

## **Chapitre II**

### **ZONE 1 AUhc**

## **CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUhc**

Caractère de la zone : zone d'extension future à vocation d'habitat mixte (petits logements, maisons en bande). Il s'agit du parc de la propriété située à proximité du centre-bourg, à l'angle de la rue de Calais et de la rue du Larris. L'aménagement du futur quartier prévoit la création d'un parc communal et de plusieurs sentes piétonnes assurant la réussite de la greffe urbaine.

### **ARTICLE 1. Zone 1AUhc - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions autres que celles énumérées à l'article 2.

### **ARTICLE 2. Zone 1AUhc - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- les constructions à usage d'habitation.

- les activités de services à la personne à condition d'occuper une partie de l'habitation (occupation mixte).

### **ARTICLE 3. Zone 1AUhc - ACCES ET VOIRIE**

#### **I – Accès**

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

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

#### **II - Voirie**

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à édifier,
- d'autre part, aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

### **ARTICLE 4. Zone 1AUhc - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **I - Eau potable**

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

## **II - Assainissement**

### **1. Eaux usées :**

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

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

### **2. Eaux pluviales :**

Tout projet, doit conformément aux dispositions du Code Rural, comporter un volet eaux pluviales développé pour éviter d'éventuels désordres (récupération, traitement...).

Les eaux pluviales doivent être récupérées et traitées sur le terrain (stockage, drainage...). Toutefois, en cas d'impossibilité technique de réaliser le(s) aménagements nécessaire(s), les eaux pluviales pourront être dirigées vers le réseau collecteur d'eaux pluviales dans la limite de 3 litres/seconde/hectare.

## **III - Electricité**

Les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

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

## **ARTICLE 5. Zone 1AUhc - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 6. Zone 1AUhc - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées :

- soit avec un retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement de la voie de desserte,
- soit à l'alignement de la voie de desserte.

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

## **ARTICLE 7. Zone 1AUhc - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à 3 m par rapport à ces limites.

## **ARTICLE 8. Zone 1AUhc - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE 9. Zone 1AUhc - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE 10. Zone 1AUhc - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 9 m au faîtage, soit R+ combles aménagés pour les habitations.

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

La hauteur maximale des bâtiments annexes à la construction principale à usage d'habitation est limitée à 4 m au faîtage

Les abris de jardin auront une hauteur maximale de 2,50 m au faîtage.

## **ARTICLE 11. Zone 1AUhc - ASPECT EXTERIEUR**

### **PROTECTIONS PARTICULIÈRES**

Les immeubles répertoriés sur le plan n°5b au titre des dispositions de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés en l'état (même volume...). Seules les réparations ou restauration sont autorisées en respectant l'emploi des matériaux locaux.

Les murs existants en brique ou pierre identifiés sur le plan de découpage en zones n°5b doivent être conservés et restaurés à l'identique (article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme). Les améliorations architecturales visant à enrichir le patrimoine sont autorisées (réalisation de chaperon...). Une ouverture d'une largeur maximale de 5 m est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle.

### **Les constructions principales et annexes**

#### **MATERIAUX**

Sont autorisés à l'état brut :

- la pierre calcaire locale,
- la brique rouge en terre cuite pleine ou de parement,
- les pans de bois (colombages).

Tout autre matériau (brique creuse, parpaing...) doit être recouvert d'enduits lisses ou talochés de teintes conformes au nuancier figurant sur la Plaquette de recommandations architecturales en Pays de Thelle. Le blanc pur est interdit.

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

Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au mortier de chaux grasse de même teinte que le matériau principal.

### MENUISERIES

Les linteaux bois placés au-dessus des ouvertures sont interdits à l'exception des maisons à colombages.

Les portes et les fenêtres seront :

- soit en bois peint ou lasuré "ton bois",
- soit en PVC à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

Les volets seront :

- soit en bois peint, à barres et sans écharpes ou persiennés,
- soit en PVC à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

Les menuiseries seront peintes dans des teintes conformes au nuancier figurant sur la Plaquette de recommandations architecturales en Pays de Thelle.

Les volets roulants sont interdits pour les constructions nouvelles sauf si le coffre est disposé à l'intérieur de la construction.

### BAIES

Les baies seront plus hautes que larges d'au moins 25%.

Toutefois, la règle des 25% n'est pas applicable pour les ouvertures éclairant les sous-sols, les baies coulissantes ainsi que les vérandas.

### TOITURES

Pour les ouvertures en toitures, sont interdites :

- les lucarnes rampantes,
- les lucarnes retroussée (dite chien-assis),
- les lucarnes en trapèze,
- les lucarnes à jouées galbées,
- les outeaux.

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

- posés au nu du plan de couverture,
- plus hauts que larges.

Les toitures des constructions à usage d'habitation présenteront deux versants et auront une inclinaison sur l'horizontale comprise entre 35° et 45°.

Les toitures seront réalisées :

- soit en petites tuiles plates en terre cuite ou en tuiles mécaniques, toutes deux de teinte brunie ou orangée.
- soit en ardoise naturelle ou artificielle en pose droite de teinte gris bleu.

L'utilisation de panneaux solaires est autorisée à condition que leur aspect (tonalité, forme...) rappelle les couvertures traditionnelles.

### **Les autres constructions**

#### **VERANDAS**

Les vérandas sont autorisées à condition d'être réalisées en façade arrière de la construction ou d'être invisibles des voies qui la desservent.

Les armatures des vérandas seront réalisées soit :

- en bois,
- en PVC,
- en aluminium,
- en fer forgé.

Les matériaux seront peints dans des teintes conformes au nuancier figurant sur la Plaquette de recommandations architecturales en Pays de Thelle.

Les soubassements seront réalisés soit :

- en brique,
- en pierre calcaire,
- en matériaux destinés à être recouverts par un enduit ton pierre, des briques ou des pierres de parement.

Les toitures des vérandas auront une pente comprise entre 12° et 45° et utiliseront soit :

- le verre,
- les matériaux translucides lisses (polycarbonate opale...) à l'exclusion de toute plaque ondulée,
- le même matériau de couverture que la construction principale.

#### **AUVENTS**

Les auvents doivent être réalisés :

- soit le verre,
- soit les matériaux translucides lisses (polycarbonate opale...) à l'exclusion de toute plaque ondulée,
- soit le même matériau de couverture que la construction principale.

**ARTICLE 13. Zone 1AUhc - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le parc public identifié sur le plan n°5b est protégé au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Les aménagements liés à cette vocation sont seuls autorisés (mobilier urbain, aires de jeux, constructions destinées à recevoir du public liées à l'activité de loisirs (sanitaire, buvette...).

**OBLIGATION DE PLANTER**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal) dans un délai d'un an après la fin des constructions autorisées : 35 % minimum de la superficie totale du terrain doivent être aménagés en espace vert.

**ARTICLE 14. Zone 1AUhc - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.