baies coulissantes.

11.8 - Clôtures : La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture :

11.8.1 - Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue.

11.8.2 - Les clôtures sur rue doivent assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie. Elles auront une hauteur maximale de 1,80 m.

11.8.3 - Les clôtures sur rue pourront être constituée par :

- soit une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, situé à l'intérieur de la propriété et qui ne doit pas empiéter sur la rue.
- soit un mur plein (parpaings enduits ou peints ou plaquage bois ou autre matériau) respectant la plaquette établie par le Pays de Thelle,
- soit un muret de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie d'essences locales,

11.8.4 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.8.5 - Les clôtures, en alignement sur la rue, réalisées en plaques de béton armé ou panneaux de bois (brise vue) sont interdites.

11.8.6 - L'emploi de grands portails en bois, en fer, en harmonie de proportion et de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.

11.8.7 - Le PVC, hors teinte de la plaquette établie par le Pays de Thelle, est interdit tant pour les portails, portillons que pour les autres détails constituant les clôtures.

11.8.8 - Le grillage de teinte blanche est interdit. La teinte du grillage sera verte.

ARTICLE Ud 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

12.2 - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12.2.1 - 3 places par logement individuel, accessibles de la voirie de desserte,

12.2.2 - 2 places par logement collectif, accessibles de la voirie de desserte,

12.3 - En cas de changement de destination de bâtiment en logement et en cas de création de logement lors de l'acquisition de plusieurs propriétés, 2 places de stationnement devront être prévues par logement sur la parcelle.

ARTICLE Ud 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.
13.3 - Les constructions doivent être accompagnées d'au moins un arbre (en dehors de la haie) par fraction de 200 m² de parcelle.
13.4 - Les marges de reculement dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.
13.5 - L'usage des paillages en bâches plastifiées est strictement interdit.
13.6 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, 50% de la surface cadastrale de la parcelle accueillant le projet (bâtiment principal ainsi que les annexes (abris, piscines, …)) devra être maintenu en espace vert de pleine terre.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ud 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet : article supprimé par la loi ALUR.

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE Ud 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE Ud 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 - Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

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

ARTICLE Ue 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 - Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions des articles du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires permanentes de stationnement.
1.2 - Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
1.3 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.
1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
1.5 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
1.6 - Le stationnement isolé des caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier.
1.7 - Les habitations légères de loisirs.
1.8 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, …) est interdit.
1.9 - Les contenairs industriels détournés pour un usage d'habitation ou d'annexes.

ARTICLE Ue 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Les équipements publics, scolaires, de loisirs, sportives et activités d'accompagnement.
2.2 - L'extension des constructions existantes.
2.3 - La reconstruction après sinistre des constructions existantes à l'approbation du PLU, à surface et hauteur équivalentes.
2.4 - Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

3.1.1- Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie,

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

3.2 - Voirie

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

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

3.2.3 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les services publics reprennent aussi bien la grande échelle des pompiers que le camion poubelle.

3.2.4 - Concernant le projet de construction d'un ensemble de bâtiments comprenant le siège social de l'ILEP, une salle multi-activités et une crèche, les prescriptions suivantes devront être respectées :

3.2.4.1 - la largeur de la voirie interne sera d'une dimension de 5,50 mètres permettant le croisement des véhicules

3.2.4.2 - un sens de priorité sera mis en place sur la partie de la voirie longeant le bâtiment où la voie est plus réduite afin de prévenir les difficultés de circulation.

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

4.3 - Assainissement eaux pluviales :

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

4.3.2 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.3 - L'usage des paillages en bâches plastifiées est strictement interdit.

4.4 - Electricité et téléphone :

4.4.1 - Pour les constructions nouvelles, à l'intérieur de la parcelle, les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.

4.4.2 - Dans le cas de constructions groupées et d'opérations d'aménagement, la solution d'installation commune devra obligatoirement être recherchée.

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

ARTICLE Ue 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet : article supprimé par la loi ALUR.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions devront être implantées soit :
- 6.1.1 - en alignement,
- 6.1.2 - en retrait de 3 mètres minimum par rapport à la limite de propriété.

6.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions devront être implantées soit :
- 7.1.1 - en limite séparative,
- 7.1.2 - à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 5 m.

7.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 7.1 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.
7.3 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles précédents, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction devra s'inspirer des gabarits des équipements publics existants sur la commune de SAINTE GENEVIEVE.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : *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.*

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

Tout projet d'architecture d'expression contemporaine sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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 couleurs des enduits, des peintures ou autres matériaux seront choisis suivant la plaquette établie par le Pays de Thelle.

ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.
12.2 - Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 400 m².
12.3 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales. Des déshuileurs seront à installer et ensuite à entretenir.

ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.
13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.
13.3 - L'usage des paillages en bâches plastifiées est strictement interdit.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet : article supprimé par la loi ALUR.

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE Ue 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

ARTICLE Ue 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 - Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

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

ARTICLE Uf 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 - Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions des articles du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires permanentes de stationnement.
1.2 - Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
1.3 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.
1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
1.5 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
1.6 - Le stationnement isolé des caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier.
1.7 - Les habitations légères de loisirs.
1.8 - Les terrains aménagés destinés à la pratique des sports motorisés (quad, moto, 4x4).
1.9 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, …) est interdit.
1.10 - L'édification des constructions provisoires ou de caractères précaires et à destination d'élevage.

ARTICLE Uf 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Les commerces, services et bureaux,
2.2 - Les établissements hôteliers et de restauration,
2.3 - Les logements attachés aux activités autorisées dans la zone,
2.4 - L'extension des constructions existantes.
2.5 - La reconstruction après sinistre des constructions existantes à l'approbation du PLU, à surface et hauteur équivalentes.
2.6 - Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et d'intérêt collectif.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uf 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

3.1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

3.1.2 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.

3.1.3 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie,

3.2 - Voirie

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

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

3.2.3 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les services publics reprennent aussi bien la grande échelle des pompiers que le camion poubelle.

ARTICLE Uf 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

4.3 - Assainissement eaux pluviales :

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

4.3.2 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.3 - L'usage des paillages en bâches plastifiées est strictement interdit.

4.4 - Electricité et téléphone :

4.4.1 - Pour les constructions nouvelles, à l'intérieur de la parcelle, les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.

4.4.2 - Dans le cas de constructions groupées et d'opérations d'aménagement, la solution d'installation commune devra obligatoirement être recherchée.

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

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

ARTICLE Uf 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet : article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE Uf 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions seront implantées en retrait de 6 mètres minimum par rapport à la limite de propriété.

6.2 - Les bennes, les espaces de stockages et entreposage de matériaux ou matériels ne devront pas être visibles de l'espace public.

ARTICLE Uf 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions seront implantées :
- 7.1.1 - soit en limite séparative,
- 7.1.2 - soit à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 5 m.

7.2 - Les bennes, les espaces de stockages et entreposage de matériaux ou matériels devront respectés un recul minimum de 3 mètres des limites séparatives.
7.3 - En cas d'implantation en limite séparative, aucune ouverture ne sera autorisée.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE Uf 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE Uf 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Pour les commerces, services et bureaux : La hauteur de toute construction ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable, ni 12 mètres à l'égout de toiture.
10.2 - Pour les habitations autorisées dans la zone et établissements de santé : La hauteur de toute construction ne doit pas excéder un rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable, ni 9 mètres au faîtage. La hauteur du rez-de-chaussée ne devra pas dépasser 3,50 mètres à l'égout de toiture.
10.3 - Les bennes, les espaces de stockages et entreposage de matériaux ou matériels devront avoir une hauteur maximale de 5 mètres.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

ARTICLE Uf 11 - ASPECT EXTERIEUR

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : *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.*

11.1 - Généralités

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect défectueux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.1.2 - Les marges de reculement doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

11.2 - Volumes et terrassements

11.2.1 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

11.2.2 - Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

11.2.3 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.4 - Les constructions sur tertre sont interdites.

11.2.5 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.

11.3.2 - Les toitures-terrasses, mono pentes, toitures végétalisées et toitures courbes sont autorisées.

11.3.3 - L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés est interdit pour les abris de jardins notamment.

11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Les matériaux de couverture seront de couleur sombre et mate.

11.4.2 - L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

11.4.3 - Le zinc est autorisé.

11.5 - Ouvertures en toiture

11.5.1 - Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

11.6 - Les capteurs solaires, antennes

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

11.6.2 - Les antennes et paraboles devront participer à l'intérêt architectural. L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. …

11.7 - Façades, matériaux

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

- Pour les bâtiments à usage de services, commerces, bureaux, …

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

11.7.2 - L'emploi, en façade, de bardages métalliques est autorisé suivant les coloris déclinés dans la plaquette établie par le Pays de Thelle.

11.7.3 - Le bardage métallique sera posé horizontalement et aura une finition plane

11.7.4 - Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent être choisies dans la plaquette établie par le Pays de Thelle.

- Pour les habitations ou les établissements de santé autorisés dans la zone

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

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

11.7.7 - Dans le cas où les maçonneries sont enduites, tant sur les bâtiments que sur les clôtures :

- Les enduits seront choisis suivant la plaquette établie par le Pays de Thelle.
- Les enduits doivent ainsi s'harmoniser avec les teintes des matériaux qu'on rencontre sur les bâtiments anciens ayant conservé leur aspect d'origine : pierre, briques, torchis, etc. ….

11.7.8 - Les couleurs vives, autres que celles de la plaquette établie par le Pays de Thelle, utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface, dans la limite de 5% de la surface totale, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. …).

11.7.9 - Pour les constructions réalisées en bois, les couleurs seront reprises en respect avec l'environnement bâti et suivant la plaquette établie par le Pays de Thelle.

11.8 - Clôtures : La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture :

11.8.1 - Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue. Elles auront une hauteur maximale de 2 mètres.

11.8.2 - Les clôtures sur rue doivent assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

11.8.3 - Les clôtures sur rue peuvent être constituées par une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, situé à l'intérieur de la propriété et qui ne doit pas empiéter sur la rue.
11.8.4 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.
11.8.5 - Les clôtures, en alignement sur la rue, en limites séparatives et en fond de parcelles, réalisées en plaques de béton armé sont interdites.
11.8.6 - Le grillage de teinte blanche est interdit. La teinte du grillage sera choisie suivant la plaquette établie par le Pays de Thelle.

ARTICLE Uf 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

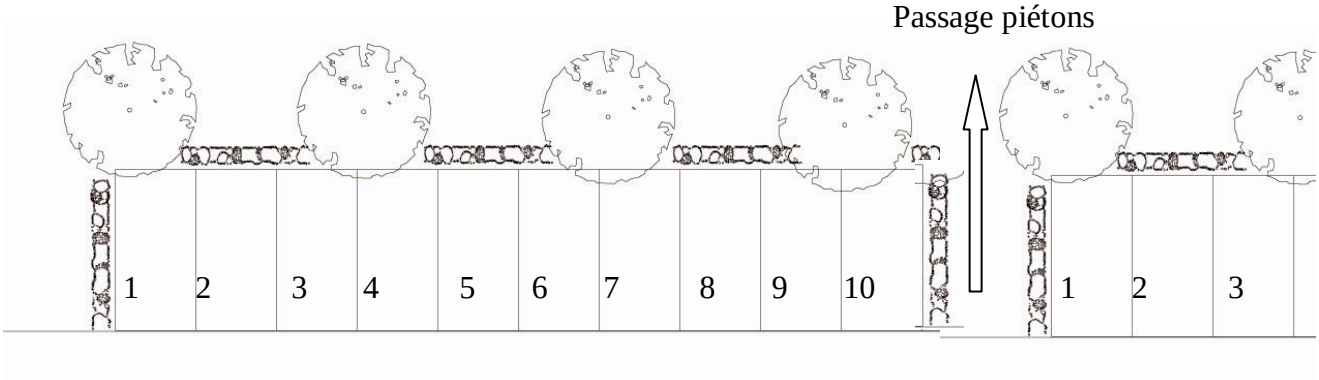
12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

12.2 - Pour les bureaux et services : des aires de stationnement sont exigées, à raison d'un minimum de 1 place pour 20 m², aménagées sur le terrain d'assiette.

12.3 - Pour les surfaces de vente : des aires de stationnement sont exigées, à raison d'un minimum de 1 place pour 30 m² de surface de vente, aménagées sur le terrain d'assiette.

12.4 - Pour les constructions d'habitation autorisées dans la zone : des aires de stationnement sont exigées, à raison d'un minimum de 2 places par logement, aménagées sur le terrain d'assiette.

12.5 - Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 400 m².
12.6 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales. Des déshuileurs seront à installer et ensuite à entretenir.
12.7 - Un arbre devra être planté toutes les 3 places de stationnement : ces végétaux viendront en accompagnement du stationnement, seront de moyen développement. Ils seront répartis de façon homogène sur la zone consacrée au parking.
12.8 - Des espaces verts devront être créés, en retour, au maximum toutes les 10 places de stationnement afin de casser le linéaire (cf. croquis ci-dessous).



Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

ARTICLE Uf 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.
13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.
13.3 - Les clôtures végétalisées auront une hauteur maximale de 2 mètres, constituées de végétaux persistant.
13.4 - Les constructions doivent être accompagnées d'au moins un arbre par fraction de 200 m² de parcelle.
13.5 - Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 400 m².
13.6 - Les marges de reculement doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.
13.7 - Les bennes, les espaces de stockages et entreposage de matériaux ou matériels devront être dissimulés derrière un dispositif végétal composé d'essences locales à feuillage persistant.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uf 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet : article supprimé par la loi ALUR.

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE Uf 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE Uf 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 - Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

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

ARTICLE Ui 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 - Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions des articles du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires permanentes de stationnement.
1.2 - Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
1.3 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.
1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
1.5 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
1.6 - Le stationnement isolé des caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier.
1.7 - Les habitations légères de loisirs.
1.8 - Les terrains aménagés destinés à la pratique des sports motorisés (quad, moto, 4x4).
1.9 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, …) est interdit.
1.10 - L'édification des constructions provisoires ou de caractères précaires et à destination d'élevage.

ARTICLE Ui 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Les activités industrielles, artisanales, les commerces,
2.2 - Les établissements hôteliers et de restauration,
2.3 - Les logements attachés aux activités autorisées dans la zone,
2.4 - L'extension des constructions existantes.
2.5 - La reconstruction après sinistre des constructions existantes à l'approbation du PLU, à surface et hauteur équivalentes.
2.6 - Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et d'intérêt collectif.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ui 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

3.1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

3.1.2 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.

3.1.4 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie,

3.2 - Voirie

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

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

3.2.3 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les services publics reprennent aussi bien la grande échelle des pompiers que le camion poubelle.

ARTICLE Ui 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

4.3 - Assainissement eaux pluviales :

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

4.3.2 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.3 - L'usage des paillages en bâches plastifiées est strictement interdit.

4.4 - Electricité et téléphone :

4.4.1 - Pour les constructions nouvelles, à l'intérieur de la parcelle, les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.

4.4.2 - Dans le cas de constructions groupées et d'opérations d'aménagement, la solution d'installation commune devra obligatoirement être recherchée.

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

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

ARTICLE Ui 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet : article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE Ui 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions seront implantées en retrait de 10 mètres minimum par rapport à la limite de propriété des voies privées ou publiques.
6.2 - Pour les constructions implantées en bordure de la RD 1001, un retrait de 25 mètres de la limite de propriété sur rue devra être respectée.
6.3 - Les bennes, les espaces de stockages et entreposage de matériaux ou matériels ne devront pas être visibles de l'espace public.

ARTICLE Ui 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions seront implantées à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 5 m.
7.2 - Les bennes, les espaces de stockages et entreposage de matériaux ou matériels devront respectés un recul minimum de 3 mètres des limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.
10.2 - Au-dessus de la hauteur maximale autorisée, seuls pourront être autorisés des ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à claire-voie, etc.
10.3 - Les bennes, les espaces de stockages et entreposage de matériaux ou matériels devront avoir une hauteur maximale de 5 mètres.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

ARTICLE Ui 11 - ASPECT EXTERIEUR

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : *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.*

11.1 - Généralités

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect défectueux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.1.2 - Les marges de reculement doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

11.2 - Volumes et terrassements

11.2.1 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

11.2.2 - Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

11.2.3 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.4 - Les constructions sur tertre sont interdites.

11.2.5 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.

11.3.2 - Les toitures-terrasses, mono pentes, toitures végétalisées et toitures courbes sont autorisées.

11.3.3 - L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés est interdit pour les abris de jardins notamment.

11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Les matériaux de couverture seront de couleur sombre et mate.

11.4.2 - L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

11.4.3 - Le zinc est autorisé.

11.5 - Ouvertures en toiture

11.5.1 - Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

11.6 - Les capteurs solaires, antennes

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

11.6.2 - Les antennes et paraboles devront participer à l'intérêt architectural. L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. …

11.7 - Façades, matériaux

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

- <u>Pour les bâtiments artisanaux, industriels et à usage de services, commerces, bureaux, …</u>

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

11.7.2 - L'emploi, en façade, de bardages métalliques est autorisé suivant les coloris déclinés dans la plaquette établie par le Pays de Thelle.

11.7.3 - Le bardage métallique sera posé horizontalement et aura une finition plane

11.7.4 - Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent être choisies dans la plaquette établie par le Pays de Thelle.

- <u>Pour les habitations autorisées dans la zone et les équipements hôteliers et de restauration :</u>

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

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

11.7.7 - Dans le cas où les maçonneries sont enduites, tant sur les bâtiments que sur les clôtures :

- Les enduits seront choisis suivant la plaquette établie par le Pays de Thelle.
- Les enduits doivent ainsi s'harmoniser avec les teintes des matériaux qu'on rencontre sur les bâtiments anciens ayant conservé leur aspect d'origine : pierre, briques, torchis, etc. ….

11.7.8 - Les couleurs vives, autres que celles de la plaquette établie par le Pays de Thelle, utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface, dans la limite de 5% de la surface totale, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. …).

11.7.9 - Pour les constructions réalisées en bois, les couleurs seront reprises en respect avec l'environnement bâti et suivant la plaquette établie par le Pays de Thelle.

11.8 - Clôtures : La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture :

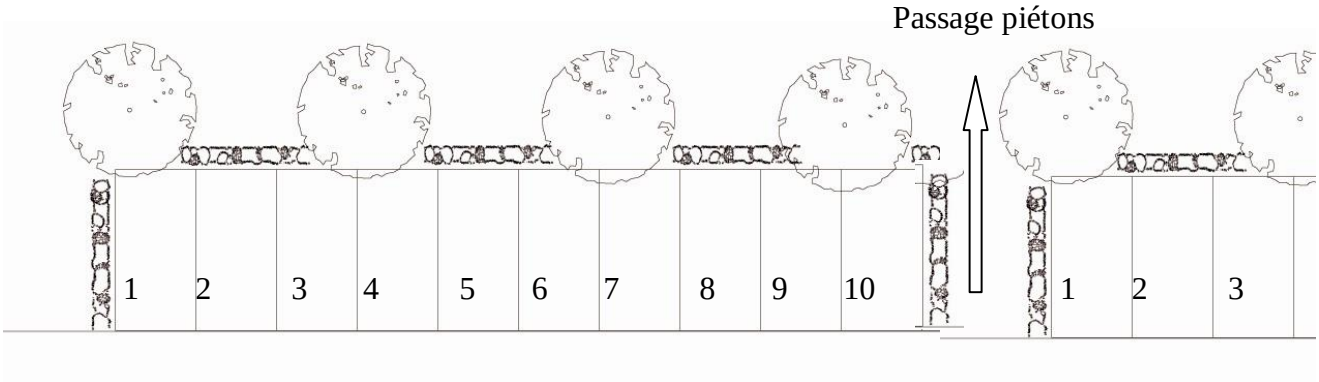
11.8.1 - Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue. Elles auront une hauteur maximale de 2 mètres.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

11.8.2 - Les clôtures sur rue doivent assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.
11.8.3 - Les clôtures sur rue peuvent être constituées par une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, situé à l'intérieur de la propriété et qui ne doit pas empiéter sur la rue.
11.8.4 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.
11.8.5 - Les clôtures, en alignement sur la rue, en limites séparatives et en fond de parcelles, réalisées en plaques de béton armé sont interdites.
11.8.6 - Le grillage de teinte blanche est interdit. La teinte du grillage sera choisie suivant la plaquette établie par le Pays de Thelle.

ARTICLE Ui 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.
12.2 - Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 400 m².
12.3 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales. Des déshuileurs seront à installer et ensuite à entretenir.
12.4 - Un arbre devra être planté toutes les 3 places de stationnement : ces végétaux viendront en accompagnement du stationnement, seront de moyen développement. Ils seront répartis de façon homogène sur la zone consacrée au parking.
12.5 - Des espaces verts devront être créés, en retour, au maximum toutes les 10 places de stationnement afin de casser le linéaire (cf. croquis ci-dessous).



ARTICLE Ui 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.
13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.
13.3 - Les clôtures végétalisées auront une hauteur maximale de 2 mètres, constituées de végétaux persistant.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

13.4 - Les constructions doivent être accompagnées d'au moins un arbre par fraction de 200 m² de parcelle.
13.5 - Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 400 m².
13.6 - Les marges de reculement doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.
13.7 - Les bennes, les espaces de stockages et entreposage de matériaux ou matériels devront être dissimulés derrière un dispositif végétal composé d'essences locales à feuillage persistant.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ui 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet : article supprimé par la loi ALUR.

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE Ui 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE Ui 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 - Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH

La zone 1AUh est une zone de développement à court terme. Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies dans le PLU (cf. annexe de ce règlement écrit).

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

ARTICLE 1AUh 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 - Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions des articles du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires permanentes de stationnement.
1.2 - Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
1.3 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.
1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
1.5 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
1.6 - Le stationnement isolé des caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier.
1.7 - Les habitations légères de loisirs.
1.8 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, …) est interdit.
1.9 - L'édification des constructions provisoires ou de caractères précaires et à destination d'élevage.
1.10 - Les citernes de gaz.
1.11 - Les contenairs industriels détournés pour un usage d'habitation ou d'annexes.

ARTICLE 1AUh 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Les constructions à usage d'habitation et les annexes.
2.2 - Les activités artisanales, les installations classées, de services, de bureaux, commerciales et les professions libérales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des risques de nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
2.3 - L'extension des constructions existantes.
2.4 - La reconstruction après sinistre des constructions existantes à l'approbation du PLU, à surface et hauteur équivalentes.
2.5 - Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et d'intérêt collectif.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUh 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique.
3.2 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.
3.3 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie,

3.4 - Les voies d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales issues des voiries les inondent.

ARTICLE 1AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

4.3 - Assainissement eaux pluviales :

4.3.1 - Les eaux pluviales seront gérées sur chaque parcelle : elles ne seront pas dirigées sur l'espace public et/ou chez les voisins, sauf en cas de contraintes techniques.
4.3.2 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.
4.3.3 - L'usage des paillages en bâches plastifiées est strictement interdit.

4.4 - Electricité et téléphone :

4.4.1 - Pour les constructions nouvelles, les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.
4.4.2 - Dans le cas de constructions groupées et d'opérations d'aménagement, la solution d'installation commune devra obligatoirement être recherchée.
4.4.3 - Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

ARTICLE 1AUh 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet : article supprimé par la loi ALUR.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

ARTICLE 1AUh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions doivent être implantées à 6 m minimum de l'alignement, constitué par la limite de l'espace public.
6.2 - Les constructions principales d'habitation devront être implantées dans une bande constructible de 25 mètres, à compter à partir de l'alignement sur rue.
6.3 - Au-delà de ces 25 mètres, seuls les extensions des constructions existantes et les bâtiments et annexes, d'une surface inférieure à 20m², sont autorisés.

ARTICLE 1AUh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions d'habitations devront être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.
7.2 - Les annexes devront être implantées en retrait de 1,90 m des limites séparatives incluant le fond de parcelle.

ARTICLE 1AUh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE 1AUh 9 - EMPRISE AU SOL

La projection verticale de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder :

- 30 % du terrain d'assiette pour les habitations et annexes,
- 50% du terrain d'assiette pour les autres bâtiments autorisés dans la zone.

ARTICLE 1AUh 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur de toute construction ne doit pas dépasser un rez-de-chaussée + un niveau de combles aménagé.
10.2 - La hauteur du rez-de-chaussée ne devra pas dépasser 3,50 mètres à l'égout de toiture.
10.3 - Des dépassements en hauteur peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique ou superstructures nécessaires au fonctionnement des établissements et pour les équipements d'infrastructure autorisés dans la zone.
10.4 - En cas de constructions en double rideau, autorisées dans la bande constructible des 25 m, la hauteur ne devra pas dépasser un rez-de-chaussée + un niveau de combles aménagé.
10.5 - Les toitures terrasses auront une hauteur maximale de :

- 7 mètres à l'acrotère pour les habitations (rez-de-chaussée + 1 étage),
- 4 mètres à l'acrotère pour les annexes,

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

ARTICLE 1AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : *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.*

11.1 - Généralités

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect défectueux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

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

11.2 - Volumes et terrassements

11.2.1 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

11.2.2 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.3 - Les constructions sur tertre sont interdites.

11.2.4 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Les relevés de toitures du type « lucarne rampante » ou « chien assis » sont interdits.

11.3.2 - Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.

11.3.3 - Les toitures des habitations traditionnelles doivent respecter un angle de 35° minimum comptés par rapport à l'horizontal. L'angle minimal est ramené à 20° pour les constructions à usage d'activités et pour les bâtiments annexes.

11.3.4 - Les toitures-terrasses et mono pentes ne peuvent être autorisées que sur de petites surfaces (maximum 25% de la surface totale), (sur une partie de la construction principale ou sur des bâtiments annexes et vérandas) ou si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

11.3.5 - Les toitures végétalisées et toitures courbes sont autorisées.

11.3.6 - L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés (tôles, palettes, châssis de récupération, …) est interdit pour les abris de jardins notamment.

11.3.7 - La pente et les matériaux des toitures des annexes accolées à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment attenant, excepté les vérandas.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Les constructions traditionnelles (autres que comportant des toitures végétalisées ou courbes) pourront être couvertes :

- en tuiles mécaniques d'aspect plat,
- ou en tuiles de teinte brune,
- ou en ardoises posées droites.

11.4.2 - Les annexes doivent être traitées avec des matériaux présentant un aspect identique à la construction principale, sauf contraintes techniques ou architecture contemporaine de qualité.

11.4.3 - Pour les constructions à usage d'activités, l'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

11.4.4 - Le cuivre et le zinc sont autorisés.

11.5 - Ouvertures en toiture

11.5.1 - Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - En cas de création d'ouverture en toiture, l'emploi des lucarnes est vivement recommandé pour la façade principale, visible depuis la voie publique.

11.5.3 - Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture.

11.5.4 - Les verrières sont autorisées.

11.6 - Les capteurs solaires, antennes

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

11.6.2 - Les antennes et paraboles devront participer à l'intérêt architectural. L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. …

11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

11.7.2 - Façades, matériaux

Généralité : Lorsque les façades sont faites de pierre ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal. Le ton brique rouge de Pays devra être respecté.

- Pour les habitations et les clôtures :

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

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

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

11.7.1.3 - Dans le cas où les maçonneries sont enduites, tant sur les bâtiments que sur les clôtures :

- Les enduits seront choisis suivant la plaquette établie par le Pays de Thelle.
- Les enduits doivent ainsi s'harmoniser avec les teintes des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens ayant conservé leur aspect d'origine : pierre, briques, torchis, etc. …. suivant la plaquette établie par le Pays de Thelle,

11.7.1.4 - Les couleurs vives, autres que celles de la plaquette établie par le Pays de Thelle, utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface, dans la limite de 5% de la surface totale, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. …).

11.7.1.5 - Pour les constructions réalisées en bois, les couleurs seront reprises en respect avec l'environnement bâti et suivant la plaquette établie par le Pays de Thelle.

11.7.1.6 - Les parties de sous-sols apparentes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que les façades de la construction, sans distinction de niveaux.

- <u>Pour les bâtiments à usage d'activités, de services, commerces, bureaux, …</u>

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

11.7.1.8 - L'emploi, en façade, de bardages métalliques est autorisé, suivant les coloris définis dans la plaquette établie par le Pays de Thelle.

11.7.1.9 - Le bardage métallique sera posé horizontalement et aura une finition plane.

11.7.1.10 - Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent être choisies suivant la plaquette établie par le Pays de Thelle.

- <u>Pour les abris de jardins, les annexes, les garages</u>

11.7.1.11 - La nature et le coloris des matériaux employés seront en harmonie avec ceux de la construction existante et être choisis suivant la plaquette établie par le Pays de Thelle.

11.7.1.12 - L'emploi du bois en bardage (clins) est obligatoire pour les abris de jardin. Le bois aura une teinte naturelle (incolore) ou respectera la plaquette établie par le Pays de Thelle

- <u>Divers</u>

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

1.7.2 - Ouvertures en façades

11.7.2.1 - Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

11.7.2.2 - L'emploi de fenêtres plus hautes que larges est obligatoire, exception faite des baies coulissantes.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

11.8 - Clôtures : La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture :

11.8.1 - Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue.

11.8.2 - Les clôtures sur rue doivent assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie. Elles auront une hauteur maximale de 1,80 m.

11.8.3 - Les clôtures sur rue pourront être constituée par :

- soit une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, situé à l'intérieur de la propriété et qui ne doit pas empiéter sur la rue.
- soit un mur plein (parpaings enduits ou peints ou plaquage bois ou autre matériau) respectant la plaquette établie par le Pays de Thelle,
- soit un muret de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie d'essences locales,

11.8.4 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.8.5 - Les clôtures, en alignement sur la rue, réalisées en plaques de béton armé ou panneaux de bois (brise vue) sont interdites.

11.8.6 - L'emploi de grands portails en bois, en fer, en harmonie de proportion et de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.

11.8.7 - Le PVC, hors teinte de la plaquette établie par le Pays de Thelle, est interdit tant pour les portails, portillons que pour les autres détails constituant les clôtures.

11.8.8 - Le grillage de teinte blanche est interdit. La teinte du grillage sera verte.

ARTICLE 1AUh 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

12.2 - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12.2.1 - 3 places par logement individuel, accessibles de la voirie de desserte,

12.2.2 - 2 places par logement collectif, accessibles de la voirie de desserte,

12.3 - En cas de changement de destination de bâtiment en logement et en cas de création de logement lors de l'acquisition de plusieurs propriétés, 2 places de stationnement devront être prévues par logement sur la parcelle.

12.4 - Les portails seront installés en retrait de 6 m de la limite de propriété.

ARTICLE 1AUh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.

13.3 - Les constructions doivent être accompagnées d'au moins un arbre (en dehors de la haie) par fraction de 200 m² de parcelle.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

13.4 - Les marges de reculement dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.
13.5 - L'usage des paillages en bâches plastifiées est strictement interdit.
13.6 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, 50% de la surface cadastrale de la parcelle accueillant le projet (bâtiment principal ainsi que les annexes (abris, piscines, …)) devra être maintenu en espace vert de pleine terre.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet : article supprimé par la loi ALUR.

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE 1AUh 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE 1AUh 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 - Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUF

La zone 1AUf est une zone de développement à court terme. Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies dans le PLU (cf. annexe de ce règlement écrit).

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

ARTICLE 1AUf 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 - Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions des articles du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires permanentes de stationnement.
1.2 - Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
1.3 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.
1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
1.5 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
1.6 - Le stationnement isolé des caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier.
1.7 - Les habitations légères de loisirs.
1.8 - Les terrains aménagés destinés à la pratique des sports motorisés (quad, moto, 4x4).
1.9 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, …) est interdit.
1.10 - L'édification des constructions provisoires ou de caractères précaires et à destination d'élevage.

ARTICLE 1AUf 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Les commerces, services et bureaux,
2.2 - Les établissements hôteliers et de restauration,
2.3 - Les logements attachés aux activités autorisées dans la zone,
2.4 - Les établissements de santé,
2.5 - L'extension des constructions existantes,
2.6 - La reconstruction après sinistre des constructions existantes à l'approbation du PLU, à surface et hauteur équivalentes.
2.7 - Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et d'intérêt collectif.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUf 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

3.1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

3.1.2 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.

3.1.3 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie,

3.2 - Voirie

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

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

3.2.3 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les services publics reprennent aussi bien la grande échelle des pompiers que le camion poubelle.

ARTICLE 1AUf 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

4.3 - Assainissement eaux pluviales :

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

4.3.2 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.3 - L'usage des paillages en bâches plastifiées est strictement interdit.

4.4 - Electricité et téléphone :

4.4.1 - Pour les constructions nouvelles, à l'intérieur de la parcelle, les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.

4.4.2 - Dans le cas de constructions groupées et d'opérations d'aménagement, la solution d'installation commune devra obligatoirement être recherchée.

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

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

ARTICLE 1AUf 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet : article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE 1AUf 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions seront implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à la limite de propriété.
6.2 - Les bennes, les espaces de stockages et entreposage de matériaux ou matériels ne devront pas être visibles de l'espace public.

ARTICLE 1AUf 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions seront implantées :
- 7.1.1 - soit en limite séparative,
- 7.1.2 - soit à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 m.

7.2 - Les constructions implantées en limite avec le cimetière devront observer un recul de 10 mètres de la limite séparative.
7.3 - Les bennes, les espaces de stockages et entreposage de matériaux ou matériels devront respectés un recul minimum de 3 mètres des limites séparatives.
7.4 - En cas d'implantation en limite séparative, aucune ouverture ne sera autorisée.

ARTICLE 1AUf 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE 1AUf 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE 1AUf 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur de toute construction ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable, ni 6 mètres à l'égout de toiture.
10.2 - Les bennes, les espaces de stockages et entreposage de matériaux ou matériels devront avoir une hauteur maximale de 5 mètres.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

ARTICLE 1AUf 11 - ASPECT EXTERIEUR

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : *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.*

11.1 - Généralités

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect défectueux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.1.2 - Les marges de reculement doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

11.2 - Volumes et terrassements

11.2.1 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

11.2.2 - Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

11.2.3 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.4 - Les constructions sur tertre sont interdites.

11.2.5 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.

11.3.2 - Les toitures-terrasses, mono pentes, toitures végétalisées et toitures courbes sont autorisées.

11.3.3 - L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés est interdit pour les abris de jardins notamment.

11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Les matériaux de couverture seront de couleur sombre et mate.

11.4.2 - L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

11.4.3 - Le zinc est autorisé.

11.5 - Ouvertures en toiture

11.5.1 - Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

11.6 - Les capteurs solaires, antennes

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

11.6.2 - Les antennes et paraboles devront participer à l'intérêt architectural. L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. …

11.7 - Façades, matériaux

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

- Pour les bâtiments à usage de services, commerces, bureaux, … :

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

11.7.2 - L'emploi, en façade, de bardages métalliques est autorisé suivant les coloris déclinés dans la plaquette établie par le Pays de Thelle.

11.7.3 - Le bardage métallique sera posé horizontalement et aura une finition plane

11.7.4 - Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent être choisies dans la plaquette établie par le Pays de Thelle.

- Pour les habitations autorisées dans la zone et les établissements de santé :

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

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

11.7.7 - Dans le cas où les maçonneries sont enduites, tant sur les bâtiments que sur les clôtures :

- Les enduits seront choisis suivant la plaquette établie par le Pays de Thelle.
- Les enduits doivent ainsi s'harmoniser avec les teintes des matériaux qu'on rencontre sur les bâtiments anciens ayant conservé leur aspect d'origine : pierre, briques, torchis, etc. ….

11.7.8 - Les couleurs vives, autres que celles de la plaquette établie par le Pays de Thelle, utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface, dans la limite de 5% de la surface totale, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. …).

11.7.9 - Pour les constructions réalisées en bois, les couleurs seront reprises en respect avec l'environnement bâti et suivant la plaquette établie par le Pays de Thelle.

11.8 - Clôtures : La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture :

11.8.1 - Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue. Elles auront une hauteur maximale de 2 mètres.

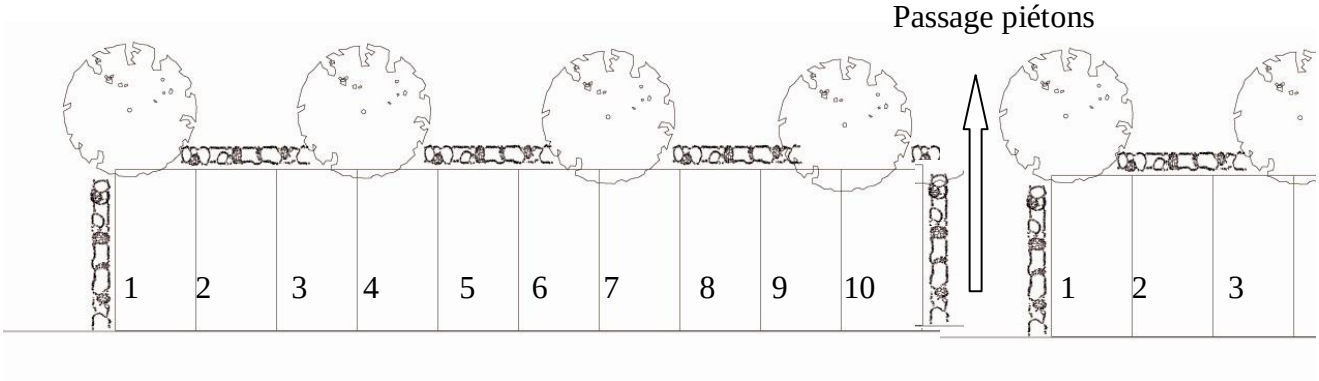
11.8.2 - Les clôtures sur rue doivent assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

11.8.3 - Les clôtures sur rue peuvent être constituées par une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, situé à l'intérieur de la propriété et qui ne doit pas empiéter sur la rue.
11.8.4 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.
11.8.5 - Les clôtures, en alignement sur la rue, en limites séparatives et en fond de parcelles, réalisées en plaques de béton armé sont interdites.
11.8.6 - Le grillage de teinte blanche est interdit. La teinte du grillage sera choisie suivant la plaquette établie par le Pays de Thelle.

ARTICLE 1AUf 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.
12.2 - Pour les bureaux, services et établissements de santé : des aires de stationnement sont exigées, à raison d'un minimum de 1 place pour 20 m², aménagées sur le terrain d'assiette.
12.3 - Pour les surfaces de vente : des aires de stationnement sont exigées, à raison d'un minimum de 1 place pour 30 m² de surface de vente, aménagées sur le terrain d'assiette.
12.4 - Pour les constructions d'habitation autorisées dans la zone : des aires de stationnement sont exigées, à raison d'un minimum de 2 places par logement, aménagées sur le terrain d'assiette.
12.5 - Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 400 m².
12.6 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales. Des déshuileurs seront à installer et ensuite à entretenir.
12.7 - Un arbre devra être planté toutes les 3 places de stationnement : ces végétaux viendront en accompagnement du stationnement, seront de moyen développement. Ils seront répartis de façon homogène sur la zone consacrée au parking.
12.8 - Des espaces verts devront être créés, en retour, au maximum toutes les 10 places de stationnement afin de casser le linéaire (cf. croquis ci-dessous).



ARTICLE 1AUf 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.
13.3 - Les clôtures végétalisées auront une hauteur maximale de 2 mètres, constituées de végétaux persistant.
13.4 - Les constructions doivent être accompagnées d'au moins un arbre par fraction de 200 m² de parcelle.
13.5 - Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 400 m².
13.6 - Les marges de reculement doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.
13.7 - Les bennes, les espaces de stockages et entreposage de matériaux ou matériels devront être dissimulés derrière un dispositif végétal composé d'essences locales à feuillage persistant.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUf 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet : article supprimé par la loi ALUR.

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE 1AUf 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE 1AUf 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 - Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUI

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à une procédure de modification du plan local d'urbanisme.

Aucune orientation d'aménagement et de programmation n'a été définie dans le PLU. La procédure de modification les intègrera.

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

ARTICLE 2AUi 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas autorisés à l'article 2.

ARTICLE 2AUi 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES 2AUi 3 à 13

Sans objet

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUi 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet : article supprimé par la loi ALUR.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE 2AUi 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE 2AUi 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 - Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à une procédure de modification du plan local d'urbanisme.

Aucune orientation d'aménagement et de programmation n'a été définie dans le PLU. La procédure de modification les intègrera.

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

ARTICLE 2AUe 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas autorisés à l'article 2.

ARTICLE 2AUe 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES 2AUe 3 à 13

Sans objet

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet : article supprimé par la loi ALUR.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE 2AUe 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE Ua 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 - Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 - Toute occupation ou utilisation du sol, sauf celles visées à l'article A 2.
1.2 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations, ainsi que ceux liés à l'activité agricole.
1.3 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, …).
1.4 - Les contenairs industriels détournés pour un usage d'habitation ou d'annexes.

ARTICLE A 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Peuvent être autorisés à condition que leur localisation ou leur destination ne favorise pas une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants et ne compromette pas les activités agricoles en raison notamment des structures d'exploitation ou de la valeur agronomique des sols :

2.1 - Les constructions d'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole,
2.2 - Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole,
2.3 - Les établissements industriels et commerciaux dont l'activité est liée à l'activité agricole,
2.4 - Les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'activité agricole,
2.5 - Sont autorisées les constructions et transformations de bâtiments destinés à la vente des produits fermiers.
2.6 - Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et d'intérêt collectif.
2.7 - L'extension des constructions existantes.
2.8 - Les annexes aux constructions d'habitation.
2.9 - La reconstruction après sinistre des constructions existantes à l'approbation du PLU, à surface et hauteur équivalentes.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

3.1.1- Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie,

3.2 - Voirie

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

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

3.2.3 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les services publics reprennent aussi bien la grande échelle des pompiers que le camion poubelle.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable :

4.1.1 - Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.1.2 - A défaut de branchement possible sur le réseau public, l'alimentation en eau des constructions et installations autorisées pourra être assurée par captage, forage ou puits particuliers.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

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

4.2.2 - En cas d'absence ou d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

4.2.3 - Ce raccordement au réseau collectif, lorsqu'il existera, sera obligatoire et à la charge du propriétaire.

4.2.4 - L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les rivières, fossés ou réseau public d'eaux pluviales.

4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

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

4.3.2 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.3 - L'usage des paillages en bâches plastifiées est strictement interdit.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

4.4 - Electricité et téléphone :

4.4.1 - Pour les constructions nouvelles, à l'intérieur de la parcelle, les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet : article supprimé par la loi ALUR.

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

6.1 - Les constructions nouvelles d'habitation doivent être implantées à une distance minimum de 6 m par rapport à la limite de propriété sur rue.

6.2 - A l'intérieur du tissu urbain, il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les bâtiments agricoles.

6.3 - Les bâtiments agricoles devront observer un recul minimum de 30 mètres de l'axe de la RD 1001.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions d'habitation pourront être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3 m.

7.2 - Les constructions agricoles devront être implantées :

7.2.1 - à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 5 m,

7.2.2 - à une distance minimale de 10 mètres des espaces boisés classés.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur de toute construction, à usage d'habitation, ne doit pas excéder un rez-de-chaussée, plus un comble aménageable.
10.2 - La hauteur du rez-de-chaussée ne devra pas dépasser 3,50 mètres à l'égout de toiture.
10.3 - La hauteur des établissements industriels et commerciaux, dont l'activité est liée à l'agriculture, et des constructions agricoles ne devra pas excéder 15 mètres au faîtage.
10.4 - Les toitures terrasses auront une hauteur maximale de :

- 7 mètres à l'acrotère pour les habitations,
- 4 mètres à l'acrotère pour les annexes des habitations.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : *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.*

11.1 - Généralités :

POUR LES BATIMENTS AGRICOLES :

11.1.1 - Les constructions de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes et les clôtures, doivent respecter le caractère de leur environnement, notamment : leur volume, leurs matériaux, leurs percements, leur toiture, doivent être compatibles avec celui des constructions avoisinantes.
11.1.2 - Le bâtiment agricole devra s'adapter au sol sauf en cas de contraintes techniques d'exploitation.
11.1.3 - Les façades des bâtiments agricoles respecteront la plaquette établie par le Pays en Thelle :

- soit en clins bois,
- soit en bardage métallique ou matériaux ondulés,
- soit en matériaux conçus par les fabricants pour ne pas être enduits (éléments de béton préfabriqués de type cailloux lavés ou autres, ...).

11.1.4 - Les parties en maçonneries visibles de l'extérieur devront être enduites, les teintes seront choisies suivant la plaquette établie par le Pays en Thelle.

POUR LES CONSTRUCTIONS D'HABITATION :

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect défectueux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.
11.1.6 - Les vérandas ne pourront être admises en façade principale sur rue que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

11.1.7 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
11.1.8 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
11.1.9 - Les constructions sur tertre sont interdites.
11.1.10 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.2 - Toitures, ouvertures et divers

POUR LES BATIMENTS AGRICOLES

11.2.1 - Les toitures de faible pente sont acceptées tout en respectant les normes techniques des matériaux de couverture.
11.2.2 - Les matériaux de couverture seront de couleur sombre, les teintes seront choisies suivant la plaquette établie par le Pays en Thelle.

POUR LES HABITATIONS

11.2.3 - Les relevés de toitures du type « lucarne rampante » ou « chien assis » sont interdits.
11.2.4 - Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.
11.2.5 - Les toitures des habitations traditionnelles doivent respecter un angle de 35° minimum comptés par rapport à l'horizontal. L'angle minimal est ramené à 20° pour les constructions à usage d'activités et pour les bâtiments annexes.
11.2.6 - Les toitures-terrasses et mono pentes ne peuvent être autorisées que sur de petites surfaces (maximum 25% de la surface totale), (sur une partie de la construction principale ou sur des bâtiments annexes et vérandas) ou si la conception architecturale du bâtiment le justifie.
11.2.7 - Les toitures végétalisées et toitures courbes sont autorisées.
11.2.8- L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés (tôles, palettes, châssis de récupération, …) est interdit pour les abris de jardins notamment.
11.2.9 - La pente et les matériaux des toitures des annexes accolées à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment attenant, excepté les vérandas.
11.2.10 - Les constructions traditionnelles (autres que comportant des toitures végétalisées ou courbes) pourront être couvertes :

- en tuiles mécaniques d'aspect plat,
- ou en tuiles de teinte brune,
- ou en ardoises posées droites.

11.2.11 - Les annexes doivent être traitées avec des matériaux présentant un aspect identique à la construction principale, sauf contraintes techniques ou architecture contemporaine de qualité.
11.2.12 - Pour les constructions à usage d'activités, l'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.
11.2.13 - Le cuivre et le zinc sont autorisés.
11.2.14 - Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
11.2.15 - En cas de création d'ouverture en toiture, l'emploi des lucarnes est vivement recommandé pour la façade principale, visible depuis la voie publique.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

11.2.16 - Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture.
11.2.17 - Les verrières sont autorisées.

POUR LES BATIMENTS AGRICOLES ET HABITATIONS

11.2.18 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale et de préférence non visibles depuis la rue.
11.2.19 - Les antennes et paraboles devront participer à l'intérêt architectural. L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. …

POUR LES BATIMENTS AGRICOLES ET HABITATIONS

11.3 - Sont interdits

11.3.1 - Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
11.3.2 - L'emploi à nu de matériaux de type : briques creuses, parpaings... non recouverts d'un parement ou d'un enduit.
11.3.3 - L'emploi de tous matériaux brillants, de fortune et de récupération.

11.4 - Clôtures : La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture :

Pour les habitations autorisées dans la zone A :

11.4.1 - Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue.
11.4.2 - Les clôtures sur rue doivent assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie. Elles auront une hauteur maximale de 1,80 m.
11.4.3 - Les clôtures sur rue pourront être constituée par :
- soit une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, situé à l'intérieur de la propriété et qui ne doit pas empiéter sur la rue.
- soit un mur plein (parpaings enduits ou peints ou plaquage bois ou autre matériau) respectant la plaquette établie par le Pays de Thelle,
- soit un muret de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie d'essences locales,

11.4.4 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.
11.4.5 - Les clôtures, en alignement sur la rue, en limites séparatives et en fond de parcelles, réalisées en plaques de béton armé sont interdites.
11.4.6 - L'emploi de grands portails en bois, en fer, en harmonie de proportion et de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.
11.4.7 - Le PVC, hors teinte de la plaquette établie par le Pays de Thelle, est interdit tant pour les portails, portillons que pour les autres détails constituant les clôtures.
11.4.8 - Le grillage de teinte blanche est interdit. La teinte du grillage sera verte.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

Pour les activités agricoles :

11.4.9 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou exploitations diverses doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.
12.2 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Seuls les végétaux d'essences locales sont autorisés.

13.2 - Les bâtiments de grand impact dans le paysage seront accompagnés de plantations (arbres ou haies) constituées d'essences locales.
13.3 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.
13.4 - Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles) doivent être entourées d'une haie de végétation à feuillage persistant, faisant écran, si elles ne peuvent être enterrées. La plantation de ces végétaux se fera à une distance respectant les règles de sécurité.
13.5 - Tous les talus en friche ou boisés sur l'ensemble du territoire seront maintenus afin d'assurer la stabilité des sols et aussi dans un intérêt écologique (faune).
13.6 - Toute construction doit s'accompagner de la plantation de feuillus, constitués d'essences locales favorisant une meilleure intégration dans le paysage.
13.7 - Les espaces boisés classés, les haies et les alignements brise-vent classés, figurant aux plans correspondant à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement, sont soumis aux dispositions des articles du Code de l'Urbanisme.
13.8 - L'usage des paillages en bâches plastifiées est strictement interdit.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet : article supprimé par la loi ALUR.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 - Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1.1 - Tout type d'occupation du sol et toute construction, sauf ceux visés à l'article N 2.
1.2 - Les terrains de camping,
1.3 - Le stationnement de caravanes et similaires,
1.4 - Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions des articles du Code de l'Urbanisme sauf les aires permanentes de stationnement ouvertes au public et les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
1.5 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.
1.6 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, …) est interdit.

ARTICLE N 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Sous réserve de ne pas compromettre la qualité du site, peuvent être autorisés :

2.1.1 - les équipements d'infrastructure, en particulier ceux liés à la voirie, et les équipements d'intérêt général.

2.1.2 - Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci.

2.1.3 - les aires de jeux, les aménagements légers de loisirs, les aires de pique nique, les abris nécessaires à la pêche et à l'observation de la faune et flore ainsi que la découverte de la nature.

2.1.4 - les ouvrages hydrauliques

2.1.5 - les abris pour animaux inférieurs à 20 m².

2.1.6 - les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et d'intérêt collectif.

2.2 - Dans les secteurs Na, sont autorisés :

2.2.1 - la construction de bâtiments annexes,

2.2.2 - les extensions des bâtiments existants,

2.2.3 - la réhabilitation des constructions existantes,

2.2.4 - la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée.

2.3 - Dans le secteur Nj, seuls sont autorisés :

2.3.1 - les annexes tels que garages, cabanes de jardins,

2.3.2 - les bâtiments nécessaires ou loisirs privés tels que piscine, courts de tennis, …

2.3.3 - les aires de stationnement et les bâtiments publics.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIES

3.1 - Les accès aux réalisations autorisées doivent avoir les caractéristiques minimales de la voirie publique et permettre, outre l'exploitation des installations, la circulation des véhicules d'incendie et de sécurité.
3.2 - Dans le secteur de zone Na : aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RD 125.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable :

4.1.1 - Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.1.2 - A défaut de branchement possible sur le réseau public, l'alimentation en eau des constructions et installations autorisées pourra être assurée par captage, forage ou puits particuliers.

4.2 - Assainissement eaux usées :

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

4.2.2 - En cas d'absence ou d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

4.2.3 - Ce raccordement au réseau collectif, lorsqu'il existera, sera obligatoire et à la charge du propriétaire.

4.2.4 - L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les rivières, fossés ou réseau public d'eaux pluviales.

4.3 - Eaux pluviales :

4.3.1 - Les eaux pluviales seront gérées sur chaque parcelle : elles ne seront pas dirigées sur l'espace public et/ou chez les voisins.

4.3.2 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.4 - Autres réseaux :

4.4.1 - Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux seront enterrés.

4.4.2 - Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.

4.4.3 - Les postes de transformation doivent être d'un modèle discret et s'inspirer de l'architecture régionale.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet : article supprimé par la loi ALUR.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

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

6.1 - Dans les secteurs de zone Na et NL : Les constructions et extensions autorisées devront respecter une distance minimale des emprises publiques de 6 m, sauf adaptations mineures.
6.2 - Dans le secteur de zone Nj : Les constructions des bâtiments autorisés devront être situées à l'arrière de la construction principale, non visibles de l'espace public.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Dans le secteur de zone Na : Les constructions et extensions pourront être implantées :
7.1.1 - soit en limite séparative,
7.1.2 - soit en observant un retrait minimum de 3 mètres.
7.2 - Dans le secteur de zone Nj : Les constructions des bâtiments autorisés devront respectées un recul de 5 mètres minimum de la limite séparative.
7.3 - Dans le secteur NL : Les constructions autorisées devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 5 m,

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

Sur un même terrain, les constructions doivent être implantées :
8.1 - soit jointivement,
8.2 - soit avec un espacement de 5 mètres minimum.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 - Dans le secteur Na : l'emprise au sol des constructions et installations autorisées est de 30% maximum.
9.2 - Dans le secteur Nj : l'emprise au sol des constructions et installations autorisées est de 10% maximum.
9.3 - Dans le secteur NL : Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Dans le secteur Na :
10.1.1 - La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 1 rez-de-chaussée + 1 niveau de combles.
10.1.2 - La hauteur du rez-de-chaussée ne devra pas dépasser 3,50 mètres à l'égout de toiture.
10.2 - Dans le secteur Nj : La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 3,50 mètres.
10.3 - Dans le secteur NL : Il n'est pas fixé de hauteur. Les gabarits des constructions voisines devront être respectés.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

ARTICLE N 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : *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.*

11.1 - Généralités

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect défectueux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

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

11.2 - Volumes et terrassements

11.2.1 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

11.2.2 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.3 - Les constructions sur tertre sont interdites.

11.2.4 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Les relevés de toitures du type « lucarne rampante » ou « chien assis » sont interdits.

11.3.2 - Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.

11.3.3 - Les toitures des habitations traditionnelles doivent respecter un angle de 35° minimum comptés par rapport à l'horizontal. L'angle minimal est ramené à 20° pour les constructions à usage d'activités et pour les bâtiments annexes.

11.3.4 - Les toitures-terrasses et mono pentes ne peuvent être autorisées que sur de petites surfaces (maximum 25% de la surface totale), (sur une partie de la construction principale ou sur des bâtiments annexes et vérandas) ou si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

11.3.5 - Les toitures végétalisées et toitures courbes sont autorisées.

11.3.6 - L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés (tôles, palettes, châssis de récupération, …) est interdit pour les abris de jardins notamment.

11.3.7 - La pente et les matériaux des toitures des annexes accolées à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment attenant, excepté les vérandas.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Les constructions traditionnelles (autres que comportant des toitures végétalisées ou courbes) pourront être couvertes :

- en tuiles mécaniques d'aspect plat,
- ou en tuiles de teinte brune,
- ou en ardoises posées droites.

11.4.2 - Les annexes doivent être traitées avec des matériaux présentant un aspect identique à la construction principale, sauf contraintes techniques ou architecture contemporaine de qualité.

11.4.3 - Pour les constructions à usage d'activités, l'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

11.4.4 - Le cuivre et le zinc sont autorisés.

11.5 - Ouvertures en toiture

11.5.1 - Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - En cas de création d'ouverture en toiture, l'emploi des lucarnes est vivement recommandé pour la façade principale, visible depuis la voie publique.

11.5.3 - Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture.

11.5.4 - Les verrières sont autorisées.

11.6 - Les capteurs solaires, antennes

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

11.6.2 - Les antennes et paraboles devront participer à l'intérêt architectural. L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. …

11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

a) Matériaux des façades

Généralité : Lorsque les façades sont faites de pierre ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal. Le ton brique rouge de Pays devra être respecté.

- Pour les habitations et les clôtures :

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

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

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

11.7.3 - Dans le cas où les maçonneries sont enduites, tant sur les bâtiments que sur les clôtures :

- Les enduits seront choisis suivant la plaquette établie par le Pays de Thelle.
- Les enduits doivent ainsi s'harmoniser avec les teintes des matériaux qu'on rencontre sur les bâtiments anciens ayant conservé leur aspect d'origine : pierre, briques, torchis, etc. …., suivant la plaquette établie par le Pays de Thelle,

11.7.4 - Les couleurs vives, autres que celles de la plaquette établie par le Pays de Thelle, utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface, dans la limite de 5% de la surface totale, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. …).

11.7.5 - Pour les constructions réalisées en bois, les couleurs seront reprises en respect avec l'environnement bâti et suivant la plaquette établie par le Pays de Thelle.

11.7.6 - Les parties de sous-sols apparentes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que les façades de la construction, sans distinction de niveaux.

- <u>Pour les abris de jardins, les annexes, les garages</u>

11.7.7 - La nature et le coloris des matériaux employés seront en harmonie avec ceux de la construction existante et être choisis suivant la plaquette établie par le Pays de Thelle.

11.7.8 - L'emploi du bois en bardage (clins) est obligatoire pour les abris de jardin. Le bois aura une teinte naturelle ou respectera la plaquette établie par le Pays de Thelle

11.7.9 - Les garages préfabriqués, abris de jardins (hors matériau naturel bois) sont interdits.

- <u>Divers</u>

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

b) Ouvertures en façades

11.8.1 - Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

11.8.2 - L'emploi de fenêtres plus hautes que larges est obligatoire, exception faite des baies coulissantes.

1.9 - Clôtures : La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture :

<u>Pour les constructions autorisées dans la zone N et secteurs de zone :</u>

11.9.1 - Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue.

11.9.2 - Les clôtures sur rue doivent assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie. Elles auront une hauteur maximale de 1,80 m.

11.9.3 - Les clôtures sur rue pourront être constituée par :

- soit une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, situé à l'intérieur de la propriété et qui ne doit pas empiéter sur la rue.
- soit un mur plein (parpaings enduits ou peints ou plaquage bois ou autre matériau) respectant la plaquette établie par le Pays de Thelle,
- soit un muret de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie d'essences locales,

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

11.9.4 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.
11.9.5 - Les clôtures, en alignement sur la rue, en limites séparatives et en fond de parcelles, réalisées en plaques de béton armé sont interdites.
11.9.5 - L'emploi de grands portails en bois, en fer, en harmonie de proportion et de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.
11.9.6 - Le PVC, hors teinte de la plaquette établie par le Pays de Thelle, est interdit tant pour les portails, portillons que pour les autres détails constituant les clôtures.
11.9.7 - Le grillage de teinte blanche est interdit. La teinte du grillage sera verte.

Pour les activités agricoles :

11.9.8 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Dans l'ensemble de la zone N et secteurs de zone : Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
12.2 - Dans la zone Na : des aires de stationnement sont exigées, à raison d'un minimum de 2 places par logement, aménagées sur le terrain d'assiette.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Seuls les végétaux d'essences locales sont autorisés.
13.2 - Les espaces boisés et les alignements brise-vents classés, figurant aux plans, correspondent à des espaces plantés d'arbres de grand développement sont soumis aux dispositions des articles du code de l'urbanisme.
13.3 - Les arbres ayant un impact important dans le paysage, les plantations d'alignement, les haies vives, les écrans de verdure, doivent être constitués d'espèces d'essences locales appelées à atteindre un port et une dimension identiques à ceux des brise-vents et des haies traditionnels.
13.4 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.
13.5 - Les espaces non bâtis de toute parcelle et les espaces libres des aires de stationnement, seront soigneusement entretenus.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet : article supprimé par la loi ALUR.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 - Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

TITRE V

EMPLACEMENTS RESERVES

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

L'inscription d'un emplacement réservé au plan local d'urbanisme permet d'éviter qu'un terrain, destiné à servir d'emprise à un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le nouvel article L.151-41 du code de l'urbanisme dispose que le P.L.U. peut fixer les emplacements réservés aux :

- voies et ouvrages publics,
- installations d'intérêt général,
- espaces verts.

Le propriétaire d'un emplacement réservé par le plan local d'urbanisme peut dès que le plan est rendu public mettre en demeure d'acquérir son terrain qu'il soit bâti ou non conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme a créé 25 emplacements réservés dont :

- 2 ont été supprimés,
- 3 nouveaux ont été créés,
- 2 ont été réduits,
- 1 a été agrandi.

Un tableau est joint page suivante

Les emplacements réservés sont repris sur le plan de zonage (cf. pièce 5).

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surface
1 - Création d'un accès	La commune	1 070 m²
2 - Création d'un accès	La commune	1 180 m²
3 - Création de stationnement	La commune	1 770 m²
4 - Création d'une voirie pour accéder à la défense incendie à créer également	La commune	2 390 m²
5 - Extension du cimetière et création d'une aire de stationnement	La commune	6 000 m²
7 - Création d'une liaison douce (piéton, vélo)	La commune	1 700 m²
8 - Création d'une liaison douce (piéton, vélo)	La commune	700 m²
10 - Gestion des eaux pluviales	La commune	6 100 m²
11 - Gestion des eaux pluviales	La commune	1 ha 40 a
12 - Création d'un accès	La commune	2 400 m²
13 - Création de stationnements	La commune	3 200 m²
14 - Réalisation d'équipements publics : loisirs, sportifs, scolaires, culturels	La commune	5 ha 89 a
15 - Réalisation d'équipements publics : loisirs, sportifs, scolaires, culturels	La commune	2 ha 09 a
16 - Création d'un accès	La commune	5 900 m²
17 - Création d'un accès	La commune	4 000 m²
18 - Elargissement voirie	La commune	120 m²
19 - Elargissement voirie	La commune	150 m²
20 - Création d'une bande de sécurité pour la sortie des véhicules depuis la salle des fêtes	La commune	540 m²
21 - Création d'un accès pour desservir des arrières de parcelles	La commune	300 m²
22 - Elargissement chemin	La commune	100 m²
23 - Création d'un cheminement piéton	La commune	550 m²
24 - Elargissement d'une voirie	La commune	370 m²
25 - Extension des équipements publics	La commune	11 380 m²
TOTAL DES EMPLACEMENTS RESERVES		**14 ha 37 a 20 ca**

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

TITRE VI

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 31/01/2022
Reçu en préfecture le 31/01/2022
Affiché le
ID : 060-216005694-20220126-DELIB20220126G-DE

Les orientations d'aménagement et de programmation ont été extraites de ce règlement et insérées dans la pièce n°05 de cette 3ème modification du PLU de la commune de SAINT GENEVIEVE.