

# COMMUNE DE NOAILLES

---

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Pièce 5 : Règlement écrit



### **ARRET**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du .....

**VERDI**

## SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
NOTICE D'UTILISATION.....	6
QUE DETERMINE LE PLU ?.....	6
COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?.....	6
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	9
1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL.....	10
2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	10
2.1. Les dispositions du présent règlement se substituent au Règlement National d'Urbanisme (articles L111-1 à L111-30 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :.....	10
2.2. Prévalent sur les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :.....	11
2.3. Se conjuguent avec les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :.....	11
2.4. Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :.....	12
3 DISPOSITIONS PRISES PAR ARRETE MUNICIPAL.....	13
4 REGLES DÉROGATOIRES.....	14
Reconstructions des bâtiments détruits ou démolis.....	14
Adaptations mineures.....	15
Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).....	15
Véhicules électriques et normes de stationnement.....	15
Travaux relatifs à l'isolation par l'extérieur (façades et toitures).....	16
Affouillements et exhaussements du sol.....	16
Majoration du droit à bâtir.....	16
Dispositions relatives aux économies d'énergie.....	16
5 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	17
5.1. Les zones urbaines sur lesquelles s'appliquent les dispositions de l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme.....	17
5.2. La zone à urbaniser sur laquelle s'appliquent les dispositions de l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme.....	18
5.3. Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des articles R151-23 du Code de l'Urbanisme.....	19
5.4. Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des articles R151-24 et R151-25 du Code de l'Urbanisme.....	20

6 LES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DU PLAN LOCAL D'URBANISME	21
6.1. Les Emplacements Réservés	21
6.2. Les Espaces Boisés Classés à conserver et protéger (EBC)	22
6.3. Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local répertoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme	22
6.4. Les éléments du paysage naturel répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme	23
6.6. Les limitations de la constructibilité le long du Ru de Boncourt	23
6.7. Les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)	23
7 APPLICATION DES REGLES D'URBANISME	24
8 ABSTRACTION DES PRESCRIPTIONS EDICTEES AUX ARTICLES 3 A 9	25
9 LA COMMUNE FACE AUX RISQUES	26
10 ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS	26
11 VALORISATION DES EAUX PLUVIALES	26
12 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	26
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	28
VOCATION GENERALE DE LA ZONE UA	30
SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE	31
SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	33
SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	43
VOCATION GENERALE DE LA ZONE UB	46
SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE	47
SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	49
SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	57
VOCATION GENERALE DE LA ZONE UC	60
SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE	61
SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	63
SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	70
VOCATION GENERALE DE LA ZONE UD	73
SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE	74
SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	76

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	82
VOCATION GENERALE DE LA ZONE UE.....	86
SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	87
SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	88
SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	92
VOCATION GENERALE DE LA ZONE UP.....	95
SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	96
SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	97
SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	98
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER.....	100
VOCATION GENERALE DE LA ZONE 1AUh.....	102
SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	103
SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	105
SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	111
VOCATION GENERALE DE LA ZONE 2AU.....	114
SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	115
SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	116
SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	116
SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	117
VOCATION GENERALE DE LA ZONE 2AU <sub>p</sub> .....	119
SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	120
SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	121
SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	121
SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	122
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	123
VOCATION GENERALE DE LA ZONE A.....	125
SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	126
<b>SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....</b>	<b>128</b>

<b>SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX</b> .....	132
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE .....	135
VOCATION GENERALE DE LA ZONE N.....	137
SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	138
SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	141
SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	144
LEXIQUE.....	148

PROJET

# NOTICE D'UTILISATION

## QUE DETERMINE LE PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) fixe les règles générales d'utilisation des sols. Les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont définis dans le plan de zonage et le règlement, où le territoire communal est appréhendé sous plusieurs zones et secteurs.

Le titre I du règlement du PLU (dispositions générales) précise notamment :

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

## COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

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

- 1) Repérer le terrain sur le règlement graphique (plan de zonage) et le situer par rapport à la zone, au secteur ou sous-secteur désigné par les lettres :

DETAIL DU ZONAGE		
Zones	Secteurs	Sous-secteurs
Urbaine <b>Indicatif U</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ UA : noyau ancien traditionnel</li> <li>▪ UB : faubourg urbain</li> <li>▪ UC : vocation commerciale</li> <li>▪ UD : vocation pavillonnaire</li> <li>▪ UE : site économique d'intérêt intercommunal</li> <li>▪ UP : site d'équipements scolaires et sportifs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• UCa : secteur central mixte (habitat et commerce)</li> </ul>
A Urbaniser <b>Indicatif AU</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1AUh : Zone à urbaniser planifiée sur le court-moyen terme</li> <li>• 2AU: Zone à urbaniser planifiée sur le long terme (après modification du PLU)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1AUh : vocation à accueillir de l'habitat</li> <li>• 2AUp : vocation à accueillir des équipements publics et culturels</li> <li>• 2AU : vocation mixte (habitat, équipements, espace public partagé)</li> </ul>
Agricole <b>Indicatif A</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A : agricole</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ap : d'intérêt écologique ou paysagé</li> <li>• Ac : où les activités commerciales sont</li> </ul>

		<p>autorisées (délocalisation de la coopérative)</p>
<p>Naturelle et Forestière <b>Indicatif N</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>N : naturelle et forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Na : vocation agricole et équestres</li> <li>Nb : abritant du bâti isolé peu dense</li> <li>Nj : secteur identifiant les fonds de parcelles jardinés à protéger</li> <li>Nh : couloir identifiant la zone humide</li> <li>Ns : accueillant des équipements sportifs</li> <li>Nl : accueil d'une aire naturelle de camping</li> </ul>

- 2) Rechercher dans le règlement écrit les dispositions relatives à la zone/ au secteur concerné
- 3) Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un terrain est défini par une série d'articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres (comprendre à lire de façon indépendante). Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en 3 sections et 9 articles. Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique. Il convient de rappeler que conformément aux articles R.151-27 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut comprendre tout ou partie des articles suivants :

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

Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations

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

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

**SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère**

Paragraphe 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Paragraphe 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Paragraphe 7 : Stationnement

**SECTION III : Équipement et réseaux**

Paragraphe 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Paragraphe 9 : Desserte par les réseaux

- 4) Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données en annexe.

- 5) Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un terrain et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier PLU :
- a) **Le rapport de présentation et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** pour comprendre le contexte général.
  - b) Les **documents graphiques** qui, outre le zonage, mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que :
    - Les Emplacements Réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
    - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
    - Les éléments bâtis remarquables à protéger (mur, immeuble, petit patrimoine)
    - Les éléments de paysage à protéger (haie, bosquet
    - Les éléments hydrauliques (mare, ru) à préserver
  - c) **Les annexes** qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :
    - Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)
    - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement
    - Les Informations Jugées Utiles.

# **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

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

## 1

### **CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Noailles.

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

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

## 2

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

#### **2.1. Les dispositions du présent règlement se substituent au Règlement National d'Urbanisme (articles L111-1 à L111-30 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :**

- **Article R111-2**  
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- **Article R111-4**  
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- **Article R.111-5**  
Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.  
Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

▪ **Article R111-26**

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

▪ **Article R111-27**

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

## **2.2. Prévalent sur les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :**

- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, qui sont reportées sur le plan de servitudes et récapitulées dans les annexes du PLU.
- Les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté de Communes Thelloise.
- Le PLU doit également être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

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

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

## **2.3. Se conjuguent avec les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :**

- Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les Espaces Boisés Classés conformément à l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans les espaces verts protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. La demande d'autorisation est instruite selon la procédure prévue aux articles R113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

---

## **2.4. Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :**

---

### **2.4.1. SURSIS A STATUER**

---

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

- Quand l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique d'une opération est en cours (article L.424-1 du Code de l'Urbanisme) ;
- Lorsque les constructions projetées sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuses l'exécution de travaux publics ou la réalisation d'une opération d'aménagement (article L424-1 du Code de l'Urbanisme) ;
- A compter de la création d'une ZAC (article L424-1 du Code de l'Urbanisme) ;
- A compter de la publication de la décision prescrivant l'élaboration d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur ou sa révision (article L313-2 du Code de l'Urbanisme) ;
- Lorsque le projet est situé dans un espace ayant vocation à figurer dans le cœur d'un parc national et aurait pour effet de modifier l'état des lieux ou l'aspect de l'espace en cause (art. L331-6 du Code de l'Environnement) ;
- Lorsque la délibération prescrivant le PLU a été publiée et que les constructions projetées seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan (art. L153-11).

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

---

### **2.4.2. AUTORISATION DES SOLS ET DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

- **Article L111-11**  
Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménagement ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.  
Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

### 3

## DISPOSITIONS PRISES PAR ARRETE MUNICIPAL

Les outils développés dans la suite du paragraphe seront mis en place **APRES** l'approbation du PLU sur délibération du Conseil Municipal à l'initiative de la Commune.

Ils sont rappelés ci-après à titre d'information.

#### **LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN (dit DPU)**

Conformément aux dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité pourra, **après approbation du PLU**, instituer un Droit de Préemption Urbain (DPU) sur les zones urbaines (indicatif U) et les zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au Plan Local d'Urbanisme approuvé.

Le Droit de Préemption permet à une collectivité territoriale d'acquérir en priorité un bien immobilier. Pour mémoire, le DPU est un outil de politique foncière : dans les zones soumises à ce DPU, toute vente d'immeubles ou de terrains fait l'objet d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) qui est une formalité imposée à tout propriétaire qui souhaite vendre un bien immobilier situé sur une zone de préemption. Aussi, elle doit motiver son achat.

L'usage du Droit de Préemption Urbain n'est possible qu'en vue de réaliser des opérations d'intérêt général ou de constituer des réserves foncières prévues à l'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir : « Les actions ou opérations d'aménagement qui ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels ».

D'autres outils peuvent être mis en place **dès l'approbation du Plan Local d'Urbanisme** par le Conseil Municipal.

#### **LE PERMIS DE DEMOLIR**

Le permis de démolir constitue, pour une collectivité, un outil de protection/de sauvegarde du bâti patrimonial, des quartiers historiques présents sur le territoire communal.

La réforme du permis de construire, entrée en vigueur en 2007, limitait l'obligation du permis de démolir aux cas de constructions soumises à protection patrimoniale (secteurs sauvegardés, abords des Monuments Historiques, constructions identifiées comme devant être protégées par le PLU...) ou environnementales (sites classés et/ou inscrits).

Les articles L.421-3 et R.421-27 du Code de l'Urbanisme prévoient néanmoins que les Conseils Municipaux qui le souhaitent, peuvent par la prise d'une délibération, instaurer un permis de démolir à tout ou partie du territoire communal. La délibération précisera la ou les zone(s) délimitée(s) par le PLU approuvé qui sont concernées par le permis de démolir.

### **LA DECLARATION PREALABLE DE CLOTURE**

Le droit pour tout propriétaire de clore son terrain est consacré par l'article 682 du Code Civil, mais peut être soumis à déclaration préalable et au respect de certaines prescriptions au titre du Code de l'Urbanisme.

Le PLU peut réglementer les clôtures sur rue ainsi qu'en limite séparative et imposer une bonne insertion dans l'environnement, dans un souci esthétique et de respect du site, de protection de l'environnement, du bruit et des nuisances ou pour des motifs de sécurité aux abords des sites sensibles.

La réforme du Code de l'Urbanisme a prévu pour les clôtures, un dispositif similaire à celui du permis de démolir : leur édification n'est pas soumise à une autorisation au titre du Code de l'Urbanisme, sauf pour celles situées dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un Monument Historique, ou dans une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), dans un site inscrit ou classé ou enfin, dans un secteur délimité par l'article L.123-1 (7°) du Code de l'Urbanisme.

Aussi, l'article R.421-12(d) du Code de l'Urbanisme permet aux communes qui le souhaitent de prendre **une délibération pour soumettre systématiquement les clôtures à déclaration** et ainsi de faire appliquer les dispositions réglementaires du PLU approuvé portant sur les clôtures.

### **LA DECLARATION PREALABLE POUR LES RAVALEMENTS DE FACADE**

Dans le cadre de la simplification des procédures d'urbanisme, le décret n°2014-253 du 27 février 2014 dispense de formalités les travaux de ravalement, auparavant soumis à déclaration préalable.

Pour autant, le Conseil Municipal peut décider d'instituer la déclaration préalable pour les travaux de ravalement sur l'ensemble de son territoire, en application de l'article R.421-17-1<sup>e</sup> du Code de l'Urbanisme.

L'objectif de rendre obligatoire l'obtention d'une déclaration préalable pour les ravalements de façades est de permettre à la Commune de garantir un suivi de l'état du patrimoine bâti et d'avoir un suivi de protection des constructions pouvant présenter un intérêt architectural, esthétique, historique, environnemental ou culturel.

## **4**

### **REGLES DÉROGATOIRES**

#### **Reconstructions des bâtiments détruits ou démolis**

Conformément à l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de trois ans.

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

## **Adaptations mineures**

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

## **Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)**

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

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

## **Véhicules électriques et normes de stationnement**

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

### **Autres dérogations aux normes de stationnement :**

Conformément à l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ; établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ; résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation).

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

## **Travaux relatifs à l'isolation par l'extérieur (façades et toitures)**

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

## **Affouillements et exhaussements du sol**

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

## **Majoration du droit à bâtir**

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

## **Dispositions relatives aux économies d'énergie**

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

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

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

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

## 5

### DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

La totalité du territoire de la commune de Noailles est couvert par les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme.

Il est ainsi divisé **en zones urbaines** (indicatif U), **en zones à urbaniser** (indicatif AU), **en zones agricoles** (indicatif A) et **en zones naturelles et forestières** (indicatif N), dont les délimitations sont reportées sur le règlement graphique (plans de zonage du territoire et du bourg).

Le document graphique fait en outre apparaître :

- Les Espaces Boisés Classés (dits EBC) à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130-1 et L.130-2 du Code de l'Urbanisme,
- Les Emplacements Réservés (dits ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques en application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme,
- Les éléments bâtis remarquable à protéger (immeuble, mur, petit patrimoine),
- Les parcs, jardins des grandes propriétés bâties,
- Les éléments du paysage à protéger (haie, bosquet),
- Les éléments hydrauliques à préserver (mare),
- La bande inconstructible le long du ru de Boncourt,
- Les périmètres où s'appliquent une Orientation d'Aménagement et de Programmation (dite OAP).

#### 5.1. Les zones urbaines sur lesquelles s'appliquent les dispositions de l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme

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

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

- **UA** : zone urbaine correspondant au tissu bâti ancien traditionnel, dense et construit en ordre continu. Sa vocation, à l'image d'un secteur d'hypercentre, est mixte, mêlant habitat, équipements, commerces et services.

La zone UA est largement pilotée par l'artère principale du bourg, la RD1001.

De forme linéaire, elle s'étend dans la rue de Boncourt, autour de l'Eglise de Noailles en englobant le cimetière municipal, ainsi qu'une partie des rues Marcel Annoepel et Arnaud Bisson.

L'architecture traditionnelle, l'implantation à l'alignement récurrente, la densité du bâti, la mixité des fonctions façonnent le visage urbain de la zone UA.

■ UA

**UB**

- **UB** : zone urbaine correspondant au tissu bâti intermédiaire, de type Faubourg : elle mêle bâti ancien et bâti plus récent. La zone UB « prolonge » le noyau ancien traditionnel. Sa vocation principale est celle de l'habitat, même si des activités économiques y sont recensées. Elle concerne les secteurs suivants :
  - en continuité de la zone UA, aux extrémités Nord et Sud de l'enveloppe agglomérée, le long de la rue de Calais et de la rue de Paris
  - sur la partie Nord-Ouest du Chemin de la Messe
  - en extrémité Sud-Ouest de la continuité du tissu bâti, rue de Boncourt.

**UC**

- **UC** : zone urbaine à vocation commerciale, celle-ci est implantée dans la partie Nord du Chemin de la Messe.

Le secteur UCa délimité dans le cœur de l'hypercentre (au croisement de la rue de Paris et de l'avenue du Docteur Herpin), identifie un secteur de mixité destiné à recevoir une nouvelle offre en logements et une offre commerciale en RDC.

**UD**

- **UD** : zone urbaine correspondant à l'ensemble des quartiers pavillonnaires qui sont venus successivement épaissir/étendre l'enveloppe du noyau originel. Ces différentes implantations se retrouvent en périphérie de la zone UA ainsi que le long des axes secondaires de la commune.

**UE**

- **UE** : zone urbaine à vocation économique, accueillant la zone d'activités intercommunale dite ZA des Vignes de Longvilliers. Inscrite en périphérie Est du bourg, le site accueille à la fois équipements publics et d'intérêt collectif (salle polyvalente, brigade de gendarmerie, caserne des pompiers, centre de tri postal...), ainsi que des activités artisanales.

**UP**

- **UP** : zone urbaine spécifique regroupant les équipements scolaires et sportifs : le groupe scolaire du Chemin Vert (écoles maternelle et élémentaire) et le collège Anna de Noailles, rue Marcel Annoepel, pôles situés de part et d'autre de la RD115.

## 5.2. La zone à urbaniser sur laquelle s'appliquent les dispositions de l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme

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

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

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

Local d'Urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Le PLU de Noailles propose 3 secteurs à urbaniser. Ils sont détaillés ci-dessous :

### 1AUh

- **La zone 1AUh** : unique zone à urbaniser planifiée pour accueillir une opération d'ensemble à usage d'habitat. Inscrite dans l'angle formé par la rue du Bois Laurent et la rue Mignon, elle s'inscrit au sein même de l'enveloppe agglomérée du bourg et constitue un îlot intra-urbain. D'une surface de 1.9 hectare, elle côtoie directement les quartiers d'habitat.

La zone 1 AUh est urbanisable sur le court, moyen terme. Une OAP (OAP du Bois Laurent) est affichée pour préciser les conditions d'aménagement de la zone.

### 2AU

- **La zone 2AU** : zone à urbaniser non équipée réservée à une urbanisation à long terme, après modification du PLU. Inscrite dans la partie Sud-Est de l'enveloppe agglomérée, elle affiche le souhait de la municipalité de requalifier ce secteur aux problématiques particulières (actuelle site de la coopérative voué à être délocalisé, ancien site industriel de la Fonderie partiellement pollué, couloir humide...) et aux enjeux stratégiques pour l'avenir de la ville. Le classement 2 AU « bloque » la zone, dans l'attente des études connexes nécessaires et des précisions sur l'aménagement futur du secteur. L'idée d'un espace naturel habité et partagé est d'ores et déjà avancée. Quelques pistes sont projetées : une nouvelle offre de logements répondant au principe de mixité, la préservation et la mise en valeur du couloir humide et un aménagement autour de l'eau, l'aménagement d'un parc urbain partagé (...).

Son urbanisation ne sera possible **qu'après modification du PLU**.

### 2AUp

- **La zone 2AUp** : zone à urbaniser non équipée vouée à confirmer le pôle d'équipements à l'échelle du bourg. Inscrite dans le prolongement naturel du groupe scolaire, elle s'oriente vers l'accueil d'équipements publics et culturels. Son urbanisation ne sera possible **qu'après modification du PLU**.

## 5.3. Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des articles R151-23 du Code de l'Urbanisme

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

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

-  A -
-  Ap
-  Ac

- **La zone A « commune »** : zone agricole dédiée au monde agricole. La zone A gravite autour de l'enveloppe agglomérée du bourg et des écarts bâtis existants. Elle identifie le parcellaire agricole non « contraint » sur le plan environnemental et/ou paysager.
- **Le secteur Ap** : secteur agricole, inscrit dans la partie Sud-Ouest du territoire, présentant un intérêt écologique (ZNIEFF) et paysager à préserver (perspective vers le coteau boisé de la Cuesta).

- **Le secteur Ac** : secteur agricole commercial inscrit au Sud-Ouest du bourg, pour accueillir le projet de délocalisation de l'actuelle coopérative agricole, aujourd'hui enserrée dans le tissu urbain dense du bourg.

## 5.4. Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des articles R151-24 et R151-25 du Code de l'Urbanisme

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

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

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

- **N -**
  - **La zone N « stricte »** : zone correspondant aux espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent. Elle comporte des constructions existantes dont la gestion sera encadrée.
- **Na**
  - **Le secteur Na** : secteur naturel inscrit dans la partie Nord du territoire communal, accueillant aujourd'hui un site agricole et des activités en lien avec le monde équestre.
- **Nb**
  - **Le secteur Nb** : secteur naturel qui accueille du bâti peu dense
- **Nh**
  - **Le secteur Nh** : secteur naturel justifié par la présence de zones humides, à protéger spécifiquement en raison de ses enjeux écologiques.
- **Nj**
  - **Le secteur Nj** : secteur naturel appliqué aux fonds de parcelles jardinés (partie enherbée, de pleine terre des parcelles bâties)
- **Nl**
  - **Le secteur Nl** : secteur naturel dédié à l'accueil d'une aire naturelle de camping.
- **Ns**
  - **Le secteur Ns** : secteur naturel qui accueille les équipements sportifs (terrains de football) de la commune.

## 6 LES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les documents d'urbanisme comportent également des prescriptions :

- **Les Emplacements Réservés (ER)**, au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques, ou interdisant les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement dans l'attente d'un projet global pour une durée maximale de cinq ans ;
- **Les Espaces Boisés Classés (EBC)**, à conserver, à protéger ou à créer, au titre des dispositions des articles L113-1 et L121-27 de Code de l'Urbanisme ;
- **Les Eléments du patrimoine bâti d'intérêt local** (murs, immeubles, petit patrimoine) à protéger au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, répertoriés pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural ;
- **Les parcs et jardins des grandes propriétés bâties** à préserver en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- **Les Eléments du paysage** (haie, bosquet) à protéger au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, répertoriés pour des motifs d'ordre écologique et pour le maintien ou la remise en état de continuités écologiques ;
- **Les éléments hydrauliques** (mare, ru de Boncourt) à préserver pour le bon équilibre du territoire;
- **La bande inconstructible de part et d'autre le ru de Boncourt** pour ne pas entraver le bon écoulement des eaux ;
- **Les périmètres où s'appliquent les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).**

### 6.1. Les Emplacements Réservés

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

Représentation graphique des emplacements réservés sur le plan de zonage :



Les Emplacements Réservés font l'objet d'une annexe spécifique, détaillant la vocation, les références cadastrales, l'emprise, le bénéficiaire de chacune des réserves.

## 6.2. Les Espaces Boisés Classés à conserver et protéger (EBC)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver et à protéger figurent au Plan Local d'Urbanisme. Ils sont identifiés sur le plan de zonage par des ronds verts.

Représentation graphique des Espaces Boisés Classés sur le plan de zonage :



A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurant dans le document, les dispositions des articles L113-1 à L113-5 et R113-1 à R113-13 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

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

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

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts ;
- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du Code Forestier ;
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L312-1 à L312-12 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion tel que défini aux articles R222-21 à R222-24 ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (voir arrêté du 9 mars 2006).

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

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

Trame des éléments de patrimoine :  Mur à protéger

 Immeuble à protéger)



Parc et jardin à protéger

L'annexe au présent règlement spécifie le cadre réglementaire et fait la liste des éléments protégés par le PLU de Noailles.

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

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

Trame des éléments du paysage naturel:  (haies à conserver)  (mares et aménagements hydrauliques à préserver)

L'annexe au présent règlement spécifie le cadre réglementaire et fait la liste des éléments du paysage naturel du PLU de Noailles.

## 6.6. Les limitations de la constructibilité le long du Ru de Boncourt

Conformément à l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut limiter ou interdire les constructions au regard de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels.

Le couloir inconstructible, de part et d'autre le Ru de Boncourt, est identifié au plan de zonage par le figuré suivant: 

Sur cette emprise, toute nouvelle construction/ tout aménagement autre que ceux en lien avec l'entretien du ru sont interdits.

## 6.7. Les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

3 secteurs sont concernés par des OAP. Les périmètres concernés sont repérés sur le plan de zonage par le figuré suivant :



La pièce OAP précise les conditions d'aménagement/d'évolution attendues sur les parcelles concernées.

## 7

# APPLICATION DES REGLES D'URBANISME

## PARAGRAPHE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

- aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum) ;
- aux clôtures et murs de soutènement ;
- aux balcons en saillies (dans la limite de 1,5 m depuis la limite de propriété). Les balcons ne devront pas surplomber l'emprise communale ;
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

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

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

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

Dans le cas de toitures-terrasses, la hauteur maximale autorisée entre l'égout du toit et l'acrotère est limitée à 20 cm.

Dans le cas de toitures-terrasses, il est possible de majorer d'un mètre la hauteur maximale afin de prendre en compte les besoins liés à l'isolation et à la végétalisation, ou servant d'habillage pour dissimuler les installations techniques ou pour le garde-corps.

## PARAGRAPHE 7 : STATIONNEMENT

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

Les aires de stationnement doivent être directement accessibles depuis la voie de desserte. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est de 27.5 m<sup>2</sup> par place.

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

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) ;
- dégagement : 6 x 2,50 mètres.

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

---

## **PARAGRAPHE 8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

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

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

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

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

---

## **PARAGRAPHE 9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

---

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

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

# **8**

## **ABSTRACTION DES PRESCRIPTIONS EDICTEES AUX ARTICLES 3 A 9**

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 9 pour :

- la réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone,
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du PLU,
- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration,...),
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur (transformateur, pylône, antenne, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, incinérateur, station d'épuration, bassin de retenue,..),

## 9

### **LA COMMUNE FACE AUX RISQUES**

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

- Glissement de terrain (faible à moyen), sur des secteurs en dehors de l'espace urbanisé
- Retrait – gonflement des argiles (faible à fort), les secteurs concernés par un aléa fort se situant au sud / sud-ouest du bourg
- Mouvement de terrain lié à la présence de cavités (localisé fort et en masse), sur une large partie ouest / sud-ouest de la commune.
- Inondation et coulées de boues (moyen à fort), sur des secteurs situés au nord du bourg et au sud de la commune
- Ruissellement des eaux de surface, avec la présence d'un axe de ruissellement qui traverse le bourg (axe Nord / Sud-ouest)
- Remontée de nappes, avec un aléa important sur l'ensemble du bourg

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

## 10

### **ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS**

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

## 11

### **VALORISATION DES EAUX PLUVIALES**

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

## 12

### **PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

L'arrêté préfectoral en date du 25 juin 2013 a approuvé la carte archéologique sur la commune de Noailles.

**Elements généraux de connaissance et de localisation du patrimoine archéologique  
Commune de Noailles (60)**

Carte accompagnant un arrêté portant sur le zonage archéologique de la commune

Zones de présomption de prescriptions archéologiques (articles L522-5 du code du patrimoine)

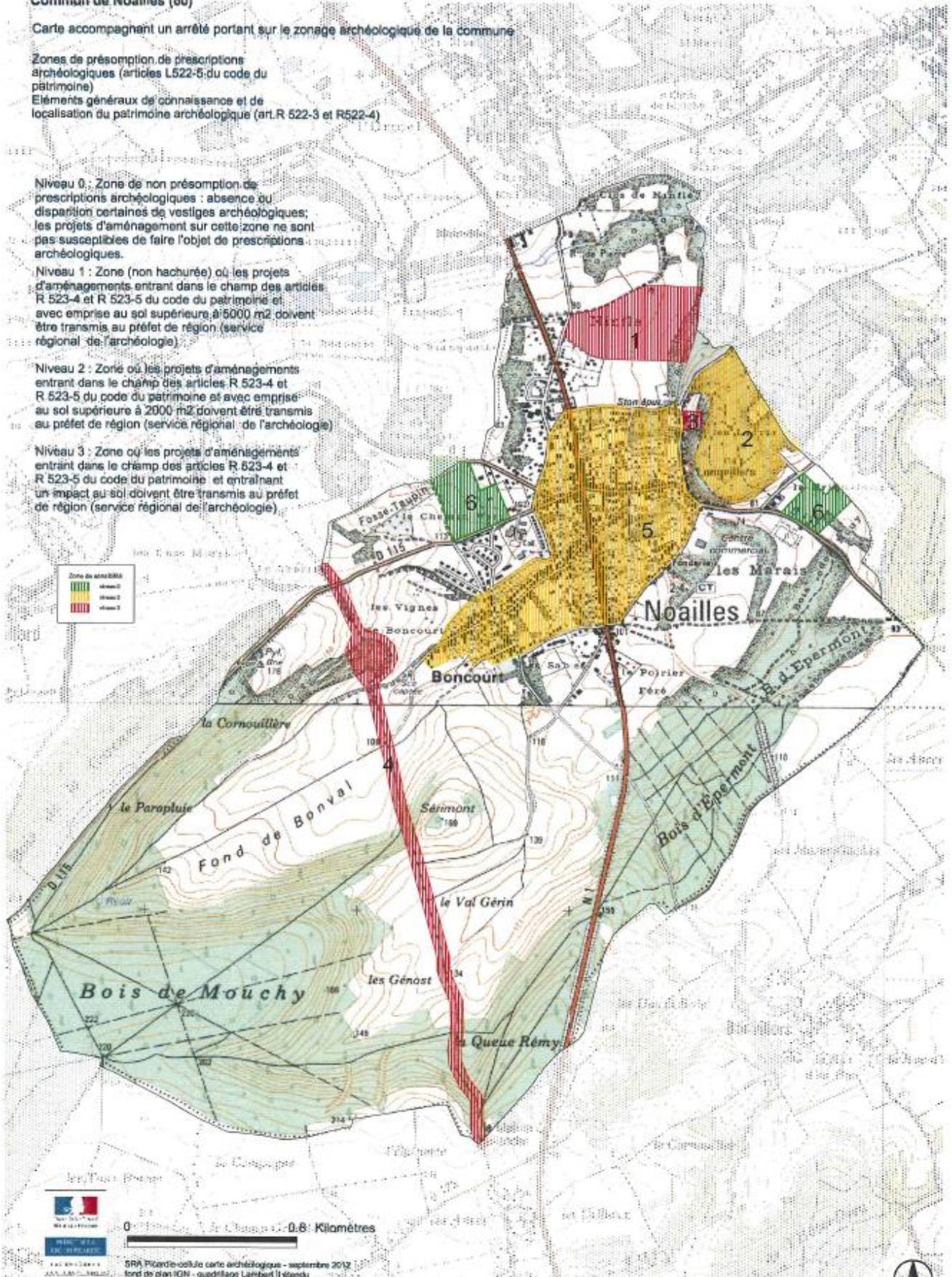
Eléments généraux de connaissance et de localisation du patrimoine archéologique (art.R 522-3 et R522-4)

**Niveau 0 :** Zone de non présomption de prescriptions archéologiques : absence ou disparition certains de vestiges archéologiques; les projets d'aménagement sur cette zone ne sont pas susceptibles de faire l'objet de prescriptions archéologiques.

**Niveau 1 :** Zone (non hachurée) où les projets d'aménagements entrant dans le champ des articles R 523-4 et R 523-5 du code du patrimoine et avec emprise au sol supérieure à 5000 m<sup>2</sup> doivent être transmis au préfet de région (service régional de l'archéologie).

**Niveau 2 :** Zone où les projets d'aménagements entrant dans le champ des articles R 523-4 et R 523-5 du code du patrimoine et avec emprise au sol supérieure à 2000 m<sup>2</sup> doivent être transmis au préfet de région (service régional de l'archéologie).

**Niveau 3 :** Zone où les projets d'aménagements entrant dans le champ des articles R 523-4 et R 523-5 du code du patrimoine et entraînant un impact au sol doivent être transmis au préfet de région (service régional de l'archéologie).



Source : Porter A Connaissance de la Préfecture

## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

PROJET

**PROJET**

**ZONE UA**

## VOCATION GENERALE DE LA ZONE UA

La zone UA correspond aux parties bâties anciennes du tissu urbain communal, celles de l'hypercentre.

Elle se distingue par ses constructions implantées principalement à l'alignement de part et d'autre la colonne vertébrale de la RD1001, et par sa vocation mixte à la fois d'habitat, de services, de commerces et d'équipements dans laquelle se concentrent les principaux éléments qui participent de la dynamique de Noailles.

La zone UA propose un patrimoine architectural intéressant, largement pointé par l'application de protection de certains murs structurants, d'immeubles anciens ou de petit patrimoine.

ooo

**Le site dit du Presbytère est soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (dite OAP du Presbytère). Toute opération d'aménagement, de réhabilitation ou de construction doit être compatible avec les préconisations de l'OAP.**

**La zone UA fait l'objet de dispositions particulières :**

- **Parcs et jardins à préserver**
- **Immeubles et murs de clôture à protéger**
- **Bande inconstructible de part et d'autre du Ru de Boncourt**

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

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

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

*Les destinations et sous destinations sont réglementées par **Arrêté du 10 novembre 2016**, JORF n°0274 du 25 novembre 2016 texte n° 51.*

---

## **ZONE UA - PARAGRAPHE 1**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Outre les destinations et sous destinations interdites dans le tableau ci-dessus, sont interdits :

- Les parcs d'attractions dont la présence constituerait une gêne, en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussière ou de la circulation ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les stockages d'ordures ménagères, décharges, résidus urbains et dépôt de toute nature, ainsi que les entreposages extérieurs à l'exception de ceux directement liés au fonctionnement de l'activité ou destination autorisées sur le terrain ;
- Les terrains aménagés ou non pour l'accueil de campeurs : campings, espaces de stationnement des campings cars, installations d'habitations légères ou de loisirs ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits ;
- Les établissements ou installations classés ou non classés pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage ;
- Les groupes de garages non liés à une opération d'habitat.

---

## **ZONE UA - PARAGRAPHE 2**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Les usages et affectations des sols, constructions et activités ne doivent pas augmenter l'exposition aux risques.

**Sont autorisés, sous condition de respecter les dispositions générales et les conditions ci-dessous énoncées :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises et sous réserve de respecter l'alinéa précédent et les autres dispositions du règlement, sont limitées à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 150m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;

- Le stationnement des caravanes ou camping-cars isolés, si intégrés aux espaces de stationnement privés situés sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur et sous condition que le véhicule soit non habité et non visible de la rue ;
- les exploitations agricoles, si celles correspondent à une extension, modification ou édification de constructions ou installations à usage d'activités agricoles déjà implantées sur l'unité foncière et sous réserve qu'elle s'intègre au site urbain,
- Les équipements sportifs, sous réserve d'être compatible avec les constructions et activités existantes et de ne pas générer de nouvelles nuisances pour les habitants

---

### **ZONE UA - PARAGRAPHE 3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

Non réglementé.

---

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

---

---

### **ZONE UA – PARAGRAPHE 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

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

Les constructions autorisées dans la zone doivent être implantées à l'alignement sauf pour les cas suivants :

- lorsque le projet vise une extension modérée (véranda, garage...) d'une construction existante qui n'est pas à l'alignement,
- lorsque le projet ne modifie pas les volumes ou l'implantation de l'existant
- Lorsque la limite parcellaire avec l'espace public est déjà bâtie ou clôturée et que le projet futur conserve cette limite telle quelle.

Lorsque la construction à réparer ou à édifier n'est pas implantée à l'alignement, ou lorsque la construction projetée n'occupe pas la totalité de la façade du terrain concerné par l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade sur rue d'une clôture minérale dont les caractéristiques sont développées à l'article 11.

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

A partir des berges du Ru de Boncourt, une bande d'inconstructibilité de 5 mètres est en vigueur, avec une exception pour les ouvrages et installations publics et/ou d'intérêt général.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...)
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante dans la mesure où l'extension projetée n'excède pas 10% de la surface de plancher de la construction initiale. Cependant aucun bâtiment ne pourra être reconverti à usage d'habitation au-delà d'une bande de 30 m à partir de l'alignement de la voie publique ouverte à la circulation publique.
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (bâtiment en brique, pierre, ...)

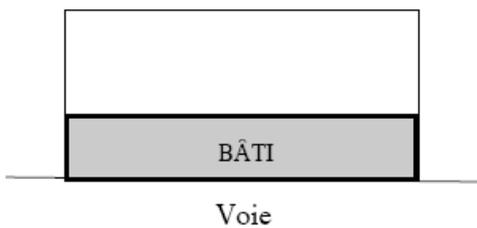
### **L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

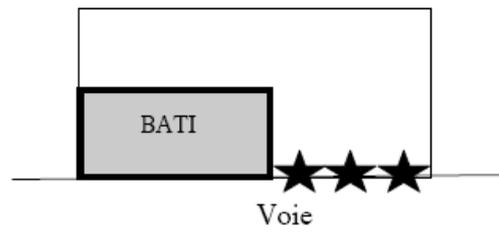
Chaque partie de construction (habitations et annexes) non contiguë à une limite séparative doit être implantée avec une marge minimale de 3 m.

Une clôture minérale à une limite séparative dont les caractéristiques sont développées dans la suite du règlement écrit est imposée sur la partie non bâtie.

*Cas de figure autorisés :*



**Bâti à l'alignement et contigu aux deux limites séparatives (latérales)**



**Bâti à l'alignement contigu à une limite séparative latérale et mur de clôture sur partie de la façade non bâtie**

Les annexes doivent être édifiées en limites séparatives ou accolées à une construction existante

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

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

Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, une distance de 3m minimum devra être observée entre chaque construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

### **L'emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions d'habitation et leurs annexes n'excède pas 50% de la superficie de l'unité foncière. Cette limite s'applique uniquement pour les constructions qui ont une emprise au sol supérieure à 100 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des constructions autres que celles à usage d'habitation ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

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

### **Hauteur des constructions**

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

La règle s'applique en calculant la hauteur par rapport à la référence du sol naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Si le sol naturel est pentu, la hauteur est calculée par rapport au point médian.

Pour le cas des toitures plates, c'est l'acrotère qui devra être pris en compte.

Pour les constructions autorisées, la hauteur maximale ne peut excéder 12m au faîtage.

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 objet de la demande.

Pour les annexes non contiguës à la construction principale, leur hauteur est limitée à 4 mètres au faîtage.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

---

## **ZONE UA – PARAGRAPHE 5**

### **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

#### **Les dispositions générales en matière de qualité environnementale**

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable (ci-dessous définis) correspondant aux besoins de la consommation domestique est encouragée.

Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées, conformément aux articles précédents.

Pour l'application de l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme., les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

#### **Protections particulières**

Compte tenu de la qualité architecturale du secteur ancien, les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

Les éléments du patrimoine bâti identifiés au plan de zonage (immeuble, mur, petit patrimoine) doivent être préservés, selon les dispositions précisées en annexe du présent règlement.

Les éléments de paysage à protéger identifiés sur le plan de zonage du bourg (jardins et parcs de grandes propriétés bâties) doivent être préservés de toute urbanisation et de toute action d'imperméabilisation. Seule l'implantation d'annexes usuelles (garage, abris de jardins, bucher) y est autorisée à condition que ces dernières n'excèdent pas 25m<sup>2</sup> de surface au sol et de se limiter à 2 unités après l'approbation du PLU. L'aménagement de stationnement y est autorisé (dans la limite de 2 places, soit au maximum 50m<sup>2</sup>) à condition d'être réalisé avec des matériaux perméables.

### **Aspect extérieur**

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent être cohérentes avec le caractère dominant des constructions voisines.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture, et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère. Les vérandas et les jardins d'hiver peuvent déroger à cette règle sous réserve d'une insertion harmonieuse vis-à-vis du bâtiment objet de la demande ou s'ils ne sont pas visibles depuis la voie publique qui dessert la construction objet de la demande.

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

### **Façades et revêtements**

L'aspect brut des matériaux suivants peut être conservé :

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

Tout autre aspect de matériaux (brique creuses, parpaing...) ne pourra pas être conservé en l'état. L'aspect à privilégier sera celui 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.

Toutes les façades doivent présenter une unité de traitement et s'insérer dans le paysage urbain environnant.

Les briques pleines ou de parement apparentes en façade, seront de teinte rouge, à l'exclusion de teinte flammée. Le ton blanc sera exclu pour l'aspect des joints.

### **Baies et ouvertures**

Les ouvertures en façade, portes et fenêtres, doivent respecter les proportions des menuiseries traditionnelles.

Les teintes et matériaux utilisés devront respecter les recommandations architecturales du CAUE pour le Pays de Thelle, annexés au présent règlement. Ils ne doivent pas avoir un aspect brillant.

Les volets roulants doivent être intégrés au bâti (coffre non saillant). Lorsqu'ils existent au moment de la demande de travaux, les volets battants doivent être maintenus sur les façades visibles depuis l'espace public.

A l'exception des vitrines de commerces, des ouvertures de sous-sol, des baies vitrées fixes et coulissantes et des vérandas, les ouvertures de la façade principales doivent toujours être plus hautes que large avec un ratio d'au moins 25%. (exemple : si une ouverture a une largeur de 40cm, la hauteur de celle-ci sera supérieure ou égale à 50cm).

## Toitures

La pente des toitures des habitations neuves doit être comprise entre 30° et 45° sur l'horizontal, sauf pour le cas des toitures à la Mansart, des toits terrasses et des vérandas. Aussi, les nouvelles toitures doivent reprendre les caractéristiques de celles déjà existantes afin d'en favoriser l'intégration urbaine.

La pente peut être réduite :

- à 10° uniquement pour les bâtiments agricoles et les bâtiments à usage d'activité autorisés ;
- à 15° et un seul versant pour les annexes adossées à une construction existante.

Exceptées pour les vérandas, les matériaux de toitures seront de teinte brunie ou orangée pour un style d'aspect terre cuite ou bien d'aspect ardoise naturelle avec une teinte gris bleu.

Pour les matériaux de toitures, les teintes claires (blanc, jaune,...) et noires sont proscrites.

Pour les matériaux de toitures, l'aspect métallique ou ondulée est interdit, à l'exception du zinc.

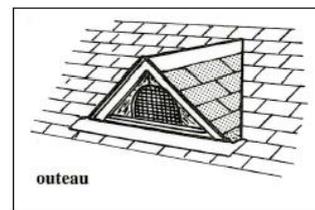
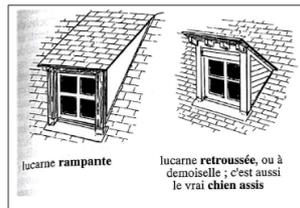
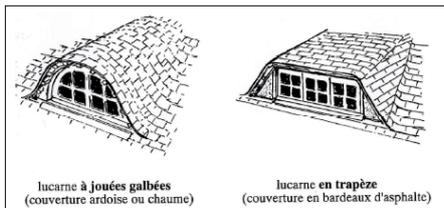
Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en toiture, sous réserve d'une pose dans le plan de la toiture (absence de débord).

Les profilés divers constituant les toitures doivent avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement (brun, rouge-orangé, couleur ardoise naturelle).

L'utilisation de panneaux translucides en toiture peut être autorisée sur les bâtiments agricoles ou les bâtiments à usage d'activité existants, à condition que ceux-ci ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Les ouvertures en toiture doivent être en harmonie avec la composition de la façade (conservation de l'alignement des ouvertures, rappel de teintes, menuiseries similaires...). Sauf construction existante possédant déjà ce type d'ouverture, les ouvertures en toitures suivantes sont interdites :

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



Afin de préserver l'harmonie de l'existant, les constructions peuvent donc présenter le même type de lucarnes que celles existantes en toitures en cas de rénovation, extension ou autres transformations de ce bâti.

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

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

La pose de volets roulant sur des châssis de toit basculant est possible à condition qu'il soit de la même tonalité que le matériau de couverture.

### **Vérandas**

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 teintes des matériaux de la véranda doivent être conformes au nuancier figurant sur la Plaquette de recommandations architecturales en Pays de Thelle.

Les soubassements doivent être d'aspect, au choix :

- de brique apparente (pleine ou de parement) de teinte rouge,
- de pierre calcaire, pierre de taille ou de parement,
- d'un enduit ton pierre.

Les toitures des vérandas auront une pente comprise entre 12° et 45°. Celle-ci, ainsi que les auvents doivent utiliser soit :

- des matériaux avec une apparence translucide lisse,
- des matériaux de même aspect que la couverture de la construction principale.

Pour le matériau de toiture des vérandas, l'aspect ondulé est proscrit.

### **Sous-sols**

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroits et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter.

Ils sont invités à faire procéder à une étude hydrogéologique pour s'assurer que l'édification des constructions est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre.

### **Les clôtures protégées**

Les murs existants en brique ou pierre identifiés sur le plan de zonage doivent être conservés et restaurés à l'identique. Les améliorations architecturales visant à enrichir le patrimoine sont autorisées (réalisation de chaperon...).

Les portails ou portes seront :

- soit en bois plein,
- soit en barreaudage droit (ferronnerie) avec des jalousies.

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

### **Clôtures sur rue**

La hauteur maximale des clôtures sur rue est de 2 m, à l'exception des activités qui sont soumises à une réglementation particulière.

Pour des raisons techniques, cette hauteur peut être augmentée à 2.20 m pour les éléments de structure ponctuels indispensables tels que les piliers.

Les clôtures existantes peuvent être rénovées à l'identique à condition de respecter le paysage architectural environnant.

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

Les clôtures sur rue doivent être composées soit :

- de murs pleins,
- de murets d'une hauteur d'au moins 0.80m, nécessairement surmontés d'une grille, d'une palissade ou d'un barreaudage doublés ou non d'une haie d'essences locales (voir guide du CAUE annexé au présent Règlement).

Les murs et murets de clôture doivent être réalisés soit :

- en brique rouge en terre cuite (pleine ou de parement),
- en pierre calcaire,
- en matériaux destinés à être recouverts par un enduit lisse ou taloché de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles) en harmonie avec la façade de l'habitation principale.

Les grilles, palissades ou barreaudages autorisés doivent utiliser des matériaux d'aspect et de tonalités compatibles avec le paysage urbain environnant.

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

### **Divers**

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

---

## **ZONE UA - PARAGRAPHE 6**

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

---

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

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le hêtre, le cytise ou le chèvrefeuille. Le pétitionnaire est invité à consulter la plaquette de recommandation du CAUE annexée au présent règlement.

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

Pour les nouvelles clôtures, l'utilisation d'espèces invasives (thuya, laurier, robinier, bambou ...) et allergènes est interdite.

### **Protections particulières**

Les secteurs identifiés au plan de zonage comme espace naturels à préserver doivent être maintenus en tant qu'espaces verts ; la réalisation de construction ainsi que de places de stationnement y est interdite.

---

## **ZONE UA – PARAGRAPHE 7 STATIONNEMENT**

---

### **Principes**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que de ceux en lien avec l'activité agricole, doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, exception faite dans le cas des conditions mentionnées à l'Art. R. 431-26 du Code de l'Urbanisme.

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

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

Chaque place de stationnement doit être facilement accessible et doit avoir un gabarit d'au moins 2,5 m par 5 m.

Dans le cas de changement de destination, le nombre de place due doit se calculer au regard de la destination future.

<i><u>Destination projetée</u></i>	<i><u>Nombre de places requises</u></i>
<i>Habitation (hors logements sociaux)</i>	<i>2 places pour les premiers 120 m<sup>2</sup> d'un logement+ 1 place par chambre d'hébergement+ 1 supplémentaire par tranche de 60 m<sup>2</sup> (logement et hébergement inclus)</i>
<i>Logements sociaux (prêts aidés par l'Etat)</i>	<i>1 place par logement</i>
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<i>Selon les besoins de l'opération</i>
<i>Commerce et activités de services</i>	<i>1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente, avec un minimum de 2 places.  1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les Etablissements Recevant du Public (ERP) 1 place par chambre ou hébergement</i>

	<i>+ 1 place utilisable pour les livraisons et les PMR</i>
<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics</i>	<i>2 places par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher + 1 place PMR toutes les 5 places classiques créées</i>
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<i>2 places au minimum+ 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place utilisable pour les livraisons et les PMR</i>

*Les destinations sont définies par l'arrêté du 10 novembre 2016, publié au JORF n°0274 du 25 nov. 2016, texte n° 51.*

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

Rappel : la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est d'environ 27,5 m<sup>2</sup>.

### **Normes de stationnement pour les cycles non motorisés**

Le stationnement des deux roues est requis dans le cadre d'opérations d'habitation de plus de 5 logements à raison d'une place par logement.

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

Afin d'être considéré comme tel, les espaces de stationnement pour les cycles doivent être a minima couverts.

---

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

### **ZONE UA – PARAGRAPHE 8 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

#### **Accès**

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

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

Il convient en matière de largeur des accès de prévoir un espace suffisant pour que l'angle de giration en sortie de la parcelle soit suffisant.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

#### **Voies**

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

---

### **ZONE UA – PARAGRAPHE 9 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

---

#### **Réseau d'eau potable**

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public d'eau potable, à l'exception des extensions et des annexes qui ne nécessitent pas de raccordement.

#### **Réseau d'eaux usées**

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-1 du Code de l'Environnement et par l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

**Réseau d'eaux pluviales**

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

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

**Réseaux divers**

Les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée soit par un branchement sur le réseau public, soit par les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques).

Ces derniers peuvent être soit posés sur la toiture, soit posés au sol.

PROJET

**ZONE UB**

## VOCATION GENERALE DE LA ZONE UB

La zone UB correspond aux parties bâties du tissu urbain en typologie de faubourgs. La zone UB prolonge le noyau ancien (UA).

Elle se distingue par ses constructions implantées indifféremment à l'alignement ou en retrait des voies et par sa vocation d'habitat dominante.

ooo

**La zone UB fait l'objet de dispositions particulières :**

- Haies à préserver
- Murs de clôture à protéger

PROJET

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

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

---

## **ZONE UB – PARAGRAPHE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Outre les destinations et sous destinations interdites dans le tableau ci-dessus, sont interdits :

- les activités incompatibles avec l'habitat ou sources de nuisances pour le voisinage,
- les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.
- Les parcs d'attractions dont la présence constituerait une gêne, en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussière ou de la circulation ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les stockages d'ordures ménagères, décharges, résidus urbains et dépôt de toute nature, ainsi que les entreposages extérieurs à l'exception de ceux directement liés au fonctionnement de l'activité ou destination autorisées sur le terrain ;
- Les terrains aménagés ou non pour l'accueil de campeurs : campings, espaces de stationnement des campings cars, installations d'habitations légères ou de loisirs ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits ;
- Les établissements ou installations classés ou non classés pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage ;

---

## **ZONE UB – PARAGRAPHE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Les usages et affectations des sols, constructions et activités ne doivent pas augmenter l'exposition aux risques.

**Aussi, sont autorisés sous-condition de respecter les dispositions générales et les conditions ci-dessous énoncées :**

- Le stationnement des caravanes ou camping-cars isolés, hors espaces de stationnement privés situés sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur et sous condition que le véhicule soit non habité et non visible de la rue ;

- les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, sous réserve d'une surface de plancher inférieure à 200 m<sup>2</sup> ;
- les bureaux, sous réserve d'une surface de plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup> ;
- les exploitations agricoles ou forestières, si celles-ci ne correspondent pas à une extension, modification ou édification de constructions ou installations à usage d'activités agricoles déjà implantées sur l'unité foncière et sous réserve qu'elle s'intègre au site urbain,
- les groupes de garages individuels, uniquement si ils sont liés à une opération à usage d'habitation.

---

### **ZONE UB - PARAGRAPHE 3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

Non réglementé.

---

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

---

---

### **ZONE UB – PARAGRAPHE 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

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

Les constructions autorisées dans la zone doivent être implantées soit :

- en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement,
- à l'alignement si il existe déjà un alignement bâti sur le terrain objet de la demande.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...)
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante dans la mesure où l'extension projetée n'excède pas 10% de la surface de plancher de la construction initiale.
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (bâtiment en brique, pierre, ...).

Cependant aucun bâtiment ne pourra être reconverti à usage d'habitation au-delà d'une bande de 40 m à partir de l'alignement de la voie publique ouverte à la circulation publique.

### **L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées soit avec une marge minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, soit sur une limite séparative latérale au maximum.

Les annexes peuvent s'implanter en limite séparative si elles ne sont pas accolées à une construction existante et qu'elles ne dépassent pas 3,5 m de hauteur au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

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

Si elles ne sont pas accolées, une distance de 6 mètres doit être observée entre deux constructions sur une même propriété. Cette distance est réduite à 4 mètres pour les annexes non accolées à la construction principale.

### **L'emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions d'habitation et leurs annexes n'excèdera pas 35% de la superficie de l'unité foncière. Toutefois, cette règle ne s'applique qu'au-delà d'une emprise au sol de 100 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des activités autorisées n'est pas réglementée.

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

### **Hauteur des constructions**

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

La règle s'applique en calculant la hauteur par rapport à la référence du sol naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Si le sol naturel est pentu, la hauteur est calculée par rapport au point médian.

Pour le cas des toitures plates, c'est l'acrotère qui doit être pris en compte.

Pour toutes les constructions, la hauteur maximale ne peut excéder 12 mètres au faîtage.

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

Pour les annexes non contiguës à la construction principale, leur hauteur est limitée à 4 mètres au faîtage.

Pour les extensions, réhabilitations, restaurations des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne peut excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

---

## **ZONE UB – PARAGRAPHE 5**

### **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

#### **Les dispositions générales en matière de qualité environnementale**

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable (ci-dessous définis) correspondant aux besoins de la consommation domestique est encouragée.

Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées, conformément aux articles précédents.

Pour l'application de l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme., les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

#### **Protections particulières**

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

Les éléments du patrimoine identifiés au plan de zonage (bâtiments, murs), doivent être préservés, selon les dispositions précisées en annexe du présent règlement.

### **Aspect extérieur**

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent être cohérentes avec le caractère dominant des constructions voisines.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture, et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère. Les vérandas et les jardins d'hiver peuvent déroger à cette règle sous réserve d'une insertion harmonieuse vis-à-vis du bâtiment objet de la demande ou s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

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

### **Façades et revêtements**

L'aspect brut des matériaux suivant peut être conservé pour :

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

Tout autre aspect de matériaux (brique creuses, parpaing...) ne pourra pas être conservé en l'état. L'aspect à privilégier sera celui 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.

Toutes les façades doivent présenter une unité de traitement.

Les briques pleines ou de parement apparentes en façade, seront de teinte rouge, à l'exclusion de teinte flammée. Le ton blanc sera exclu pour l'aspect des joints.

### **Baies et ouvertures**

Les ouvertures en façade, portes et fenêtres, doivent respecter les proportions des menuiseries traditionnelles.

Les teintes et matériaux utilisés devront respecter les recommandations architecturales du CAUE pour le Pays de Thelle, annexés au présent règlement. Ils ne doivent pas avoir un aspect brillant.

Les volets roulants doivent être intégrés au bâti (coffre non saillant). Lorsqu'ils existent au moment de la demande de travaux, les volets battants doivent être maintenus sur les façades visibles depuis l'espace public.

A l'exception des vitrines de commerces, des ouvertures de sous-sol, des baies vitrées fixes et coulissantes et des vérandas, les ouvertures de la façade principales doivent toujours être plus hautes que large avec un ratio d'au moins 25%. (exemple : si une ouverture a une largeur de 40cm, la hauteur de celle-ci sera supérieure ou égale à 50cm).

## Toitures

La pente des toitures des habitations neuves doit être comprise entre 30° et 45° sur l'horizontal, sauf pour le cas des toitures à la Mansart, des toits terrasses et des vérandas.

Aussi, les nouvelles toitures doivent reprendre les caractéristiques de celles déjà existantes afin d'en favoriser l'intégration urbaine.

La pente peut être réduite :

- à 10° uniquement pour les bâtiments agricoles et les bâtiments à usage d'activité autorisés ;
- à 15° et un seul versant pour les annexes adossées à une construction existante.

Exceptées pour les vérandas, les matériaux de toitures seront de teinte brunie ou orangée pour un style d'aspect terre cuite ou bien d'aspect ardoise naturelle avec une teinte gris bleu.

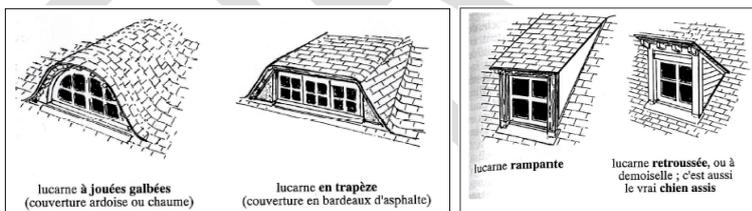
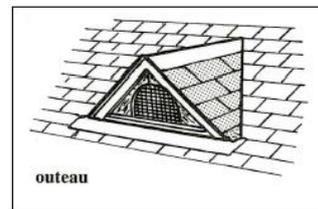
Pour les matériaux de toitures, les teintes claires (blanc, jaune,...) et noires sont proscrites.

Pour les matériaux de toitures, l'aspect métallique ou ondulée est interdit, à l'exception du zinc.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en toiture, sous réserve d'une pose dans le plan de la toiture (absence de débord).

Les ouvertures en toiture doivent être en harmonie avec la composition de la façade (conservation de l'alignement des ouvertures, rappel de teintes, menuiseries similaires...). Sauf construction existante possédant déjà ce type d'ouverture, les ouvertures en toitures suivantes sont interdites :

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



Afin de préserver l'harmonie de l'existant, les constructions peuvent donc présenter le même type de lucarnes que celles existantes en toitures en cas de rénovation, extension ou autres transformations de ce bâti.

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

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

La pose de volets roulant sur des châssis de toit basculant est possible à condition qu'ils soient de la même tonalité que le matériau de couverture.

Les toitures des bâtiments agricoles pourront comporter des panneaux translucides. Les toitures des bâtiments agricoles et d'activités autorisés doivent utiliser soit les matériaux traditionnels, soit des profilés divers aux tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement (brun, rouge-orangé, couleur ardoise naturelle).

### **Vérandas**

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 teintes des matériaux de la véranda doivent être conformes au nuancier figurant sur la Plaquette de recommandations architecturales en Pays de Thelle.

Les soubassements doivent être d'aspect, au choix :

- de brique apparente (pleine ou de parement) de teinte rouge,
- de pierre calcaire, pierre de taille ou de parement,
- d'un enduit ton pierre.

Les toitures des vérandas auront une pente comprise entre 12° et 45°. Celle-ci, ainsi que les auvents doivent utiliser soit :

- des matériaux avec une apparence translucide lisse,
- des matériaux de même aspect que la couverture de la construction principale.

Pour le matériau de toiture des vérandas, l'aspect ondulé est proscrit.

### **Sous-sols**

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroits et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder à une étude hydrogéologique pour s'assurer que l'édification des constructions est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre.

### **Les clôtures protégées**

Les murs existants en brique ou pierre identifiés sur le plan de zonage doivent être conservés et restaurés à l'identique. Les améliorations architecturales visant à enrichir le patrimoine sont autorisées (réalisation de chaperon...).

Les portails ou portes doivent être :

- soit en bois plein,
- soit en barreaudage droit (ferronnerie) avec des jalousies.

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

### **Clôtures sur rue**

La hauteur maximale des clôtures sur rue est de 2 m, à l'exception des activités qui sont soumises à une réglementation particulière.

Pour des raisons techniques, cette hauteur peut être augmentée à 2.20 m pour les éléments de structure ponctuels indispensables tels que les piliers.

Les clôtures existantes peuvent être rénovées à l'identique à condition de respecter le paysage architectural environnant.

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

Les clôtures sur rue doivent être composées soit :

- de murs pleins,
- de murets d'une hauteur d'au moins 0.80m, nécessairement surmontés d'une grille, d'une palissade ou d'un barreaudage doublés ou non d'une haie d'essences locales (voir guide du CAUE annexé au présent Règlement).

Les murs et murets de clôture doivent être réalisés soit :

- en brique rouge en terre cuite (pleine ou de parement),
- en pierre calcaire,
- en matériaux destinés à être recouverts par un enduit lisse ou taloché de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles) en harmonie avec la façade de l'habitation principale.

Les grilles, palissades ou barreaudages autorisés doivent utiliser des matériaux d'aspect et de tonalités compatibles avec le paysage urbain environnant.

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

### **Divers**

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

---

## **ZONE UB – PARAGRAPHE 6**

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

---

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

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

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

Pour les nouvelles clôtures, l'utilisation d'espèces invasives (thuya, laurier, robinier, bambou...) et allergènes est interdite.

**Protection particulière**

Les haies reportées sur le plan de zonage sont protéger ; elles doivent être maintenues. Seuls des motifs sécuritaires ou phytosanitaires peuvent justifier de l'arrachage de la haie protégée. Dans ce cas, une nouvelle haie sera replantée sur le même linéaire en utilisant des essences végétales diversifiées et adaptées (non invasives, non allergènes).

---

**ZONE UB – PARAGRAPHE 7  
STATIONNEMENT**

---

**Principes**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que de ceux en lien avec l'activité agricole, doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, exception faite dans le cas des conditions mentionnées à l'Art. R. 431-26 du code de l'urbanisme.

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

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

Chaque place de stationnement doit être facilement accessible et doit avoir un gabarit d'au moins 2,5 m par 5 m.

Dans le cas de changement de destination, le nombre de place due doit se calculer au regard de la destination future.

<i><u>Destination projetée</u></i>	<i><u>Nombre de places requises</u></i>
<i>Habitation (hors logements sociaux)</i>	<i>2 places pour les premiers 120 m<sup>2</sup> d'un logement+ 1 place par chambre d'hébergement+ 1 supplémentaire par tranche de 60 m<sup>2</sup> (logement et hébergement inclus)</i>
<i>Logements sociaux (prêts aidés par l'Etat)</i>	<i>1 place par logement</i>
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<i>Selon les besoins de l'opération</i>
<i>Commerce et activités de services</i>	<i>1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente ou 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les Etablissements recevant du public (ERP) + 1 place par chambre ou hébergement+ 1 place utilisable pour les livraisons et les PMR</i>
<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics</i>	<i>2 places par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher + 1 place PMR toutes les 5 places classiques</i>

	<i>créées</i>
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<i>2 places au minimum+ 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher 1 place utilisable pour les livraisons et les PMR</i>

*Les destinations sont définies par l'arrêté du 10 novembre 2016, publié au JORF n°0274 du 25 nov. 2016, texte n° 51.*

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

Rappel : la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est d'environ 27,5 m<sup>2</sup>.

### **Normes de stationnement pour les cycles non motorisés**

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

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

Afin d'être considéré comme tel, les espaces de stationnement pour les cycles doivent être minima couverts.

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ZONE UB – PARAGRAPHE 8**

#### **DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **Accès**

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

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

Il conviendra en matière de largeur des accès de prévoir un espace suffisant pour que l'angle de giration en sortie de la parcelle soit suffisant.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, aménagée sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

### **Voies**

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

---

## **ZONE UB – PARAGRAPHE 9 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

---

### **Réseau d'eau potable**

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public d'eau potable, à l'exception des extensions et des annexes qui ne nécessitent pas de raccordement.

### **Réseau d'eaux usées**

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-1 du Code de l'Environnement et par l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

### **Réseau d'eaux pluviales**

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

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

### **Réseaux divers**

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

PROJET

**ZONE UC**

## VOCATION GENERALE DE LA ZONE UC

La zone UC identifie un site accueillant une activité commerciale, dans la partie Nord du Chemin de la Messe.

La zone UC comprend un sous-secteur UCa, à vocation mixte destinée à du commerce, de l'habitat et des bureaux située à proximité de l'hypercentre, le long de la RD1001.

Le plan de zonage fait apparaître une bande d'inconstructibilité de 5 mètres de part et d'autre du ru de Boncourt, à l'exception des ouvrages et installations publics et/ou d'intérêt général.

ooo

**La zone UC fait l'objet d'une disposition particulière :**

- **Bande inconstructible de part et d'autre du Ru de Boncourt**

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

Pour la zone UC, à l'exception du secteur UCa :

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

---

## **ZONE UC - PRARAGRAPHE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Outre les destinations et sous destinations interdites dans le tableau ci-dessus, sont interdits :

- Les établissements ou installations classés ou non classés pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les stockages d'ordures ménagères, décharges, résidus urbains et dépôt de toute nature, ainsi que les entreposages extérieurs à l'exception de ceux directement liés au fonctionnement de l'activité ou destination autorisées sur le terrain ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits ;
- les activités incompatibles avec les commerces ou sources de nuisances pour le voisinage,

---

## **ZONE UC - PARAGRAPHE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

### **Pour la zone UC :**

Les usages et affectations des sols, constructions et activités ne doivent pas augmenter l'exposition aux risques.

**Aussi, sont autorisés sous-condition de respecter les dispositions générales et les conditions ci-dessous énoncées :**

- les bureaux liés à l'activité commerciale,
- les entrepôts liés à l'activité commerciale,
- Les logements, nécessaires et liés aux activités commerciales présentes sur le secteur et à condition d'être intégrés aux bâtiments d'activités.

### **Pour le secteur UCa :**

Sont admises les occupations suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions à usage de commerces et services, ainsi que de bureaux à la condition d'être associées aux constructions à usage d'habitation
- La modification du nivellement du sol par affouillements ou exhaussements lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

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

---

### **ZONE UB - PARAGRAPHE 3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

Non réglementé.

---

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

---

### **ZONE UC – PARAGRAPHE 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

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

##### **Pour la zone UC, à l'exception du secteur UCa**

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

##### **Pour le secteur UCa**

Le long de la RD 1001, les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Le long de l'avenue du Docteur Herpin, les constructions doivent observer un recul d'au moins 8 m par rapport à l'alignement.

A partir des berges du Ru de Boncourt, une bande d'inconstructibilité de 5 mètres est en vigueur, avec une exception pour les ouvrages et installations publics et/ou d'intérêt général.

##### **Pour toute la zone UC**

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient,

#### **L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **Pour la zone UC, à l'exception du secteur UCa**

Les constructions doivent être implantées en retrait d'une marge minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

##### **Pour le secteur UCa**

Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul d'au moins 4 m par rapport aux limites séparatives.

### **Pour toute la zone UC**

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient,
- Pour les bâtiments techniques liés aux activités admises dans la zone.

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

#### **Pour toute la zone UC**

Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

### **L'emprise au sol des constructions**

#### **Pour la zone UC, à l'exception du secteur UCa**

L'emprise au sol des activités autorisées et leurs annexes n'excèdera pas 65% de la superficie de l'unité foncière.

#### **Pour le secteur UCa**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de l'unité foncière

#### **Pour toute la zone UC**

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient,
- Pour les bâtiments techniques liés aux activités admises dans la zone.

### **Hauteur des constructions**

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

La règle s'applique en calculant la hauteur par rapport à la référence du sol naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Si le sol naturel est pentu, la hauteur est calculée par rapport au point médian.

#### **Pour la zone UC, à l'exception du secteur UCa**

Pour toutes les constructions, la hauteur maximale ne peut excéder 8m au faîtage.

#### **Pour le secteur UCa**

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 10m au faîtage (soit l'équivalent d'une construction en R+2 ou R+1+combles). La base de référence pour le calcul de la hauteur maximale est le sol naturel

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

**Pour toute la zone UC**

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient,
- Pour les bâtiments techniques liés aux activités admises dans la zone.

---

**ZONE UC – PARAGRAPHE 5**  
**QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET**  
**PAYSAGERE**

---

**Les dispositions générales en matière de qualité environnementale**

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable (ci-dessous définis) correspondant aux besoins de la consommation domestique est encouragée.

Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées, conformément aux articles précédents.

Pour l'application de l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme., les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation de fonctionnement de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation de fonctionnement de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

**Aspect extérieur**

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

**Façades et revêtements**

**Pour la zone UC, à l'exception du secteur UCa**

Les constructions à usage d'activité autorisées doivent être réalisées :

- soit en profilés divers aux couleurs dénuées d'agressivité,
- soit en bois,

- soit en matériaux destinés à être recouverts d'enduits lisses ou talochés de teintes conformes au nuancier de la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Thelle.

Les profilés utilisés doivent être d'aspect mat, non brillant et s'inspirer des tonalités harmonieuses avec le paysage environnant.

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

#### **Pour le secteur UCa**

Les façades des bâtiments visibles de la voirie départementale devront présenter un réel intérêt architectural.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

L'utilisation de bardage métallique sur la totalité du bâtiment est interdite.

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

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaing,...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés et les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle à l'exclusion du ton blanc pur.

#### **Pour toute la zone UC**

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

#### **Baies et ouvertures**

Les ouvertures en façade, assimilées à une devanture de magasin, comporteront des baies vitrées plus large que haute. Dans le cas de nouveaux percements, ils devront se faire en prenant en compte la composition générale de la façade, en s'alignant sur les ouvertures préexistantes.

#### **Toitures**

La pente des toitures des constructions neuves est comprise entre 12° et 30° sur l'horizontal. Aussi, les nouvelles toitures reprendront les caractéristiques de celles déjà existantes afin d'en favoriser l'intégration urbaine.

La pente pourra être réduite si le projet le justifie par un traitement énergétique ou écologique.

L'aspect métallique ou ondulée est interdit.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient posés au nu du plan de couverture.

#### **Pour le secteur UCa**

Les toitures présenteront deux versants. Elles auront une inclinaison comprise entre 12° et 30°. Cette disposition ne concerne pas les toitures à la Mansart.

Les toits terrasses sont interdits sauf s'ils constituent une partie de la toiture et représente un élément architectural (élément de liaison, attique...); dans ce cas, leur surface cumulée ne pourra excéder 1/3 de la surface couverte par la toiture.

Les toitures seront réalisées soit :

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

Sont proscrits, la tôle ondulée et le fibrociment en couverture.

### **Sous-sols**

#### **Dans toute la zone UC**

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroits et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder à une étude hydrogéologique pour s'assurer que l'édification des constructions est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre.

### **Clôtures sur rue**

#### **Pour la zone UC, à l'exception du secteur UCa**

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage vert monté sur des potelets en fer de même couleur. Ils doivent être nécessairement doublés d'une haie vive ou d'une végétation arbustive.

L'emploi d'essences locales, non invasives et allergènes est imposée.

#### **Pour le secteur UCa**

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un grillage composé de panneaux soudés galvanisés à maille carrée ou rectangulaire de couleur verte, montés sur des potelets en fer de même couleur ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur minimale de 0.80m surmonté de grille ou grillage.

Les clôtures pourront être doublées de haies vives (composées d'essences locales) ou accompagnées d'une végétation arbustive.

### **Divers**

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

---

## **ZONE UC – PARAGRAPHE 6**

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

---

#### **Dans la zone UC, à l'exception du secteur UCa**

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

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

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

Pour les nouvelles clôtures, l'utilisation d'espèces invasives (thuya, laurier, robinier, bambou ...) et allergènes est interdite.

Les nouveaux espaces destinés à recevoir du stationnement seront réalisés afin de limiter la perméabilisation excessive des sols. Le centre des places pourra être en « evergreen », ou pelouse alvéolée.

#### **Dans le secteur UCa**

Comme précisé sur le plan de découpage en zone n°6b, les lisières doivent faire l'objet de plantations.

Les plantations réalisées le long de la RD 1001 seront composées d'une végétation de basse strate pour une meilleure mise en scène du futur bâtiment.

Les plantations sur les autres lisières seront composées d'une végétation de haute strate, assurant ainsi une véritable coupure verte entre l'activité commerciale et les habitations existantes.

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

La surface affectée au stationnement sera plantée d'au moins un arbre ou arbuste par 50 m<sup>2</sup> de la dite surface.

Un arbre à hautes tiges pour 8 places de stationnement devra être planté sur les aires de stationnement.

---

## **ZONE UC – PARAGRAPHE 7 STATIONNEMENT**

---

### **Principes**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, exception faite dans le cas des conditions mentionnées à l'Art. R. 431-26 du code de l'urbanisme.

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée si la surface de plancher de l'opération n'a pas diminuée.

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

Chaque place de stationnement doit être facilement accessible et doit avoir un gabarit d'au moins 2,5 m par 5 m.

Dans le cas de changement de destination, le nombre de place due doit se calculer au regard de la destination future.

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

Rappel : la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est d'environ 27,5 m<sup>2</sup>.

**Dans la zone UC, à l'exception du secteur UCa**

Il est exigé l'aménagement d'1 place de stationnement par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface de vente dont 1 utilisable pour les livraisons + 1 place PMR.

**Dans le secteur UCa**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les besoins en stationnement de l'ensemble des activités devront être pris en compte.

Il exigé 1 place de stationnement par tranche de 16m<sup>2</sup> de surface de vente pour les activités autorisées.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers utilitaires assurant les livraisons.

Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence (places commandées interdites) et présenter des dimensions satisfaisantes

**Normes de stationnement pour les cycles non motorisés**

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

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

Afin d'être considéré comme tel, les espaces de stationnement pour les cycles doivent être minima couverts.

---

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### ZONE UC – PARAGRAPHE 8 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

---

#### **Accès**

##### **Pour la zone UC, à l'exception du secteur UCa**

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 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.

##### **Pour le secteur UCa**

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

Aucun accès direct n'est autorisé sur la RD1001.

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

#### **Voies**

##### **Pour toute la zone UC**

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.

---

### ZONE UC – PARAGRAPHE 9 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

---

Pour toute la zone UC

**Réseau d'eau potable**

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public d'eau potable, à l'exception des extensions et des annexes qui ne nécessitent pas de raccordement.

**Réseau d'eaux usées**

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-1 du Code de l'Environnement et par l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

**Réseau d'eaux pluviales**

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

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

**Réseaux divers**

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

PROJET

**ZONE UD**

## VOCATION GENERALE DE LA ZONE UD

La zone UD correspond aux secteurs de développements pavillonnaires qui ont successivement épaissi, étendu le noyau urbain originel. Dans ces secteurs, la vocation est quasi monofonctionnelle, celle de l'habitat.

La zone urbaine pavillonnaire se distingue par une trame bâtie plus aérée, avec un bâti souvent implanté en retrait de l'alignement et des limites séparatives.

Les traits architecturaux plus contemporains restent une caractéristique forte du bâti observé en zone UD.

ooo

L'îlot rue Grossenengliss est soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (dite OAP de Grossenengliss). Toute opération d'aménagement doit être compatible avec les préconisations de l'OAP.

La zone UD fait l'objet de dispositions particulières :

- Un Emplacement Réservé
- Bande inconstructible de part et d'autre du Ru de Boncourt
- Murs de clôture à protéger

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

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

---

## **ZONE UD – PARAGRAPHE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Outre les destinations et sous destinations interdites dans le tableau ci-dessus, sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les carrières ;
- les dépôts de quelque nature qu'ils soient ;
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation en vigueur ;
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation en vigueur ;
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation en vigueur ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits ;
- les activités incompatibles avec l'habitat ou sources de nuisances pour le voisinage,
- les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.

---

## **ZONE UD – PARAGRAPHE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Les usages et affectations des sols, constructions et activités ne doivent pas augmenter l'exposition aux risques.

**Sont autorisés, sous-condition de respecter les dispositions générales et les conditions ci-dessous énoncées :**

- Les professions libérales, les activités à usage de services et les bureaux à condition d'occuper une partie de la construction à usage d'habitation et que le stationnement généré par l'activité soit aménagé dans l'enceinte de la propriété accueillant l'activité.
- Les constructions, équipements d'intérêt collectif (maison médicale...) et d'intérêt public.
- Les installations classées ou non, dans la mesure où elles satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...)
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux

- Les constructions et installations à usage artisanal dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- Les chambres d'hôtes à condition que le stationnement lié à l'accueil de la clientèle réponde aux normes exigées par le règlement écrit et soit aménagés dans l'enceinte de la propriété accueillant l'hébergement.
- les groupes de garages individuels uniquement si ils sont liés à une opération à usage d'habitation,

---

### **ZONE UD - PARAGRAPHE 3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

Non réglementé.

---

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

---

### **ZONE UD – PARAGRAPHE 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

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

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

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

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

Cette disposition ne s'applique pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations),
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante dans la mesure où l'extension projetée n'excède pas 20% de la surface de plancher de la construction avant entrée en vigueur du PLU,
- aux annexes usuelles dont la surface au sol n'excède pas 15m<sup>2</sup>.

### **L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées sur une limite séparative latérale maximum. L'édification d'une construction d'une limite séparative latérale à l'autre est interdite.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...).

Les constructions sont implantées :

- soit sur une limite séparative. Dans ce cas, l'autre partie de construction doit être implantée à une distance minimale de 3m de l'autre limite séparative latérale.
- soit avec un retrait d'au moins 3m par rapport aux deux limites séparatives latérales.

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

- aux équipements des infrastructures si des contraintes techniques le justifient, et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou au milieu naturel.
- aux bâtiments annexes type abris de jardin, bucher (...).
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

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

Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, une distance de 5m minimum doit être observée entre les constructions à usage d'habitation situées sur une même propriété.

Cette distance peut être réduite à 3m pour les annexes non accolées aux constructions principales.

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

- aux équipements des infrastructures si des contraintes techniques le justifient, et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou au milieu naturel.
- aux bâtiments annexes type abris de jardin, bucher (...).
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante dans la mesure où les travaux/l'extension projetée n'ont pas pour conséquence de réduire le recul initial.

### **L'emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35 % de la superficie de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...)

### **Hauteur des constructions**

La hauteur est calculée par rapport à la référence du sol naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

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

Pour les constructions autorisées, la hauteur maximale au faîtage ne peut excéder 9m, soit R+combles pour les habitations.

Pour les réhabilitations, restaurations de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

Pour les annexes non accolées à l'habitation, la hauteur maximale est fixée à 4m au faîtage.

Pour les abris de jardin, la hauteur maximale est fixée à 2.50m au faîtage.

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

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

---

## **ZONE UD – PARAGRAPHE 5**

### **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

#### **Aspect extérieur**

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

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

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

#### **Façades et revêtements**

Toutes les façades doivent présenter une unité de traitement.

Les constructions à usage d'habitation seront réalisées :

- soit en matériaux destinés à être recouverts d'enduit,
- soit en brique rouge en terre cuite (pleine ou de parement),
- soit en pierre calcaire.
- Soit en pans de bois (colombage).

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

Pour le traitement des façades des constructions réalisées en matériaux recouverts d'un enduit, la pose de briques rouge en terre cuite (pleines ou de parement) en modénatures est encouragée. Elles doivent être disposées autour des croisées ou portes d'entrée, aux chaînages d'angle, aux bandeaux ou corniches, aux soubassements sans dépasser 0.80m de hauteur.

Les imitations de matériaux telles que fausse pierre, fausse brique etc. sont proscrites.

L'emploi de clins en PVC est strictement interdit.

En cas de travaux d'isolation par l'extérieur, l'emploi du PVC est strictement interdit.

Sont seuls autorisés :

- les « plaques » à condition d'être recouvertes d'un enduit respectant le nuancier de la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Thelle ;
- les clins en bois en pose verticale et qu'ils soient peints dans les teintes déclinées dans le nuancier de la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Thelle.

### **Annexes**

Les annexes type garages, remises doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.

Les abris de jardin doivent réalisés soit en bois, soit en tôle galvanisée peinte dans les tonalités du nuancier de la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Thelle.

### **Ouvertures**

Les ouvertures en façade, portes et fenêtres, doivent respecter les proportions des menuiseries traditionnelles.

Les teintes et matériaux utilisés devront respecter les recommandations architecturales du CAUE pour le Pays de Thelle, annexés au présent règlement. Ils ne doivent pas avoir un aspect brillant.

Les volets roulants doivent être intégrés au bâti (coffre non saillant). Lorsqu'ils existent au moment de la demande de travaux, les volets battants doivent être maintenus sur les façades visibles depuis l'espace public.

A l'exception des ouvertures de sous-sol, des baies vitrées fixes et coulissantes et des vérandas, les ouvertures de la façade principales doivent toujours être plus hautes que large avec un ratio d'au moins 25%..

### **Sous-sols :**

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroits et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter.

Ils sont invités à faire procéder à une étude hydrogéologique pour s'assurer que l'édification des constructions est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre.

### **Toitures**

La pente des toitures des habitations neuves doit être comprise entre 35° et 45° sur l'horizontal, sauf pour le cas des toitures à la Mansart, des toits terrasses et des vérandas.

Aussi, les nouvelles toitures doivent reprendre les caractéristiques de celles déjà existantes afin d'en favoriser l'intégration urbaine.

La pente peut être réduite :

- à 15° et un seul versant pour les annexes adossées à une construction existante.

Exceptées pour les vérandas, les matériaux de toitures seront de teinte brunie ou orangée pour un style d'aspect terre cuite ou bien d'aspect ardoise naturelle avec une teinte gris bleu.

Pour les matériaux de toitures, les teintes claires (blanc, jaune,...) et noires sont proscrites.

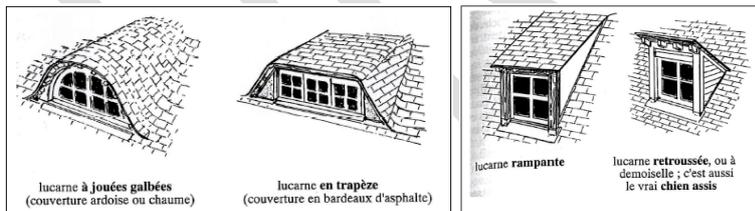
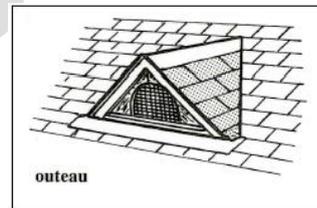
Pour les matériaux de toitures, l'aspect métallique ou ondulée est interdit, à l'exception du zinc, utilisé en détail dans la toiture.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en toiture, sous réserve d'une pose dans le plan de la toiture (absence de débord) et d'une tonalité rappelle les matériaux de couverture traditionnels.

Les ouvertures en toiture doivent être en harmonie avec la composition de la façade (conservation de l'alignement des ouvertures, rappel de teintes, menuiseries similaires...).

Sauf construction existante possédant déjà ce type d'ouverture, les ouvertures en toitures suivantes sont interdites :

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



Afin de préserver l'harmonie de l'existant, les constructions peuvent donc présenter le même type de lucarnes que celles existantes en toitures en cas de rénovation, extension ou autres transformations de ce bâti.

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

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

La pose de volets roulant sur des châssis de toit basculant est possible à condition qu'ils soient de la même tonalité que le matériau de couverture.

### **Clôtures sur rue**

Les clôtures sur rue auront une hauteur comprise entre 1.80m et 2.00m.

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

Elles doivent être composées soit d'un grillage plastifié vert à mailles orthogonales doublé d'une haie vive, soit d'un mur bahut surmonté d'une grille ou palissade, soit d'une haie diversifiée.

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

La pose de claustras divers (en bois, en textile...) en façade sur rue est interdite.

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

### **Portail**

La hauteur maximale des portails est limitée à 1.50m.

En acier, PVC, bois ou aluminium, ils reprendront le principe des grilles à barreaudage droit.

En bois, ils seront pleins et peints en harmonie avec la construction principale.

### **Divers**

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

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

---

## **ZONE UD – PARAGRAPHE 6**

### **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et engazonnés.

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

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

Pour les nouvelles clôtures, l'utilisation d'espèces invasives (thuya, laurier, robinier, bambou ...) et d'espèces allergènes est interdite.

---

## ZONE UD – PARAGRAPHE 7 STATIONNEMENT

---

### Principes

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

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

### Nombre de places de stationnement

Il est exigé d'aménager au moins :

- Pour logements (hors logement social) :
  - 1 place / 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places/logement dont 1 couverte ;
- Pour les logements locatifs réalisés avec l'aide de l'état :
  - 1 place / logement.

Pour tout lotissement et projet d'ensemble, il sera prévu en outre, en dehors des voies de circulation, 1 place banalisée pour deux logements.

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

### Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

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

---

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### ZONE UD – PARAGRAPHE 8 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

---

#### Accès

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également

être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

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

### **Voies**

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

Les impasses doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

---

## **ZONE UD – PARAGRAPHE 9 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

---

### **Réseau d'eau potable**

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

### **Réseau d'eaux usées**

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

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

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

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

### **Réseau d'eaux pluviales**

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

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

### **Réseaux divers**

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

PROJET

PROJET

**ZONE UE**

## VOCATION GENERALE DE LA ZONE UE

La zone UE est une zone urbaine à vocation économique, accueillant la zone d'activités intercommunale dite ZA des Vignes de Longvilliers.

Inscrite en périphérie Est du bourg, le site accueille à la fois équipements publics et d'intérêt collectif (salle polyvalente, brigade de gendarmerie, caserne des pompiers, centre de tri postal...), ainsi que quelques activités artisanales.

**La zone UE fait l'objet d'une disposition particulière :**

- **Un Emplacement Réservé en lien avec le barreau routier**

PROJET

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

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

---

## **ZONE UE – PARAGRAPHE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Les destinations et sous-destinations interdites dans le tableau ci-dessus.

---

## **ZONE UE - PARAGRAPHE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

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

- les constructions à usage d'industrie, d'artisanat, de commerce ou d'entrepôt dans la mesure où elles ne génèrent pas de nuisances importantes occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.

---

## **ZONE UE - PARAGRAPHE 3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

Non réglementé.

---

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

---

---

### **ZONE UE – PARAGRAPHE 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

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

Les constructions autorisées dans la zone doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...)
- pour les bâtiments/installations techniques en lien avec l'activité,
- pour les locaux en lien avec la surveillance, le gardiennage des sites économiques,
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

### **L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Quand elles ne sont pas contiguës aux limites séparatives, les constructions doivent être implantées en retrait d'une marge minimale de 3 mètres par rapport à ces dernières.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

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

Non réglementé.

### **L'emprise au sol des constructions**

Non réglementée.

### **Hauteur des constructions**

La hauteur est calculée par rapport à la référence du sol naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

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

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

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

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

L'ensemble des dispositions ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...).

---

## **ZONE UE – PARAGRAPHE 5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

[Les dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme](#) restent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou

l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

[Les dispositions de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme](#) restent applicables. Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions dans les Plans Locaux d'Urbanisme, ne peuvent s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergies renouvelables correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. (sauf exception à l'article Article L111-17 du Code de l'Urbanisme)

### **Aspect extérieur**

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

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

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

### **Toitures**

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de pose de panneaux solaires.

Les tonalités des matériaux de couverture doivent être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur. Les matériaux utilisés pour la toiture doivent avoir un aspect mat et non brillant.

### **Clôtures sur rue**

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

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

Les clôtures sur rue seront constituées d'un grillage formé de panneaux soudés à maille ou rectangulaire monté sur des potelets de même couleur.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armées entre poteaux sont interdites. Les plaques de soubassement d'une hauteur maximale de 0.80m sont autorisées.

Les clôtures doivent être perméables et ne pas constituer un obstacle au libre écoulement des eaux.

---

## **ZONE UE – PRARAGRAPHE 6**

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

---

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

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

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

Pour les nouvelles clôtures, l'utilisation d'espèces invasives (thuya, laurier, robinier, bambou ...) et d'espèces allergènes est interdite.

---

## **ZONE UE – PARAGRAPHE 7**

### **STATIONNEMENT**

---

#### **Principes**

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

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

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

Il est exigé au minimum :

- Construction à usage d'activités commerciales : une place de parking par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface de vente
- Constructions à usage de bureaux et de commerces : une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Bâtiments à usage d'activités artisanales et industrielles : 1 place de stationnement par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage logistique : 1 place par 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les établissements publics : 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

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

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

### **Normes de stationnement pour les cycles non motorisés**

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre de la réalisation de bâtiments à usage tertiaire, conformément aux dispositions du code de la construction.

---

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

### **ZONE UE - PARAGRAPHE 8**

#### **DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

##### **Accès**

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

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

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

##### **Voies**

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

---

### **ZONE UE – PARAGRAPHE 9**

#### **DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

---

##### **Réseau d'eau potable**

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

##### **Réseau d'eaux usées**

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

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

Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250m<sup>2</sup> minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction projetée, il pourra être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.

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

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

### **Réseau d'eaux pluviales**

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

### **Réseaux divers**

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

PROJET

**ZONE UP**

## VOCATION GENERALE DE LA ZONE UP

La zone UP correspond à une partie du tissu bâti du village se caractérisant par l'accueil d'équipements publics communaux : salle polyvalente, équipements sportifs, espaces publics, stationnements, ...

Elle se distingue par ses constructions majoritairement implantées en retrait de l'alignement avec des architectures variées et des densités plus ou moins élevées.

PROJET

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

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

---

**ZONE UP – PARAGRAPHE 1  
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Les destinations et sous-destinations interdites dans le tableau ci-dessus.

---

**ZONE UP – PARAGRAPHE 2  
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES  
CONDITIONS PARTICULIERES**

---

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

- Les logements s'ils sont liés et nécessaires au fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone et s'ils sont inclus dans le volume des constructions de l'opération

---

**ZONE UP - PARAGRAPHE 3  
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

Non réglementé.

---

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

---

---

**ZONE UP – PARAGRAPHE 5  
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET  
PAYSAGERE**

---

**Aspect extérieur**

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

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

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

### Toitures

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés.

---

## **ZONE UP – PARAGRAPHE 6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

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

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

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

Pour les nouvelles clôtures, l'utilisation d'espèces invasives (thuya, laurier, robinier, bambou ...) et d'espèces allergènes est interdite.

---

## **ZONE UP – PARAGRAPHE 7 STATIONNEMENT**

---

### Principes

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

---

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

---

## **ZONE UP – PARAGRAPHE 8 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

### Accès

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

## **Voies**

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

Rappel : la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est de 27.5 m<sup>2</sup>.

---

## **ZONE UP – PARAGRAPHE 9 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

---

### **Réseau d'eau potable**

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

### **Réseau d'eaux usées**

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

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

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

### **Réseaux divers**

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

Pour l'aménagement numérique, prévoir les infrastructures depuis le domaine public jusqu'en limite de parcelle privée. En l'absence de réseaux souterrains, prévoir jusqu'au dernier appui aérien.

## TITRE III

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

**Un secteur est classé en 1AU :** lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

**Un secteur est classé en 2AU :** Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Le PLU de Noailles programme 3 zones AU :

- **La zone 1AUh** à vocation d'habitat, planifiée sur le court-moyen terme.
- **La zone 2 AUp** à vocation d'équipements publics et culturels, planifiée sur le long terme, urbanisable après modification du PLU.
- **La zone 2AU** à vocation mixte, planifiée sur le long terme, urbanisable après modification du PLU.

PROJET

**ZONE 1AUh**

## VOCATION GENERALE DE LA ZONE 1AUh

La zone 1AUh s'inscrit dans la partie Ouest du bourg, au niveau d'un cœur d'îlot aujourd'hui directement encadré par le tissu pavillonnaire des rues de Grossenengliss, la rue du Bois Laurent et la rue Mignon.

Elle affiche une vocation exclusive d'habitat, à l'image de la trame bâtie environnante.

**Cette zone est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, celle dite OAP du Bois Laurent. Aussi, toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les préconisations de l'OAP.**

PROJET

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

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

---

## **ZONE 1AUH – PARAGRAPHE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Outre les destinations et sous destinations interdites dans le tableau ci-dessus, sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les carrières ;
- les dépôts de quelque nature qu'ils soient ;
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation en vigueur ;
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation en vigueur ;
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation en vigueur ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits ;
- les activités incompatibles avec l'habitat ou sources de nuisances pour le voisinage,
- les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.

---

## **ZONE 1AUH – PARAGRAPHE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Les usages et affectations des sols, constructions et activités ne doivent pas augmenter l'exposition aux risques.

**Sont autorisés, sous-condition de respecter les dispositions générales et les conditions ci-dessous énoncées :**

- Les professions libérales, les activités à usage de services et les bureaux à condition d'occuper une partie de la construction à usage d'habitation et que le stationnement généré par l'activité soit aménagé dans l'enceinte de la propriété accueillant l'activité.
- Les constructions, équipements d'intérêt collectif (maison médicale...) et d'intérêt public.

---

## **ZONE 1AUH - PARAGRAPHE 3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

Non réglementé.

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

### **ZONE 1AUH – PARAGRAPHE 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

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

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

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

Cette disposition ne s'applique pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations),
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante dans la mesure où l'extension projetée n'excède pas 20% de la surface de plancher de la construction avant entrée en vigueur du PLU,
- aux annexes usuelles dont la surface au sol n'excède pas 15m<sup>2</sup>.

#### **L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées sur une limite séparative latérale maximum. L'édification d'une construction d'une limite séparative latérale à l'autre est interdite.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...).

Les constructions sont implantées :

- soit sur une limite séparative. Dans ce cas, l'autre partie de construction doit être implantée à une distance minimale de 3m de l'autre limite séparative latérale.
- soit avec un retrait d'au moins 3m par rapport aux deux limites séparatives latérales.

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

- aux équipements des infrastructures si des contraintes techniques le justifient, et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou au milieu naturel.

- aux bâtiments annexes type abris de jardin, bucher (...).
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

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

Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, une distance de 5m minimum doit être observée entre les constructions à usage d'habitation situées sur une même propriété.

Cette distance peut être réduite à 3m pour les annexes non accolées aux constructions principales.

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

- aux équipements des infrastructures si des contraintes techniques le justifient, et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou au milieu naturel.
- aux bâtiments annexes type abris de jardin, bucher (...).
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante dans la mesure où les travaux/l'extension projetée n'ont pas pour conséquence de réduire le recul initial.

### **L'emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35 % de la superficie de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...)

### **Hauteur des constructions**

La hauteur est calculée par rapport à la référence du sol naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

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

Pour les constructions autorisées, la hauteur maximale au faitage ne peut excéder 9m, soit R+combles pour les habitations.

Pour les réhabilitations, restaurations de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

Pour les annexes non accolées à l'habitation, la hauteur maximale est fixée à 4m au faitage.

Pour les abris de jardin, la hauteur maximale est fixée à 2.50m au faitage.

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

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

---

## **ZONE 1AUH – PARAGRAPHE 5**

### **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

#### **Aspect extérieur**

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

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

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

#### **Façades et revêtements**

Toutes les façades doivent présenter une unité de traitement.

Les constructions à usage d'habitation seront réalisées :

- soit en matériaux destinés à être recouverts d'enduit,
- soit en brique rouge en terre cuite (pleine ou de parement),
- soit en pierre calcaire.
- Soit en pans de bois (colombage).

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

Pour le traitement des façades des constructions réalisées en matériaux recouverts d'un enduit, la pose de briques rouge en terre cuite (pleines ou de parement) en modénatures est encouragée. Elles doivent être disposées autour des croisées ou portes d'entrée, aux chaînages d'angle, aux bandeaux ou corniches, aux soubassements sans dépasser 0.80m de hauteur.

Les imitations de matériaux telles que fausse pierre, fausse brique etc. sont proscrites.

L'emploi de clins en PVC est strictement interdit.

En cas de travaux d'isolation par l'extérieur, l'emploi du PVC est strictement interdit.

Sont seuls autorisés :

- les « plaques » à condition d'être recouvertes d'un enduit respectant le nuancier de la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Thelle ;
- les clins en bois en pose verticale et qu'ils soient peints dans les teintes déclinées dans le nuancier de la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Thelle.

### **Annexes**

Les annexes type garages, remises doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.

Les abris de jardin doivent réalisés soit en bois, soit en tôle galvanisée peinte dans les tonalités du nuancier de la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Thelle.

### **Ouvertures**

Les ouvertures en façade, portes et fenêtres, doivent respecter les proportions des menuiseries traditionnelles.

Les teintes et matériaux utilisés devront respecter les recommandations architecturales du CAUE pour le Pays de Thelle, annexés au présent règlement. Ils ne doivent pas avoir un aspect brillant.

Les volets roulants doivent être intégrés au bâti (coffre non saillant). Lorsqu'ils existent au moment de la demande de travaux, les volets battants doivent être maintenus sur les façades visibles depuis l'espace public.

A l'exception des ouvertures de sous-sol, des baies vitrées fixes et coulissantes et des vérandas, les ouvertures de la façade principales doivent toujours être plus hautes que large avec un ratio d'au moins 25%..

### **Sous-sols :**

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroits et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter.

Ils sont invités à faire procéder à une étude hydrogéologique pour s'assurer que l'édification des constructions est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre.

### **Toitures**

La pente des toitures des habitations neuves doit être comprise entre 35° et 45° sur l'horizontal, sauf pour le cas des toitures à la Mansart, des toits terrasses et des vérandas.

Aussi, les nouvelles toitures doivent reprendre les caractéristiques de celles déjà existantes afin d'en favoriser l'intégration urbaine.

La pente peut être réduite :

- à 15° et un seul versant pour les annexes adossées à une construction existante.

Exceptées pour les vérandas, les matériaux de toitures seront de teinte brunie ou orangée pour un style d'aspect terre cuite ou bien d'aspect ardoise naturelle avec une teinte gris bleu.

Pour les matériaux de toitures, les teintes claires (blanc, jaune,...) et noires sont proscrites.

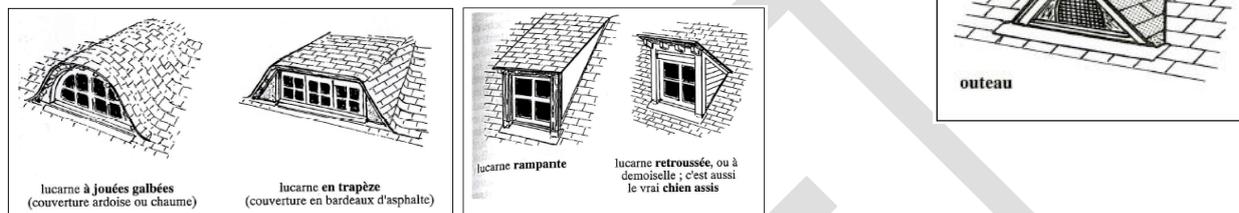
Pour les matériaux de toitures, l'aspect métallique ou ondulée est interdit, à l'exception du zinc, utilisé en détail dans la toiture.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en toiture, sous réserve d'une pose dans le plan de la toiture (absence de débord) et d'une tonalité rappelle les matériaux de couverture traditionnels.

Les ouvertures en toiture doivent être en harmonie avec la composition de la façade (conservation de l'alignement des ouvertures, rappel de teintes, menuiseries similaires...).

Sauf construction existante possédant déjà ce type d'ouverture, les ouvertures en toitures suivantes sont interdites :

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



Afin de préserver l'harmonie de l'existant, les constructions peuvent donc présenter le même type de lucarnes que celles existantes en toitures en cas de rénovation, extension ou autres transformations de ce bâti.

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

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

La pose de volets roulant sur des châssis de toit basculant est possible à condition qu'ils soient de la même tonalité que le matériau de couverture.

### **Clôtures sur rue**

Conformément à l'OAP, les clôtures, qu'elles soient sur rue ou en limites séparatives, doivent être végétales (plantation d'une haie reprenant des essences adaptées, non invasives et non allergènes) ; elles pourront être doublées de grillage.

Les murs, murs bahuts ou plaques de soubassement sont strictement interdites pour ne pas entraver le bon écoulement des eaux de surface.

La pose de claustras divers (en bois, en textile...) en façade sur rue est interdite.

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

### **Portail**

La hauteur maximale des portails est limitée à 1.50m.

En acier, PVC, bois ou aluminium, ils reprendront le principe des grilles à barreaudage droit.

En bois, ils seront pleins et peints en harmonie avec la construction principale.

### **Divers**

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

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

---

## **ZONE 1AUH – PARAGRAPHE 6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et engazonnés.

Conformément à l'OAP, l'aménagement d'une zone paysagère perméable (comprendre espace de pleine terre pour favoriser l'infiltration des eaux et une certaine qualité du cadre de vie général) sur au moins 40 % de la surface totale du terrain.

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

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

Pour les nouvelles clôtures, l'utilisation d'espèces invasives (thuya, laurier, robinier, bambou ...) et d'espèces allergènes est interdite.

---

## **ZONE 1AUH – PARAGRAPHE 7 STATIONNEMENT**

---

### **Principes**

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

Les espaces de stationnement doivent être réalisés avec des matériaux perméables, afin de favoriser l'infiltration des eaux de surface.

Nombre de places de stationnement

Il est exigé d'aménager au moins :

- Pour logements (hors logement social) :
  - 2 place / 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places/logement dont 1 couverte ;
- Pour les logements locatifs réalisés avec l'aide de l'état :
  - 2 place / logement.

Pour tout lotissement et projet d'ensemble, il sera prévu en outre, en dehors des voies de circulation, 1 place banalisée pour deux logements (stationnement visiteur).

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

**Normes de stationnement pour les cycles non motorisés**

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

---

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

### **ZONE 1AUH – PARAGRAPHE 8 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

Accès

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

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

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

**Voies**

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

Les impasses doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

---

## **ZONE 1AUH – PARAGRAPHE 9**

### **DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

---

#### **Réseau d'eau potable**

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

#### **Réseau d'eaux usées**

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

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

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

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

#### **Réseau d'eaux pluviales**

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

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

#### **Réseaux divers**

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

PROJET

**ZONE 2AU**

## VOCATION GENERALE DE LA ZONE 2AU

Le PLU inscrit une unique zone 2AU, dans la partie Sud-Est du bourg.

Planifiée sur le long terme, elle traduit la volonté municipale de qualifier un secteur aujourd'hui en marge de la vie du bourg et imprégné d'une histoire (site ancienne fonderie, partiellement pollué, site de l'actuelle coopérative agricole qui sera à terme délocalisée, enjeux en matière de zone humide).

Le projet vise à faire émerger vers un principe de Parc habité mêlant habitat, espaces verts publics, équipements, services, le tout orchestré autour de l'élément Eau (préservation, valorisation du couloir humide).

**L'ouverture de la zone 2AU est conditionnée à une modification ou une révision du Plan Local d'urbanisme, procédure qui viendra préciser les conditions d'aménagement de la zone.**

**Aussi, la zone étant en l'état inconstructible, le règlement est « allégé » dans l'attente de la modification du PLU qui viendra préciser les conditions d'urbanisation de la zone (vocation, phasage...).**

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

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

		Centre de congrès et d'exposition	
		Industrie	

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

### **ZONE 2AU – PARAGRAPHE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation, aménagement ou utilisation du sol sont interdits.

### **ZONE 2AU – PARAGRAPHE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite.

### **ZONE 2AU - PARAGRAPHE 3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé.

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

### **ZONE 2AU – PARAGRAPHE 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ZONE 2AU – PARAGRAPHE 5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Non réglementé.

---

**ZONE 2AU – PARAGRAPHE 6  
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON  
BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

---

**ZONE 2AU – PARAGRAPHE 7  
STATIONNEMENT**

---

Non réglementé.

---

**SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

---

**ZONE 2AU – PARAGRAPHE 8  
DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

Non réglementé.

---

**ZONE 2AU – PARAGRAPHE 9  
DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

---

Non réglementé.

PROJET

**ZONE 2AUp**

## VOCATION GENERALE DE LA ZONE 2AUp

La commune dispose d'une zone 2AUp, destinée à la réalisation d'équipements publics et culturels.

Inscrite dans le prolongement naturel du pôle scolaire, la zone 2AUp confirme le statut de bourg structurant à l'échelle de l'intercommunalité de la Thelloise.

Elle répond à la nécessité d'accompagner tout développement urbain par une amélioration du degré d'équipements de la commune.

**L'ouverture de la zone 2AUp est conditionnée à une modification ou une révision du Plan Local d'urbanisme, procédure qui viendra préciser les conditions d'aménagement de la zone.**

**Aussi, la zone étant en l'état inconstructible, le règlement est « allégé » dans l'attente de la modification du PLU qui viendra préciser les conditions d'urbanisation de la zone (vocation, phasage...).**

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

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

		Centre de congrès et d'exposition	
		Industrie	

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

### **ZONE 2AUP – ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation, tout aménagement ou utilisation du sol sont interdits.

### **ZONE 2AUP – ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite.

### **ZONE 2AUP - PARAGRAPHE 3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé.

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

### **ZONE 2AUP – PARAGRAPHE 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ZONE 2AUP – PARAGRAPHE 5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Non réglementé.

---

**ZONE 2AUP – PARAGRAPHE 6  
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON  
BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

---

**ZONE 2AUP – PARAGRAPHE 7  
STATIONNEMENT**

---

Non réglementé.

---

**SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

---

**ZONE 2AUP – PARAGRAPHE 8  
DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

Non réglementé.

---

**ZONE 2AUP – PARAGRAPHE 9  
DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

---

Non réglementé.

**TITRE IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE  
AGRICOLE**

PROJET

**ZONE A**

## VOCATION GENERALE DE LA ZONE A

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

Outre la zone A dite générale, elle comprend **deux secteurs spécifiques** :

- Le sous-secteur **Ap**, qui correspond au secteur agricole d'intérêt paysager qui caractérise toute la partie Ouest du territoire. Les loupes agricoles côtoient directement les périmètres des inventaires écologiques (ZNIEFF) et proposent une perspectives visuelles vers la terminaison de la remarquable Cuesta boisée du Bray.
- Le sous-secteur **Ac**, qui correspond au futur site d'implantation de la coopérative agricole actuellement implantée au cœur du tissu urbain dense du bourg. S'agissant d'une activité agricole commerciale, un secteur spécifique a été délimité au Sud-Ouest du périmètre aggloméré.

**Rappel** : la mise en place des réseaux en zone A est à la charge du pétitionnaire.

La zone A fait l'objet de dispositions particulières :

- **Haies, bosquets à protéger**
- **Espaces Boisés Classés**
- **Un Emplacement Réservé, celui du barreau routier secondaire**

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

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

---

## **ZONE A – PARAGRAPHE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdites les destinations et sous destinations interdites dans le tableau ci-dessus.

Les dépôts sauvages de toute nature, le stationnement de caravanes et les aires de loisirs sont strictement interdits.

De plus, dans le secteur Ap, toute construction est interdite.

---

## **ZONE A – PARAGRAPHE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans toute la zone A, sauf le secteur Ap :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.

La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

Les dépôts et stockage à l'air libre s'ils sont nécessaires et liés à l'exploitation agricole, à condition de ne pas apporter de dangers, nuisances ou gênes.

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

Les constructions à destination d'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole existante à condition de ne pas excéder une surface au sol de 100 m<sup>2</sup> et d'être implantées à moins de 100 m du bâtiment agricole nécessitant la présence de l'exploitant.

Les extensions aux constructions existantes (et régulièrement édifiées) à destination d'habitation, limitées à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du document.

Les annexes aux bâtiments d'habitation d'une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup>, dans la limite d'une seule annexe par bâtiment à la date d'approbation du PLU et à condition d'être implantée à une distance maximale de 20 m de l'habitation.

Le changement de destination du bâti existant (et régulièrement édifié), dans les emprises à la date d'approbation du PLU, à vocation de lieux d'hébergement (gîte, chambre d'hôte) et de restauration en lien avec le tourisme rural, dans le cadre d'un projet de diversification d'une exploitation agricole existante.

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre.

La construction de bâtiments agricoles en vue d'y créer des activités de diversification (gîte rural, vente de produits à la ferme,...), dans la mesure où cette diversification est nécessaire à l'activité agricole.

Dans les zones A, Ap et Ac :

Autres occupations et utilisations du sol autorisées sous condition :

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- les aménagements, constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.
- Les annexes et extensions aux bâtiments agricoles existants, dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire.

Dans la zone Ac uniquement :

- Les constructions et aménagements nécessaires à l'installation d'une coopérative agricole.

---

### **ZONE A - PARAGRAPHE 3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

Non réglementé.

---

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

---

### **ZONE A – PARAGRAPHE 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'applique pas :

- aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial,

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

Les constructions autorisées doivent être implantées avec un recul d'au moins 20 mètres par rapport aux Espaces Boisés Classés (EBC) reportées sur le règlement graphique.

Conformément au règlement de la voirie départementale adopté le 4 mars 2016, les constructions autorisées doivent être implantées avec un retrait d'au moins 15m par rapport au réseau départemental pour les voies structurantes de niveaux 1 et 2.

Cette marge de recul étant ramenée à au moins 10m pour les autres voies départementales et à au moins 5 m pour les autres voies.

### **L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions autorisées doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait d'au moins 5m par rapport aux limites séparatives.

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

Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4m.

Les annexes autorisées ne pourront être implantées à plus de 30m de la construction principale à usage d'habitation.

### **Emprise au sol des constructions**

Non réglementé, à l'exception des règles présentées à l'article A2.

### **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 15m au faîtage. Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne peut excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

La hauteur maximale des nouvelles constructions à usage d'habitation autorisées ne peut excéder 9m au faîtage.

Pour les extensions autorisées aux constructions d'habitation existantes, leur hauteur ne peut être supérieure à celle de la construction principale.

La hauteur des annexes aux constructions à destination d'habitation existante ne peut excéder 3m au faîtage.

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

Compte tenu de la « lisibilité » de la zone A, il est demandé au pétitionnaire d'opter pour une implantation favorable de son projet de construction en tirant notamment profit du relief, du couvert végétal existant, afin d'atténuer l'impact visuel du nouveau volume bâti.

---

## **ZONE A – PARAGRAPHE 5**

### **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

Tout projet pourra utilement se référer aux plaquettes de recommandations architecturales et végétales réalisées par le CAUE de l'Oise (60) et annexées au présent Règlement.

Le pétitionnaire doit se référer aux dispositions de la plaquette « BATIMENT AGRICOLE ET PAYSAGE : BIEN REUSSIR LEUR INTEGRATION » éditée par la Chambre d'Agriculture de l'Oise et annexée au présent règlement.

#### **Dispositions générales**

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

**Rappel :** il appartient aux maîtres d'ouvrage de bâtiments à usage d'habitation de prendre toutes les dispositions pour que l'isolation acoustique soit conforme à la réglementation en vigueur. L'A16 a été classée en catégorie 1 par arrêté du Préfet de l'Oise créant ainsi une distance de 300m de part et d'autres des infrastructures routières où s'imposent des mesures d'isolation acoustique aux maîtres d'ouvrage d'habitations.

#### **Aspect des constructions**

##### Pour les constructions à usage d'habitation autorisées

Les constructions seront réalisées :

- Soit en matériaux traditionnels locaux,
- Soit en matériaux destinés à être recouverts,
- Soit en éco-matériaux ou permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits de teinte beige, sable, ocre.

#### Pour les bâtiments agricoles

Les bâtiments agricoles seront réalisés :

- Soit en matériaux traditionnels locaux,
- Soit en matériaux destinés à être recouverts,
- Soit en éco-matériaux ou permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre.
- En profilés divers peints pour les bâtiments à usage agricole (gamme de gris, vert, marron, rouge brique ...). Les profilés utilisés doivent être non brillants.

Les soubassements en béton banché sont autorisés pour les bâtiments agricoles.

L'emploi du bois est vivement recommandé pour une insertion optimale dans le paysage.

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

A l'exception des toits-terrasses, les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage agricole doivent avoir des tonalités permettant d'insérer le bâtiment dans son environnement (gamme de gris, vert, marron, bleu). Les profilés utilisés en toiture doivent être non brillants.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés.

Les panneaux translucides pour bâtiments à usage agricole permettant le passage de la lumière sont autorisés.

### **Performances énergétiques et environnementales**

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

- l'utilisation d'éco-matériaux, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- L'installation de dispositifs réduisant les nuisances sonores et visuelles engendrées éventuellement pour les systèmes de production d'énergie renouvelable comme les pompes à chaleur ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

---

## **ZONE A – PARAGRAPHE 6**

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

---

Les constructions édifiées doivent faire l'objet d'un accompagnement paysager végétal (plantations à réaliser).

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

L'utilisation de plusieurs essences est conseillée pour la création de haies mixtes.

L'utilisation des essences invasives ou banalisées telles que le Thuya, le Cyprès, le Bambou, le robinier et le Laurier,... est interdite.

---

## **ZONE A – PARAGRAPHE 7**

### **STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises publiques et des voies publiques ou de desserte collective, sur la parcelle.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, il est exigé :

- 2 places de stationnement extérieures

---

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

---

### **ZONE A – PARAGRAPHE 8**

#### **DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

#### **Accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct sur une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage dont les caractéristiques répondent à la destination de la construction, à son importance et aux critères de sécurité.

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes.
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

## **Voies**

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

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

---

## **ZONE A – PARAGRAPHE 9 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

---

### **Réseau d'eau potable (eau destinée à la consommation humaine)**

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

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

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

### **Réseau d'eaux usées**

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

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

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

### **Réseau d'eaux pluviales**

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

PROJET

## **TITRE V**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE**

PROJET

PROJET

**ZONE N**

## VOCATION GENERALE DE LA ZONE N

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

Elle couvre l'ensemble des boisements répartis sur le territoire de Noailles.

La zone Naturelle intègre également des fonds de parcelles afin d'assurer la transition entre l'espace urbain et l'espace agricole.

La zone N comprend :

- un secteur **Na** inscrit dans la pointe Nord du territoire communal accueillant des activités agricole et équestres
- un secteur **Nb**, qui correspond à une zone à dominante naturelle accueillant du bâti à usage d'habitat isolé, très peu dense.
- un secteur **Nh**, qui identifie le couloir de la zone humide qui traverse à la fois les terres agricoles et l'espace urbain.
- un secteur **Ns**, qui localise le pôle d'équipements sportifs (terrains de football, de tennis, de sport) au niveau de l'entrée Est du bourg, depuis la RD137.
- un secteur **NL** pour l'accueil d'une aire naturelle de camping dans le prolongement Sud du bourg.
- un secteur **Nj** identifiant les fonds de parcelles à préserver (rue du Gymnase, arrière de la rue de Boncourt) inconstructibles pour l'habitat mais avec acceptation des abris de jardin réalisés en bois, à condition que leur surface au sol n'excède pas 20m<sup>2</sup> et leur hauteur ne dépasse pas 2.50m.

ooo

**La zone N fait l'objet de dispositions particulières :**

- **Haies, bosquets à protéger**
- **Espaces Boisés Classés**
- **Bande inconstructible de part et d'autre du Ru de Boncourt**
- **Un Emplacement Réservés pour la réalisation du barreau routier**

**Rappel** : la mise en place des réseaux en zone N est à la charge du pétitionnaire.

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

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

---

## **ZONE N – PARAGRAPHE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

De plus, en zone N sont interdits :

Les étangs.

Les excavations.

Le défrichement de parcelles boisées entraînant un changement définitif de vocation de l'occupation des sols

Toutes les activités ou faits susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau et aux milieux naturels d'intérêt.

---

## **ZONE N – PARAGRAPHE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

**Ne sont admises en zone N que :**

La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles ;

Les abris pour animaux à condition :

- qu'ils soient fermés sur 3 côtés maximum,
- que leur emprise au sol n'excède pas 25 m<sup>2</sup>,
- qu'ils s'insèrent qualitativement dans le paysage en employant des matériaux aux tonalités foncées rappelant la terre et les boisements,
- que leur implantation n'ait pas d'effet sur l'écoulement des eaux de surface.

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

Les travaux visant à l'amélioration des habitations existantes (hygiène, isolation...).

Les annexes usuelles liées à des constructions à usage d'habitation existantes avant l'entrée en vigueur du PLU et régulièrement édifiées, à condition :

- que leur emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup>,
- qu'elles ne soient pas implantées à plus de 30m de la construction principale à usage d'habitation,
- qu'elles soient limitées à 1 unité après l'entrée en vigueur du PLU.

Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes avant l'entrée en vigueur du PLU et régulièrement édifiées à condition que leur emprise au sol n'excède pas 25 m<sup>2</sup>.

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre.

**Dans le secteur Na :**

L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, à condition de ne pas créer un logement supplémentaire, et que cela n'excède pas 15% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du document.

Les abris pour animaux, dans la mesure où ils ne créent pas de nuisances supplémentaires existante à la date d'approbation du document.

Les centres équestres.

Les bâtiments agricoles.

**Dans le secteur Nb :**

Les travaux visant à l'amélioration des habitations existantes (hygiène, isolation...).

Les annexes usuelles liées à des constructions à usage d'habitation existantes avant l'entrée en vigueur du PLU et régulièrement édifiées, à condition :

- que leur emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup>,
- qu'elles ne soient pas implantées à plus de 30m de la construction principale à usage d'habitation,
- qu'elles soient limitées à 1 unité après l'entrée en vigueur du PLU.

Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes avant l'entrée en vigueur du PLU et régulièrement édifiées à condition que leur emprise au sol n'excède pas 25 m<sup>2</sup>.

La reconstruction en cas de sinistre sans dépasser l'emprise au sol pré-existante à la date d'approbation du document.

**Dans le secteur Nh :**

Les travaux, aménagements visant à l'entretien normalisé de la zone humide.

**Dans le secteur Ns :**

Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des équipements sportifs

**Dans le secteur Nj :**

Les annexes usuelles liées à des constructions à usage d'habitation existantes et régulièrement édifiées, à condition :

- que leur emprise au sol n'excède pas 25 m<sup>2</sup>,

- qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30m de l'habitation,
- qu'elles s'intègrent dans le paysage environnant,
- qu'elles soient limitées à 1 unité après l'entrée en vigueur du PLU.

La mise en place de dalle bétonnée est strictement interdite.

### **Dans le secteur NL**

Les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

L'aménagement d'un parc résidentiel de loisirs.

Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des activités autorisées dans le secteur NL.

Les constructions et installations, dès lors qu'elles sont liées à une activité de camping, à usage de :

- Restauration, hébergement touristique, piscine, terrain de sport, office d'information, sanitaire, hangar de stockage de matériel, salle d'animation, de réunion, de sport.

La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

---

## **ZONE N - PARAGRAPHE 3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

Non réglementé.

---

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

---

---

### **ZONE N – PARAGRAPHE 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

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

#### **Dans la zone N**

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 5 mètres des voies et emprises publiques.

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

### **L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions autorisées peuvent être implantées :

- soit en limites séparatives
- soit en retrait d'une marge minimale de 3 mètres par rapport à ces dernières.

Un retrait d'au moins 10 mètres devra être respecté par rapport aux Espaces Boisés Classés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

### **L'emprise au sol des constructions**

Dans toute la zone N, sauf les secteurs Na et NL :

Non règlementé.

#### **Dans le secteur Na :**

L'emprise au sol des constructions autorisées dans le secteur n'excède pas 10% de la superficie de l'unité foncière.

#### **Dans le secteur NL :**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 15% de la surface totale du terrain.

### **Hauteur des constructions**

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

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

La hauteur des abris pour animaux autorisés ne peut excéder 4m au faîtage.

La hauteur des annexes autorisées ne peut excéder 3.50m au faîtage.

La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder celle du bâti agrandi.

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

**Dans le secteur NL**

La hauteur maximale des constructions autorisées ne peut excéder 9m au faîtage.

---

**ZONE N – PARAGRAPHE 5  
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET  
PAYSAGERE**

---

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

**ASPECT EXTERIEUR**

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

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

**Clôtures**

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

Les clôtures doivent être perméables et ne pas constituer un obstacle au libre écoulement des eaux.

---

**ZONE N – PARAGRAPHE 6  
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON  
BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

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

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

Pour les nouvelles clôtures, l'utilisation d'espèces invasives (thuya, laurier, robinier, bambou ...) et d'espèces allergènes est interdite.

**Dans le secteur NL**

Il est exigé la plantation d'une haie entre chaque emplacement.

---

**ZONE N – PARAGRAPHE 7  
STATIONNEMENT**

---

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

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

Rappel : la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est de 27.5 m<sup>2</sup>.

**Dans le secteur NL**

Il est exigé pour les terrains de camping et de caravanning :

- 1 place de stationnement par emplacement

Les espaces de stationnement seront réalisés avec des matériaux perméables.

---

**SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

**ZONE N – PARAGRAPHE 8  
DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

**Accès**

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

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

**Voies**

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

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

---

## **ZONE N – PARAGRAPHE 9**

### **DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

---

#### **Réseau d'eau potable**

L'alimentation en eau potable des constructions ayant des besoins en eau destinée à la consommation humaine doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

A défaut d'un branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.

**NB : Les créations de puits, d'ouvrages souterrains, tous les types de prélèvements sont soumis à la loi sur l'eau et relève du code de l'environnement.**

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

#### **Réseau d'eaux usées**

Toute construction ou installation autorisée et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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

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

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

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

#### **Réseau d'eaux pluviales**

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

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

**Dans le secteur NL**

L'aménagement de l'aire naturelle de camping tiendra compte des circulations d'eaux de surface. La réalisation d'une étude préalable sur les eaux pluviales est obligatoire avant la définition du plan d'aménagement pour épargner au plus les couloirs de circulation des eaux de surface. L'ensemble des aménagements réalisés privilégieront des matériaux perméables.

**Réseaux divers**

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

Pour l'aménagement numérique, prévoir les infrastructures depuis le domaine public jusqu'en limite de parcelle privée. En l'absence de réseaux souterrains, prévoir jusqu'au dernier appui aérien.

**ANNEXE**

PROJET

## LEXIQUE

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

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

### **Arbre de haute tige**

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

### **Accès**

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

### **Adaptations mineures**

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

### **Affouillement**

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

### **Alignement**

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

### **Annexes**

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

En aucun cas, les annexes ne peuvent être reconverties en logement.

*« Si le projet comporte un garage implanté sur chaque limite séparative, la réalisation entre les garages de deux habitations ne permet pas de regarder les garages comme des bâtiments annexes (CE 23 octobre 1989, req. N°74487). Le juge administratif a également estimé qu'une habitation qui comporte un garage ne peut pas être regardée comme un bâtiment annexe (CE 20 mars 1991, req. N°104258).*

### **Clôture**

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

### **Caravane**

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

### **Equipements collectifs, publics, d'intérêt général**

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

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

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

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

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

### **Emprise au sol**

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

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

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

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

### **Exhaussement des sols**

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

### **Extension**

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

### **Ilot de propriété – terrain – unité foncière**

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

### **Installation classée**

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

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

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

### **Jardin d'hiver**

Pièce intérieure ou extérieure largement vitrée, chauffée ou non, permettant de jouir toute l'année, en toutes régions, de la présence de plantes exotiques sensibles au froid.

### **Limites séparatives**

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

### **Logement**

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

### **Marge de recul**

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

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

### **Propriété ou unité foncière**

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

### **Retrait**

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

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

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

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

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

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

**Surface de plancher**

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

**Toiture**

Désigne tout ce qui recouvre une construction.

**Unité**

L'unité désigne un type de construction comme l'abri de jardin, la piscine, ou encore l'annexe

PROJET