

**Commune de**

**BELLE-EGLISE**

**PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

**MODIFICATION N°1**

**APPROBATION**

Vu pour être annexé à la  
délibération en date du :  
10 DEC. 2015

**5**

**REGLEMENT**

**SOMMAIRE**

	<u>Page</u>
<b>TITRE 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines</b>	3
Zone UA	4
Zone UB	21
Zone UC	36
Zone UD	47
Zone UE	62
Zone UI	72
<b>TITRE 3 – Dispositions applicables aux zones naturelles</b>	79
Zone AU	80
Zone A	109
Zone N	123

**AVERTISSEMENT**

—  
Les codes figurant en marge des règles composant le présent règlement n'ont aucune valeur réglementaire. Ils constituent des références utilisées lors de l'assemblage informatique du règlement.

## **TITRE 2**

### **Dispositions applicables aux zones urbaines**

## **ZONE UA**

1A **CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

Caractère de la zone : zone urbaine correspondant au noyau ancien de la commune de Belle-Eglise. Les constructions sont implantées à l'alignement des voies et constituent des fronts bâtis continus. La zone UA comprend également un commerce. Elle accueille des équipements publics (mairie, église, école) et des installations sportives.

La zone UA comprend :

- un secteur UAa qui se situe de part et d'autre de la Vieille Rue. L'implantation et la hauteur des constructions ont été adaptées afin de préserver le caractère de la rue.
- un secteur UAb faisant l'objet de règles spécifiques en vue de la réalisation et de la gestion d'une opération d'ensemble.

2A1 **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 50A1 Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :
- 56A1b - les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- 59A1b - les constructions ou 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.
- 61A1 - les bâtiments à usage agricole.
- 61A1a - les bâtiments d'élevage de toute nature.
- 62A1 - les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R. 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 63A1 - les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R. 443-13-1° du Code de l'Urbanisme.
- 64A1 - les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- 65A1 - les parcs d'attractions visés à l'article R. 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- 67A1 - les dépôts de véhicules visés à l'article R. 442-2 (alinéa b) du code de l'Urbanisme.
- 69A1 - l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 74A1 - les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.
- 79A1 - les constructions à usage industriel.
- 80A1 - les constructions à usage d'entrepôt.

2A2 **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

3A2 **I - Rappels**

- Aa . L'édification de clôtures est soumise à la déclaration prévue aux articles L. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Ab . Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Ac . Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles R. 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Af . Les terrains cultivés à protéger figurant au plan sont totalement inconstructibles (article L. 123-1-9° du code de l'urbanisme) quels que soient les équipements, le cas échéant, qui les desservent.
- Ag . Les ravalements sont soumis à la déclaration préalable prévue aux articles R. 422-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Ah . Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État.

5A2 **II - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1**

6A2 **III - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :**

34A2b - les constructions et installations à usage commercial ou 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.

35A2 - les installations classées ou non au titre de la loi 76. 663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),

- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

36A2 - l'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, dans la mesure où elles ne créent pas de dangers ou nuisances supplémentaires.

- le changement de destination des immeubles n°2 et 3 répertoriés au plan n°6b (art. L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme) :

- en locaux à vocation touristique (hôtel et restaurant, vente de produits fermiers et d'artisanat, petits commerces ou services) ou à vocation de loisirs liés au sport ou à la nature. Dans ces cas, les bâtiments pourront également comporter des logements à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité autorisée et/ou au gardiennage et limités aux stricts besoins.

- en logements à condition qu'ils soient réalisés uniquement dans le corps d'habitat principal existant avant l'entrée en vigueur du présent document.

45A2 - 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.

46A2 - 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.

49A2 - la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

44A2 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.

## 75A3 **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### 77A3 **I - Accès**

78A3a Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

78A3c 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.

88A3 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

De plus, dans toute la zone UA, excepté le secteur UAb

La largeur des nouveaux accès « véhicules » ne pourra être inférieure à 5 m.

#### 89A3 **II - Voirie**

93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.



96A4     **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

98A4     **I - Eau potable**

100A4a   L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

102A4     **II - Assainissement**

103A4     **1. Eaux usées :**

104A4     Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

106A4     Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

107A4     L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

111A4     **2. Eaux pluviales :**

112A4     Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

114A4     En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

115A4     **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

116A4b    Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

118A5     **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

136A6 **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Dans le secteur UAa**

138A6 Sauf indication particulière portée au plan (marge de recul), les constructions doivent être édifiées à l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique.

150A6a Cette disposition ne s'applique pas :

146A6i - lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante qui n'est pas à l'alignement ou dont l'extension à l'alignement n'est pas possible pour des raisons techniques ou architecturales.

146A6k - lorsqu'il s'agit de la réfection, l'adaptation ou la réhabilitation d'une construction qui n'est pas à l'alignement (en partie ou en totalité).

146A6L - lorsque le projet concerne une construction qui ne peut être édifiée à l'alignement soit parce que la façade du terrain est déjà bâtie, soit parce que le projet par ses caractéristiques ne peut être réalisé à l'alignement.

150A6a7 - pour les annexes aux habitations (garages, bûchers, abris de jardin, etc.).

150A6 Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de la limite d'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

150A6a Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension, de réparation, de modification ou d'un changement de destination d'une habitation existante.

**Dans le secteur UAb**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée,

- soit avec un retrait d'au moins 2 m par rapport à l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

**Dans la zone UA, sauf les secteurs UAa et UAb**

138A6b Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.

- 150A6a Cette disposition ne s'applique pas :
- 146A6c - si la construction projetée jouxte une construction existante elle-même en retrait de l'alignement (sur le terrain d'assiette ou sur la parcelle voisine), elle peut alors être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne construction ou accolée à la construction existante.
- 146A6i - lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante qui n'est pas à l'alignement ou dont l'extension à l'alignement n'est pas possible pour des raisons techniques ou architecturales.
- 146A6k - lorsqu'il s'agit de la réfection, l'adaptation ou la réhabilitation d'une construction qui n'est pas à l'alignement (en partie ou en totalité).
- 146A6L - lorsque le projet concerne une construction qui ne peut être édifée à l'alignement soit parce que la façade du terrain est déjà bâtie, soit parce que le projet par ses caractéristiques ne peut être réalisé à l'alignement.
- 150A6a7 - pour les annexes aux habitations (garages, bûchers, abris de jardin, etc.).
- 150A6 Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.
- 150A6a Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension, de réparation, de modification ou d'un changement de destination d'une habitation existante.

#### **Dans toute la zone UA**

- 143A6c Lorsque la construction 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 d'une clôture minérale ou végétale dont les caractéristiques sont développées à l'article UA 11.
- 157A6 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si un parti architectural ou des contraintes techniques le justifient ni pour les extensions des constructions déjà existantes.

1A7 **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

2A7a Les constructions, par leur implantation, doivent contribuer à renforcer le caractère de front bâti continu de la zone UA.

2A7c Les constructions à usage d'habitation peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

2A7d Dans tous les cas les constructions édifiées à l'alignement doivent être contiguës à une limite séparative au minimum.

2A7f Pour les constructions ou extensions de constructions qui ne seraient pas édifiées à l'alignement, celles-ci peuvent être édifiées en limite séparative, accolées à une construction existante ou situées à 3 m au minimum des limites séparatives.

6A7e Les annexes doivent être édifiées en limite séparative ou accolées à une construction existante.

10A7 Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 6 m des berges de la rivière de l'Esches.

22A7 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

19A7 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.

13A8 **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

15A8 Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

16A8 Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

19A8 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.

19A9 **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

26A9 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 40 % de la surface totale du terrain.

28A9 Pour des motifs de cohérence urbaine ou d'unité architecturale, lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain bâti existant, une emprise de 150 m<sup>2</sup>, le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

32A9 L'emprise au sol des constructions à usage de commerces, de bureaux, de services ou d'activités autorisées ne doit pas dépasser 50 % de la surface totale du terrain.

26A10 **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

28A10 Définition de la hauteur :  
la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

**Dans le secteur UAa**

29A10a La hauteur maximale de toute construction est limitée à 9 m au faîtage soit R + C pour les habitations.

**Dans la zone UA, sauf le secteur UAa**

29A10a La hauteur maximale de toute construction est limitée à 10 m au faîtage soit R + 1 + C pour les habitations.

33A10 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).

**Dans toute la zone UA**

32A10d La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers) est fixée à 6 m au faîtage.

34B11 **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**36B11 **GENERALITES**

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Tout projet devra nécessairement se conformer aux prescriptions architecturales édictées dans la plaquette de recommandations architecturales en Pays de Thelle éditée par le CAUE de l'Oise. Cette dernière est annexée au présent règlement.

Les tonalités des matériaux, enduits ou peintures (volets, menuiseries, etc.) devront obligatoirement respecter la palette des couleurs édictées dans la plaquette référencée ci-dessus.

36B11d **ASPECT**

37B11 L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

45B11b L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

43B11 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.

43B11a 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.

43B11c En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, enduits anciens, etc.).

43B11d Les immeubles n° 1, 2 et 3 répertoriés au plan n°6b sont protégés au titre des dispositions de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme ; les réparations, restaurations et extensions sont autorisées dans le respect des matériaux et de l'architecture d'origine.

- 45B11c MATERIAUX
- 45B11d Les matériaux employés pour les soubassements seront identiques à ceux de la façade ou du pignon.
- 46B11 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (voir plaquette de recommandations architecturales) à l'exclusion du blanc pur.
- 46B11b Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge en terre cuite, à l'exclusion de teinte flammée, et les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.
- 46B11t Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au mortier de chaux grasse de même teinte que le matériau principal.
- 46B11a Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.
- 46B11h Les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux.
- 47B11b BAIES
- 48B11d Les linteaux seront droits ou en arc surbaissé.
- 48B11c SOUS-SOLS
- 49B11b Les sous-sols enterrés sont interdits ; les constructions à usage d'habitation devront être édifiées sur un vide sanitaire, une cave ou sur un radier.
- 49B11e1 L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit 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.
- 49B11r MENUISERIES
- 50B11 Les linteaux bois placés au-dessus des ouvertures et les claustras sont interdits.
- 50B11a Les menuiseries en bois seront peintes (voir plaquette des recommandations architecturales).

50B11e Les volets roulants sont interdits sauf si le coffre est disposé à l'intérieur de la construction et dans le cas de la rénovation d'une habitation traditionnelle, les volets battants, s'ils existent, sont maintenus.

52B11 TOITURES

54B11 Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

Les toits à la Mansart sont interdits.

54B11b Les toits en terrasse 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.

54B11d Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois) ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

54B11e Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

54B11e1 - posés au nu du plan de couverture,

54B11e4 - non visibles de la voie qui dessert la construction.

Les tabatières sont autorisées.

55B11c À l'exception des vérandas, la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale.

55B11c1 À l'exception des vérandas, les toitures des habitations présenteront deux versants.

55B11h Cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions élevées sur plusieurs niveaux ; dans ce cas, les versants seront inclinés à 35° minimum sur l'horizontale.

57B11a La pente des toitures des bâtiments à usage d'activités ne pourra être inférieure à 30° sur l'horizontale. Les toitures comporteront deux versants.

59B11a Les toitures des habitations, à l'exception des vérandas et des toits terrasses, seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite sans cotes verticales apparentes, soit en tuile de teinte brunie en terre cuite, vieillie et flammée sans cotes verticales apparentes, soit en ardoises posées droites.

59B11d L'utilisation de tuiles de rives et d'arêtières en terre cuite est interdite.



60B11d Les vérandas sont autorisées à condition d'être réalisées en façade arrière de la construction et d'être invisibles de la voie qui dessert ladite construction.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour l'extension des vérandas existantes.

Les vérandas seront constituées de montants simples, de couleur blanche ou très foncée à l'exclusion de l'aluminium naturel.

Les antennes, les paraboles et les systèmes de climatisation sont interdits sur la façade principale et seront de préférence invisibles des voies affectés à la circulation publique.

61B11 ANNEXES

56B11 A l'exception des abris de jardin, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants.

Les abris de jardin sont autorisés à condition d'être invisibles de la voie qui dessert ladite construction.

62B11a Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée est interdit.

63B11a Les annexes doivent être jointives ou reliées à la construction principale par un mur ou une clôture végétale d'essences régionales. Si elles en sont séparées, leurs implantations se feront en limite séparative.

64B11 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout seront enterrées.

B11 CLOTURES

A) SUR RUE

66B11 Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles seront soit végétales, soit minérales et ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 m.

Les clôtures végétales seront composées exclusivement d'essences locales telle que la charmille, le noisetier, le troène... Les thuyas desséchant le sol et trop uniformes par leur aspect seront à éviter, ceci conformément aux recommandations architecturales régionales.

Les clôtures végétales pourront être doublées de grillage de couleur verte.

Les clôtures minérales seront constituées soit :

- de murs pleins en brique de teinte rouge ou réalisés soit à l'aide de pierre calcaire taillée ou en vrac ou encore avec des matériaux recouverts d'un ton pierre calcaire avec une finition de type gratté fin ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,00 m réalisé à l'aide des matériaux décrits ci-dessus, surmonté d'une grille métallique avec un barreaudage droit ou d'éléments de bois, ou de panneaux soudés grillagés à mailles carrés ou rectangulaires.

Tout grillage (même disposé sur un mur bahut) est interdit s'il n'est pas doublé par une haie végétale.

69B11 Les clôtures pleines réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

76B11a Les portails et portillons seront en bois peints, en métal peint, en PVC teinté ou en aluminium teinté. Ils devront comporter une partie basse pleine égale au minimum au 1/3 du portail. Les couleurs devront être homogènes et respecter la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Thelle.

77B11 La différence entre le haut du portail et le sommet du mur de clôture ne pourra excéder 0,40 mètres.

Dans tous les cas, les matériaux de recouvrement faisant écran sont interdits (canisses, coupe-vent, etc.)

#### B) LIMITE SEPARATIVE

Les clôtures édifiées en limite séparative ne pourront pas dépasser 2 m.

Elles seront constituées soit :

- de grillage ou panneaux soudés posés à même le sol ou surmontant un mur plein qui sera réalisé soit à l'aide de pierre calcaire taillées ou en vrac ou encore avec les matériaux recouverts d'un enduit ton pierre calcaire avec une finition de type grattée fin ;
- de mur pleins en brique ou réalisés soit à l'aide de pierre calcaire taillée ou en vrac ou encore avec des matériaux recouverts d'un enduit ton pierre calcaire avec une finition de type grattée fin ;
- de plaques de béton armé entre poteaux, d'une hauteur ne dépassant pas le sol de plus de 0,25 m. Les plaques et poteaux en béton devront obligatoirement être peints.
- d'une haie végétale composée exclusivement d'essences locales telles que la charmille, le noisetier, le troène... Les thuyas desséchant le sol et trop uniformes par leur aspect seront à éviter, ceci conformément aux recommandations architecturales régionales. Les clôtures végétales pourront être doublées de grillage de couleur verte.

69B12 **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

**Dans toute la zone UA, sauf le secteur UAb**

72B12 En particulier, il est exigé au minimum, sur le terrain d'assiette de l'opération :

73B12 - pour les constructions à usage d'habitation,  
 . 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.

76B12 - pour les constructions à usage de commerce :  
 . 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

77B12 - pour les hôtels et les restaurants,  
 . 1 place de stationnement par chambre,  
 . 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de restaurant.

83B12b - pour les établissements à usage d'activités autorisées,  
 . 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.

83B12d - pour les établissements recevant du public,  
 . 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.

88B12b La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m<sup>2</sup> par place y compris les aires d'évolution.

88B13 **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

91B13 **PROTECTION PARTICULIÈRE**

91B13d Les terrains cultivés à protéger figurant au plan sont totalement inconstructibles (article L. 123-1-9° du code de l'urbanisme), à l'exception de la réalisation des abris de jardin, quels que soient les équipements, le cas échéant, qui les desservent.

92B13 **OBLIGATION DE PLANTER**

97B13 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

99B13a Des plantations devront être créées sur les espaces mentionnés au plan de découpage en zones n° 6b (échelle 1/2 000<sup>e</sup>)

118B14 **SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE UA 14 – POSSIBILITES MAXIMALES  
D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **ZONE UB**

1A **CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

Caractère de la zone : zone urbaine à vocation principale d'habitat, située aux hameaux de Gandicourt et de Montagny-Prouvaire. Les constructions sont édifiées à l'alignement ou en retrait des voies. Cette zone se caractérise par une certaine mixité du bâti, partagé entre des constructions anciennes et des constructions récentes de type pavillonnaire. Le bâti ancien reste toutefois dominant.

2A1 **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 50A1 Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :
- 56A1b - les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- 59A1b - les constructions ou 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.
- 61A1 - les bâtiments à usage agricole.
- 61A1a - les bâtiments d'élevage de toute nature.
- 62A1 - les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R. 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 63A1 - les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R. 443-13-1° du Code de l'Urbanisme.
- 64A1 - les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 65A1 - les parcs d'attractions visés à l'article R. 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- 67A1 - les dépôts de véhicules visés à l'article R. 442-2 (alinéa b) du code de l'Urbanisme.
- 69A1 - l'ouverture et l'exploitation de carrières.

74A1 - les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

79A1 - les constructions à usage industriel.

80A1 - les constructions à usage d'entrepôt.

2A2 **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

3A2 **I - Rappels**

Aa . L'édification de clôtures est soumise à la déclaration prévue aux articles L. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

Ac . Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles R. 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Af . Les terrains cultivés à protéger figurant au plan sont totalement inconstructibles (article L. 123-1-9° du code de l'urbanisme) quels que soient les équipements, le cas échéant, qui les desservent.

Ag . Les ravalements sont soumis à la déclaration préalable prévue aux articles R. 422-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

5A2 **II - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1**

6A2 **III - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- 33A2b - les constructions et installations à usage commercial, artisanal ou d'entrepôt non soumises à déclaration ou à autorisation, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

35A2 - les installations classées ou non au titre de la loi 76. 663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

- 36A2 - l'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, dans la mesure où elles ne créent pas de dangers ou nuisances supplémentaires.
- 45A2 - 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.
- 46A2 - 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.
- 49A2 - la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.
- 44A2 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.

75A3 **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

77A3 **I - Accès**

- 78A3a Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

La largeur des nouveaux accès « véhicules » ne pourra être inférieure à 5 m.

Aucun accès « véhicule » n'est autorisé sur les tronçons de voies répertoriés au plan n°6c.



78A3c 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.

88A3 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

89A3 **II - Voirie**

93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

96A4 **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

98A4 **I - Eau potable**

100A4a L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

102A4 **II - Assainissement**

103A4 **1. Eaux usées :**

104A4 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

105A4a A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Ces dispositifs d'assainissement autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m<sup>2</sup> d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la construction et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

105A4d Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

106A4 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

107A4 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

111A4 **2. Eaux pluviales :**

112A4 Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

114A4 En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

115A4 **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

116A4b Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

117A4a L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

118A5 **ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

136A6 **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 138A6b Les constructions doivent être implantées soit :
- à l'alignement d'une voie ouverte à la circulation publique,
  - avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement d'une voie ouverte la circulation publique.
- 150A6a Cette disposition ne s'applique pas si la construction projetée jouxte une construction existante elle-même en retrait de l'alignement de moins de 5 mètres (sur le terrain d'assiette ou sur la parcelle voisine), elle peut alors être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne construction ou accolée à la construction existante.
- 143A6c Lorsque la construction à édifier n'est pas implantée à l'alignement, ou lorsque la construction projetée n'occupe pas la totalité de la façade du terrain concernée par l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale ou végétale dont les caractéristiques sont développées à l'article UB 11.
- 150A6 Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de la limite d'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.
- 150A6a Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante.
- 157A6 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si un parti architectural ou des contraintes techniques le justifient ni pour les extensions des constructions déjà existantes.

1A7 **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- 5A7d Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m des limites séparatives.
- 6A7e Les annexes doivent être édifiées en limite séparative ou accolées à une construction existante.

19A7 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.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

13A8 **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

15A8 Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

16A8 Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

19A8 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.

19A9 **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

26A9 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 20 % de la surface totale du terrain.

28A9 Pour des motifs de cohérence urbaine ou d'unité architecturale, lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain bâti existant, une emprise de 150 m<sup>2</sup>, le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

32A9 L'emprise au sol des constructions à usage d'activités autorisées ne doit pas dépasser 40 % de la surface totale du terrain.

26A10 **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE  
DES CONSTRUCTIONS**

28A10 Définition de la hauteur :

la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

29A10a La hauteur maximale de toute construction est limitée à 9 m au faîtage soit R + C pour les habitations.

32A10d La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers) est fixée à 6 m au faîtage.

33A10 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).

39A10 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics ou présentant un caractère d'intérêt général si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

34B11 **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

36B11 GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Tout projet devra nécessairement se conformer aux prescriptions architecturales édictées dans la plaquette de recommandations architecturales en Pays de Thelle éditée par le CAUE de l'Oise. Cette dernière est annexée au présent règlement.

Les tonalités des matériaux, enduits ou peintures (volets, menuiseries, etc.) devront obligatoirement respecter la palette des couleurs édictées dans la plaquette référencée ci-dessus.

36B11d ASPECT

37B11 L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

43B11 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.

43B11a 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.

43B11c En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, enduits anciens, etc.).

43B11d Les immeubles répertoriés au plan n°6c sont protégés au titre des dispositions de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme ; les réparations, restaurations ou extensions sont autorisées dans le respect des matériaux et de l'architecture d'origine.

44B11 Toute architecture étrangère à la région est interdite.

45B11b L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

45B11c MATERIAUX

46B11 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (voir plaquette de recommandations architecturales) à l'exclusion du blanc pur.

46B11t Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au mortier de chaux grasse de même teinte que le matériau principal.

46B11b Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge en terre cuite, à l'exclusion de teinte flammée, et les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.

- 46B11a Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profils divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.
- 46B11h Les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux.
- 47B11b BAIES
- 48B11d Les linteaux seront droits ou en arc surbaissé.
- 48B11c SOUS-SOLS
- 49B11b Les sous-sols enterrés sont interdits ; les constructions à usage d'habitation devront être édifiées sur un vide sanitaire, une cave ou sur un radier.
- 49B11e1 L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit 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.
- 49B11r MENUISERIES
- 50B11 Les linteaux bois placés au-dessus des ouvertures et les claustras sont interdits.
- 50B11a Les menuiseries en bois seront peintes (voir plaquette des recommandations architecturales).
- 50B11e Les volets roulants sont interdits sauf si le coffre est disposé à l'intérieur de la construction et dans le cas de la rénovation d'une habitation traditionnelle, les volets battants, s'ils existent, sont maintenus.
- 52B11 TOITURES
- 54B11 Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.
- Les toits à la Mansart sont interdits.
- 54B11b Les toits en terrasse 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.
- 54B11d Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois) ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

54B11e Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

54B11e1 - posés au nu du plan de couverture,

54B11e4 - non visibles de la voie qui dessert la construction.

Les tabatières sont autorisées.

55B11c À l'exception des vérandas, la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale.

55B11c1 À l'exception des vérandas, les toitures des habitations présenteront deux versants.

55B11h Cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions élevées sur plusieurs niveaux ; dans ce cas, les versants seront inclinés à 35° minimum sur l'horizontale.

57B11a La pente des toitures des bâtiments à usage d'activité ne pourra être inférieure à 30° sur l'horizontale. Les toitures comporteront deux versants.

59B11a Les toitures des habitations, à l'exception des vérandas et les toits terrasses, seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite sans cotes verticales apparentes, soit en tuile de teinte brunie en terre cuite, vieillie et flammée sans cotes verticales apparentes, soit en ardoises posées droites.

59B11d L'utilisation de tuiles de rives et d'arêtières en terre cuite est interdite.

60B11d Les vérandas sont autorisées à condition d'être réalisées en façade arrière de la construction et d'être invisibles de la voie qui dessert ladite construction.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour l'extension des vérandas existantes.

Les vérandas seront constituées de montants simples, de couleur blanche ou très foncée à l'exclusion de l'aluminium naturel.

Les antennes, les paraboles et les systèmes de climatisation sont interdits sur la façade principale et seront de préférence invisibles des voies de circulation publique.

61B11 ANNEXES

56B11 A l'exception des abris de jardin, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants.



Les abris de jardin sont autorisés à condition d'être invisibles de la voie qui dessert ladite construction.

- 62B11a Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée est interdit.
- 63B11a Les annexes doivent être jointives ou reliées à la construction principale par un mur ou une clôture végétale d'essences régionales. Si elles en sont séparées, leurs implantations se feront en limite séparative.
- 64B11 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout seront enterrées.

65B11 CLOTURES

A) SUR RUE

- 66B11 Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles seront soit végétales, soit minérales et ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 m.

Les clôtures végétales seront composées exclusivement d'essences locales telle que la charmille, le noisetier, le troène... Les thuyas desséchant le sol et trop uniformes par leur aspect seront à éviter, ceci conformément aux recommandations architecturales régionales.

Les clôtures végétales pourront être doublées de grillage de couleur verte.

Les clôtures minérales seront constituées soit :

- de murs pleins en brique de teinte rouge ou réalisés soit à l'aide de pierre calcaire taillée ou en vrac ou encore avec des matériaux recouverts d'un ton pierre calcaire avec une finition de type gratté fin ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,00 m réalisé à l'aide des matériaux décrits ci-dessus, surmonté d'une grille métallique avec un barreaudage droit ou d'éléments de bois, ou de panneaux soudés grillagés à mailles carrés ou rectangulaires.

Tout grillage (même disposé sur un mur bahut) est interdit s'il n'est pas doublé par une haie végétale.

- 69B11 Les clôtures pleines réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.
- 76B11a Les portails et portillons seront en bois peints, en métal peint, en PVC teinté ou en aluminium teinté. Ils devront comporter une partie basse pleine égale au minimum au 1/3 du portail. Les couleurs devront être homogènes et respecter la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Thelle.

77B11 La différence entre le haut du portail et le sommet du mur de clôture ne pourra excéder 0,40 mètres.

Dans tous les cas, les matériaux de recouvrement faisant écran sont interdits (canisses, coupe-vent, etc.)

#### B) LIMITE SEPARATIVE

Les clôtures édifiées en limite séparative ne pourront pas dépasser 2 m.  
Elles seront constituées soit :

- de grillage ou panneaux soudés posés à même le sol ou surmontant un mur plein qui sera réalisé soit à l'aide de pierre calcaire taillées ou en vrac ou encore avec les matériaux recouverts d'un enduit ton pierre calcaire avec une finition de type grattée fin ;
- de mur pleins en brique ou réalisés soit à l'aide de pierre calcaire taillée ou en vrac ou encore avec des matériaux recouverts d'un enduit ton pierre calcaire avec une finition de type grattée fin ;
- de plaques de béton armé entre poteaux, d'une hauteur ne dépassant pas le sol de plus de 0,25 m. Les plaques et poteaux en béton devront obligatoirement être peints.
- d'une haie végétale composée exclusivement d'essences locales telles que la charmille, le noisetier, le troène... Le thuya desséchant le sol et trop uniformes par leur aspect seront à éviter, ceci conformément aux recommandations architecturales régionales. Les clôtures végétales pourront être doublées de grillage de couleur verte.

#### 69B12 **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

72B12 En particulier, il est exigé au minimum, sur le terrain d'assiette de l'opération :

73B12 - pour les constructions à usage d'habitation,  
. 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.

76B12 - pour les constructions à usage de commerce :  
. 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

83B12b - pour les établissements à usage d'activités autorisées,  
. 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.

- 88B12b La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m<sup>2</sup> par place y compris les aires d'évolution.

88B13 **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

91B13 **PROTECTION PARTICULIÈRE**

- 91B13d Les terrains cultivés à protéger figurant au plan sont totalement inconstructibles (article L. 123-1-9° du code de l'urbanisme), à l'exception de la réalisation d'abris de jardin, quels que soient les équipements, le cas échéant, qui les desservent.

92B13 **OBLIGATION DE PLANTER**

- 97B13 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

118B14 **SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE UB 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **ZONE UC**

1A **CHAPITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

Caractère de la zone : zone urbaine composée de deux immeubles collectifs qui se caractérisent par une volumétrie particulière. Elle se situe à l'entrée sud-est de Belle-Eglise.

2A1 **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

50A1b Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

2A2 **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

3A2 **I - Rappels**

Aa . L'édification de clôtures est soumise à la déclaration prévue aux articles L. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

Ac . Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles R. 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Af . Les terrains cultivés à protéger figurant au plan sont totalement inconstructibles (article L. 123-1-9° du code de l'urbanisme) quels que soient les équipements, le cas échéant, qui les desservent.

Ag . Les ravalements sont soumis à la déclaration préalable prévue aux articles R. 422-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

7A2 **II - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

13A2e - les constructions à usage d'habitation.

13A2f - l'extension des constructions à usage d'habitation existantes.

- 13A2g - les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, piscine, tennis, ...) liés aux constructions à usage d'habitation existantes ou projetées.
- 39A2a - les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés.
- 45A2 - 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.
- 46A2 - 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.
- 49A2 - la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.
- 44A2 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux deux derniers alinéas rappelés ci-avant.

75A3 **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

77A3 **I - Accès**

- 78A3a Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

La largeur des nouveaux accès « véhicules » ne pourra être inférieure à 5 m.

- 78A3c 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.

- 88A3 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

89A3 **II - Voirie**

93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

96A4 **ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**98A4 **I - Eau potable**

100A4a L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

102A4 **II - Assainissement**103A4 **1. Eaux usées :**

104A4 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

105A4a A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Ces dispositifs d'assainissement autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.

105A4d Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

106A4 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

107A4 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

111A4 **2. Eaux pluviales :**

112A4 Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

114A4 En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

115A4 **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

116A4b Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

117A4a L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

118A4 **IV – Ordures ménagères**

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 4 logements un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

118A5 **ARTICLE UC 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

136A6 **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

148A6 Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.

157A6 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si un parti architectural ou des contraintes techniques le justifient ni pour les extensions des constructions déjà existantes.



1A7 **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

5A7d Toutes les constructions doivent être implantées avec une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

19A7 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.

13A8 **ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

15A8 Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

16A8 Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

19A8 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.

19A9 **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

21A9 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 5 % de la surface totale du terrain.

26A10 **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

28A10 Définition de la hauteur :  
la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

29A10 La hauteur maximale de toute construction est limitée à 10 m au faîtage soit R + 1 + C.

32A10d La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers) est fixée à 6 m au faîtage.

34B11 **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

36B11 **GENERALITES**

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Tout projet devra nécessairement se conformer aux prescriptions architecturales édictées dans la plaquette de recommandations architecturales en Pays de Thelle éditée par le CAUE de l'Oise. Cette dernière est annexée au présent règlement.

Les tonalités des matériaux, enduits ou peintures (volets, menuiseries, etc.) devront obligatoirement respecter la palette des couleurs édictées dans la plaquette référencée ci-dessus.

36B11d **ASPECT**

37B11 L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

44B11 Toute architecture étrangère à la région est interdite.

45B11b L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

45B11c **MATERIAUX**

46B11 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (voir plaquette de recommandations architecturales) à l'exclusion du blanc pur.

48B11c SOUS-SOLS

49B11b Les sous-sols enterrés sont interdits ; les constructions à usage d'habitation devront être édifiées sur un vide sanitaire, une cave ou sur un radier.

49B11e1 L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit 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.

49B11r MENUISERIES

50B11 Les linteaux bois placés au-dessus des ouvertures et les claustras sont interdits.

50B11a Les menuiseries en bois seront peintes (voir plaquette des recommandations architecturales).

52B11 TOITURES

54B11 Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

54B11e Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

54B11e1 - posés au nu du plan de couverture,

54B11e3 - invisibles de la voie qui dessert la construction.

Les tabatières sont autorisées.

54B11f Pour les toits à la Mansart, les oeils-de-boeuf (oculus) sont uniquement autorisés sur le brisis.

55B11c La pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale.

55B11i Les toitures à la Mansard et les vérandas ne sont pas concernées par la règle ci-dessus.

59B11c1 Les couvertures des constructions, à l'exception des annexes, seront réalisées en ardoise naturelle (32 ou 34 x 22) ou artificielles de même aspect (30 x 40 maximum) en pose droite.

59B11d L'utilisation de tuiles de rives et d'arêtières en terre cuite est interdite.

60B11d Les vérandas sont autorisées à condition d'être réalisées en façade arrière de la construction et d'être invisibles de la voie qui dessert ladite construction.

Les antennes, les paraboles et les systèmes de climatisation sont interdits sur la façade principale et seront de préférence invisibles des voies de circulation publique.

61B11 ANNEXES

63B11b Les matériaux des murs et toitures des bâtiments annexes doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

64B11 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout seront enterrées.

65B11 CLOTURES

A) SUR RUE

66B11 Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles seront soit végétales, soit minérales et ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 m.

Les clôtures végétales seront composées exclusivement d'essences locales telle que la charmille, le noisetier, le troène... Le thuyas desséchant le sol et trop uniformes par leur aspect seront à éviter, ceci conformément aux recommandations architecturales régionales.

Les clôtures végétales pourront être doublées de grillage de couleur verte.

Les clôtures minérales seront constituées soit :

- de murs pleins en brique de teinte rouge ou réalisés soit à l'aide de pierre calcaire taillée ou en vrac ou encore avec des matériaux recouverts d'un ton pierre calcaire avec une finition de type gratté fin ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,00 m réalisé à l'aide des matériaux décrits ci-dessus, surmonté d'une grille métallique avec un barreaudage droit ou d'éléments de bois, ou de panneaux soudés grillagés à mailles carrés ou rectangulaires.

Tout grillage (même disposé sur un mur bahut) est interdit s'il n'est pas doublé par une haie végétale.

67B11b Lorsque la construction n'est pas édifiée à l'alignement, une clôture minérale de 2,00 m de hauteur maximum devra être édifiée sur les 2/3 tiers de la façade afin de conserver une continuité visuelle.

69B11 Les clôtures pleines réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

76B11a Les portails et portillons seront en bois peints, en métal peint, en PVC teinté ou en aluminium teinté. Ils devront comporter une partie basse pleine égale au minimum au 1/3 du portail. Les couleurs devront être homogènes et respecter la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Thelle.

77B11 La différence entre le haut du portail et le sommet du mur de clôture ne pourra excéder 0,40 mètres.

Dans tous les cas, les matériaux de recouvrement faisant écran sont interdits (canisses, coupe-vent, etc.)

#### B) LIMITE SEPARATIVE

Les clôtures édifiées en limite séparative ne pourront pas dépasser 2 m. Elles seront composées d'une haie végétale composée exclusivement d'essences locales telle que la charmille, le noisetier, le troène... Le thuya desséchant le sol et trop uniformes par leur aspect seront à éviter, ceci conformément aux recommandations architecturales régionales. Les clôtures végétales pourront être doublées de grillage de couleur verte.

#### 69B12 **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

72B12 En particulier, il est exigé au minimum, sur le terrain d'assiette de l'opération :

73B12 - pour les constructions à usage d'habitation,  
 . 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.

88B12b La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m<sup>2</sup> par place y compris les aires d'évolution.

88B13 **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

91B13 **PROTECTION PARTICULIERE**

91B13d Les terrains cultivés à protéger figurant au plan sont totalement inconstructibles (article L. 123-1-9° du Code de l'Urbanisme) quels que soient les équipements, le cas échéant, qui les desservent.

92B13 **OBLIGATION DE PLANTER**

97B13 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

118B14 **SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES  
D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **ZONE UD**

1A **CHAPITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD**

Caractère de la zone : zone urbaine de type pavillonnaire correspondant aux extensions récentes de l'agglomération. Le plus souvent implanté en retrait des voies et des limites séparatives, le bâti est diffus et discontinu. On retrouve ce type de bâti dans l'agglomération principale de Belle-Eglise en continuité des constructions édifiées sur la commune de Bornel ainsi que dans le hameau de Gandicourt.

2A1 **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 50A1 Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :
- 56A1b - les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- 59A1b - les constructions ou 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.
- 61A1 - les bâtiments à usage agricole.
- 61A1a - les bâtiments d'élevage de toute nature.
- 67A1 - les dépôts de véhicules visés à l'article R. 442-2 (alinéa b) du code de l'Urbanisme.
- 62A1 - les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R. 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 63A1 - les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R. 443-13-1° du Code de l'Urbanisme.
- 64A1 - les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 65A1 - les parcs d'attractions visés à l'article R. 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.



- 69A1 - l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 74A1 - les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.
- 79A1 - les constructions à usage commercial, artisanal, industriel ou de bureaux.
- 80A1 - les constructions à usage d'entrepôt.  
- les hôtels.

2A2 **ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

3A2 **I - Rappels**

- Aa . L'édification de clôtures est soumise à la déclaration prévue aux articles L. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Ab . Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Af . Les terrains cultivés à protéger figurant au plan sont totalement inconstructibles (article L. 123-1-9° du code de l'urbanisme) quels que soient les équipements, le cas échéant, qui les desservent.
- Ag . Les ravalements sont soumis à la déclaration préalable prévue aux articles R. 422-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

5A2 **II - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1**

6A2 **III - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- 34A2b2 - la création ou l'extension de bâtiments à usage d'activité commerciale ou artisanale dans la mesure où elles sont liées à une activité existante avant l'entrée en vigueur du PLU et que les bâtiments projetés soient réalisés sur l'îlot foncier supportant l'activité.
- 45A2 - 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.

- 46A2 - 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.
- 49A2 - la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.
- 44A2 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.

**De plus, dans le secteur UDa**

- 43A2aa - Il est rappelé que les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisances acoustiques » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

75A3 **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE**

77A3 **I - Accès**

- 78A3a Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

La largeur des nouveaux accès « véhicules » ne pourra être inférieure à 5 m.

- 78A3c 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.

- 88A3 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

89A3 **II - Voirie**

92A3 Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

95A3 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

96A4 **ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**98A4 **I - Eau potable**

100A4a L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

102A4 **II - Assainissement**103A4 **1. Eaux usées :**

104A4 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

105A4a A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Ces dispositifs d'assainissement autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m<sup>2</sup> d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la construction et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

- 105A4d Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.
- 106A4 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.
- 107A4 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- 111A4 **2. Eaux pluviales :**
- 112A4 Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).
- 114A4 En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 115A4 **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**
- 116A4b Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.
- 118A5 **ARTICLE UD 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**  
Sans objet.
- 136A6 **ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**  
**Dans le secteur UDa**
- 148A6 Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique.
- 150A6 Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de la limite d'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

**Dans toute la zone, sauf le secteur UDa**

- 148A6 Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique.
- 146A6a Une autre disposition peut être adoptée :
- 146A6c - si la construction projetée jouxte une construction existante elle-même à l'alignement ou en retrait de l'alignement (sur le terrain d'assiette ou sur la parcelle voisine), elle peut alors être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne construction ou accolée à la construction existante.
- 150A6 Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de la limite d'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

**Dans toute la zone**

- 161A6 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du présent document ni aux annexes.
- 157A6 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si un parti architectural ou des contraintes techniques le justifient ni pour les extensions des constructions déjà existantes.

1A7 **ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

**Dans le secteur UDa**

- 6A7 Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m des limites séparatives.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

**Dans le secteur UDb et UDc**

- 5A7 Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.
- 3A7a Les constructions à usage d'habitation ne peuvent être édifiées que sur une limite séparative au maximum.

- 5A7d Les constructions à usage d'habitation non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.
- 5A7e1 Les annexes devront être édifiées en limite séparative ou accolées à une construction existante.
- 10A7 Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 6 m des berges de la rivière de l'Esches.

**Dans toute la zone**

- 6A7j Les constructions ou installations à usage d'activité doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la 1/2 hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 5 m.
- 19A7 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.

3A8 **ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- 15A8 Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).
- 16A8 Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.
- 20A8 Les annexes des habitations devront être édifiées en arrière des habitations ou accolées à elles.
- 19A8 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.

19A9 **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL**

**Dans le secteur UDa**

21A9 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 15 % de la surface totale du terrain.

**Dans le secteur UDb**

21A9 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 25 % de la surface totale du terrain.

**Dans le secteur UDe**

21A9 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 30 % de la surface totale du terrain.

**Dans toute la zone**

28A9 Pour des motifs de cohérence urbaine ou d'unité architecturale, lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain bâti existant, une emprise de 150 m<sup>2</sup>, le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

29A9 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

26A10 **ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

28A10 Définition de la hauteur :

la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

29A10 La hauteur maximale de toute construction est limitée à 9 m au faîtage soit R + C ou R + combles aménageables pour les habitations.

35A10 Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

32A10d La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers) est fixée à 6 m au faîtage.

34B11 **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR**

36B11 **GENERALITES**

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Tout projet devra nécessairement se conformer aux prescriptions architecturales édictées dans la plaquette de recommandations architecturales en Pays de Thelle éditée par le CAUE de l'Oise. Cette dernière est annexée au présent règlement.

Les tonalités des matériaux, enduits ou peintures (volets, menuiseries, etc.) devront obligatoirement respecter la palette des couleurs édictées dans la plaquette référencée ci-dessus.

36B11d **ASPECT**

37B11 L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

43B11c En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, enduits anciens, etc.).

44B11 Toute architecture étrangère à la région est interdite.

45B11b L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

45B11c **MATERIAUX**

46B11 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (voir plaquette des recommandations architecturales) à l'exclusion du blanc pur.



- 46B11b Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge en terre cuite, à l'exclusion de teinte flammée, et les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.
- 46B11a Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.
- 46B11h Les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux.
- 48B11c SOUS-SOLS
- 49B11b Les sous-sols enterrés sont interdits ; les constructions à usage d'habitation devront être édifiées sur un vide sanitaire, une cave ou sur un radier.
- 49B11e1 L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit 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.
- 49B11r MENUISERIES
- 50B11 Les linteaux bois placés au-dessus des ouvertures et les claustras sont interdits.
- 50B11a Les menuiseries en bois seront peintes (voir plaquette des recommandations architecturales).
- 50B11e Les volets roulants sont interdits sauf si le coffre est disposé à l'intérieur de la construction et dans le cas de la rénovation d'une habitation traditionnelle, les volets battants, s'ils existent, sont maintenus.

### TOITURES

#### **Dans le secteur UDa**

Les toitures à la Mansart ne sont pas concernées par les règles ci-dessous.

#### **Dans la zone UD, sauf le secteur UDa**

Les toits à la Mansart sont interdits.

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

- 54B11 Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

- 54B11d Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois) ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.
- 54B11e Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :
- 54B11e1 - posés au nu du plan de couverture,
- 54B11e4 - non visibles de la voie qui dessert la construction.

Les tabatières sont autorisées.

- 55B11a A l'exception des vérandas, les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux versants minimum.
- 55B11c A l'exception des vérandas, la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 35° sur l'horizontale.
- 57B11a La pente des toitures des bâtiments à usage d'activité ne pourra être inférieure à 30° sur l'horizontale. Les toitures comporteront deux versants.
- 59B11a Les toitures des habitations, à l'exception des vérandas, seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite sans cotes verticales apparentes, soit en tuile de teinte brunie en terre cuite, vieillie et flammée sans cotes verticales apparentes, soit en ardoises posées droites
- 59B11d L'utilisation de tuiles de rives et d'arêtières en terre cuite est interdite.
- 60B11d Les vérandas sont autorisées à condition d'être réalisées en façade arrière de la construction et d'être invisibles de la voie qui dessert ladite construction.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour l'extension des vérandas existantes.

Les vérandas seront constituées de montants simples, de couleur blanche ou très foncée à l'exclusion de l'aluminium naturel.

Les antennes, les paraboles et les systèmes de climatisation sont interdits sur la façade principale et seront de préférence invisibles des voies de circulation publique.

## 61B11 ANNEXES

- 56B11 A l'exception des abris de jardin, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants.

62B11a Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée non peinte en usine est interdit.

64B11 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout seront enterrées.

65B11 CLOTURES

A) SUR RUE

66B11 Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles seront soit végétales, soit minérales et ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 m.

Les clôtures végétales seront composées exclusivement d'essences locales telle que la charmille, le noisetier, le troène... Les thuyas desséchant le sol et trop uniformes par leur aspect seront à éviter, ceci conformément aux recommandations architecturales régionales.

Les clôtures végétales pourront être doublées de grillage de couleur verte sans que celui-ci ne puisse dépasser 2 m.

Les clôtures minérales seront constituées soit :

- de murs pleins en brique de teinte rouge ou réalisés soit à l'aide de pierre calcaire taillée ou en vrac ou encore avec des matériaux recouverts d'un ton pierre calcaire avec une finition de type gratté fin ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,00 m réalisé à l'aide des matériaux décrits ci-dessus, surmonté d'une grille métallique avec un barreaudage droit ou d'éléments de bois, ou de panneaux soudés grillagés à mailles carrés ou rectangulaires.

Tout grillage (même disposé sur un mur bahut) est interdit s'il n'est pas doublé par une haie végétale.

69B11 Les clôtures pleines réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

76B11a Les portails et portillons seront en bois peints, en métal peint, en PVC teinté ou en aluminium teinté. Ils devront comporter une partie basse pleine égale au minimum au 1/3 du portail. Les couleurs devront être homogènes et respecter la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Thelle.

77B11 La différence entre le haut du portail et le sommet du mur de clôture ne pourra excéder 0,40 mètres.

Dans tous les cas, les matériaux de recouvrement faisant écran sont interdits (canisses, coupe-vent, etc.)

## B) LIMITE SEPARATIVE

Les clôtures édifiées en LIMITE SEPARATIVE ne pourront pas dépasser 2 m.

Elles seront constituées soit :

- de grillage ou panneaux soudés posés à même le sol ou surmontant un mur plein qui sera réalisé soit à l'aide de pierre calcaire taillées ou en vrac ou encore avec les matériaux recouverts d'un enduit ton pierre calcaire avec une finition de type grattée fin ;
- de mur pleins en brique ou réalisés soit à l'aide de pierre calcaire taillée ou en vrac ou encore avec des matériaux recouverts d'un enduit ton pierre calcaire avec une finition de type grattée fin ;
- de plaques de béton armé entre poteaux, d'une hauteur ne dépassant pas le sol de plus de 0,25 m. Les plaques et poteaux en béton devront obligatoirement être peints.
- d'une haie végétale composée exclusivement d'essences locales telles que la charmille, le noisetier, le troène... Le thuya desséchant le sol et trop uniformes par leur aspect seront à éviter, ceci conformément aux recommandations architecturales régionales. Les clôtures végétales pourront être doublées de grillage de couleur verte.

## 69B12 **ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

72B12 En particulier, il est exigé au minimum, sur le terrain d'assiette de l'opération :

73B12 - pour les constructions à usage d'habitation,  
 . 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.

77B12 - pour les restaurants,  
 . 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de restaurant.

83B12b - pour les établissements à usage d'activités autorisées,  
 . 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.

88B12b La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m<sup>2</sup> par place y compris les aires d'évolution.

88B13 **ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

91B13 **PROTECTION PARTICULIERE**

91B13d Les terrains cultivés à protéger figurant au plan sont totalement inconstructibles (article L. 123-1-9° du Code de l'Urbanisme) quels que soient les équipements, le cas échéant, qui les desservent.

92B13 **OBLIGATION DE PLANTER**

97B13 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

118B14 **SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES  
D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **ZONE UE**

1A **CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

Caractère de la zone : zone d'activités de fait située en limite de la commune de Bornel.

2A1 **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 50A1 Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :
- 53A1 - les constructions à usage d'habitation.
- 56A1a - les constructions à usage de commerce.
- 56A1b - les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- 59A1b - les constructions ou 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.
- 60A1 - les établissements hippiques.
- 61A1 - les bâtiments à usage agricole.
- 61A1a - les bâtiments d'élevage de toute nature.
- 62A1 - les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R. 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 63A1 - les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R. 443-13-1° du Code de l'Urbanisme.
- 65A1 - les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports visés à l'article R. 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- 69A1 - l'ouverture et l'exploitation de carrières.

2A2 **ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

3A2 **I - Rappels**

Aa . L'édification de clôtures est soumise à la déclaration prévue aux articles L. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

**II - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1**

6A2 **III - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :**

39A2 - les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien et le fonctionnement des établissements admis dans la zone à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées.

13A2j - l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, dans la mesure où cette extension ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire.

34A2b - les constructions et installations à usage artisanal ou d'entrepôt, 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.

45A2 - 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.

46A2 - 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.

44A2 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux deux derniers alinéas rappelés ci-avant.



75A3 **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE**

77A3 **I - Accès**

78A3a Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

78A3c 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.

89A3 **II - Voirie**

93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

97A3 La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

96A4 **ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

98A4 **I - Eau potable**

100A4a L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

102A4 **II - Assainissement**

103A4 **1. Eaux usées :**

104A4 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

- 105A4a A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Ces dispositifs d'assainissement autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- 105A4d Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.
- 106A4 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.
- 107A4 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- 111A4 **2. Eaux pluviales :**
- 112A4 Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).
- 114A4 En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 115A4 **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**
- 116A4b Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.
- 118A5 **ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**
- Sans objet.

136A6 **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

144A6a Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.

155A6 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si un parti architectural ou des contraintes techniques le justifient.

1A7 **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

6A7j Les constructions ou installations à usage d'activité doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la 1/2 hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 5 m.

6A7b1 Les autres constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec une marge minimale de 3 m de ces limites.

19A7 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.

13A8 **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

18A8 La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 5 m.

19A8 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.

19A9 **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

21A9 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface totale du terrain.

21A7 L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

26A10 **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE  
DES CONSTRUCTIONS**

28A10 Définition de la hauteur :

la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

30A10a La hauteur des bâtiments à usage d'activités est limitée à 8 m.

33A10a Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc.

34B11 **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

36B11 GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

36B11d ASPECT

38B11 L'affectation exclusive des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, non liée aux activités autorisées, est interdite.

43B11 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.

45B11 Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

45B11b L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

45B11c MATERIAUX

46B11a Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

46B11h Les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux.

61B11 ANNEXES

64B11 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout seront enterrées.

65B11 CLOTURES

La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 m.

68B11a Les clôtures seront constituées d'un grillage composé de panneaux soudés galvanisés à maille carrée ou rectangulaires de couleur verte, montés sur des potelets en fer de même couleur ; elles seront doublées de haies vives (composées d'essences locales à l'exclusion du Thuya) ou accompagnées d'une végétation arbustive.

Dans tous les cas, les matériaux de recouvrement faisant écran sont interdits (canisses, coupe-vent, etc.)

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteau sont interdites ; elles sont limitées à une plaque en soubassement (hauteur de 25 cm maximum à partir du sol) pour les clôtures réalisées en limites séparatives.

69B12 **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

71B12 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.

72B12 En particulier, il est exigé au minimum :

83B12a - pour les établissements à usage d'activités artisanales,  
 . 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.

88B12b La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

88B12c A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

88B13 **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

92B13 **OBLIGATION DE PLANTER**

97B13 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

99B13a Des plantations devront être créées sur les espaces mentionnés au plan de découpage en zones n°6b (échelle 1/2 000°).

117B14 **SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES  
D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **ZONE UI**

1A **CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI**

Caractère de la zone : Zone à vocation d'activités industrielles qui s'inscrit en continuité des bâtiments à usage d'activités installés sur la commune de Bornel. La zone se situe le long de la rue Saint-Jacques.

2A1 **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

50A1b Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

2A2 **ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

3A2 **I - Rappels**

Aa . L'édification de clôtures est soumise à la déclaration prévue aux articles L. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

7A2 **II - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

33A2b - les constructions et installations à usage industriel ou d'entrepôt soumises ou non à déclaration ou à autorisation, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

37A2a - les postes de distribution de carburants et les ateliers de réparation de véhicules à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'exercice des activités autorisées et que toutes dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et limiter les risques d'incendie.

39A2 - les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées.



46A2 - 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.

44A2 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées au dernier alinéa rappelé ci-avant.

## 75A3 **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### 77A3 **I - Accès**

78A3a Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

78A3c 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.

#### 89A3 **II - Voirie**

93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

97A3 La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

## 96A4 **ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 98A4 **I - Eau potable**

100A4a L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

- 102A4 **II - Assainissement**
- 103A4 **1. Eaux usées :**
- 104A4 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- 105A4a A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Ces dispositifs d'assainissement autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- 105A4d Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.
- 106A4 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.
- 107A4 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- 111A4 **2. Eaux pluviales :**
- 112A4 Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).
- 114A4 En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 115A4 **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**
- 116A4b Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

118A5 **ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

136A6 **ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

141A6 Aucune construction ne peut être édifée à moins de 10 m de l'emprise de la voie ferrée.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements d'infrastructure (postes de transformation, postes de garde, rampes et quais de chargement...) ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

1A7 **ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

6A7j Les constructions ou installations à usage d'activité doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la 1/2 hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 5 m.

17A7a La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les extensions situées dans le prolongement des constructions existantes, elles-mêmes situées en limite séparative ou édifées à moins de 5 m, dès lors que les extensions projetées ne contribuent pas par leur implantation à réduire la marge initiale.

19A7 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.

13A8 **ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

18A8 La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

19A8 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.

19A9 **ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL**

30A9 L'emprise au sol des constructions à usage d'activité autorisées dans la zone ne doit pas excéder 60 % de la surface totale du terrain.

26A10 **ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

28A10 Définition de la hauteur :

la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

29A10 La hauteur maximale de toute construction est limitée à 10 m à l'égout du toit.

33A10a Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc.

34B11 **ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR**

36B11 GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

36B11d ASPECT

43B11 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.

45B11b L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

45B11c MATERIAUX

46B11a Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

46B11h Les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux.

61B11 ANNEXES

64B11 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout seront enterrées.

65B11 CLOTURES

La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 m.

68B11a1 Les clôtures seront constituées d'un grillage composé de panneaux soudés galvanisés à maille carrée ou rectangulaires de couleur verte, montés sur des potelets en fer de même couleur ; elles seront doublées de haies vives (composées d'essences locales à l'exclusion du Thuya) ou accompagnées d'une végétation arbustive.

Dans tous les cas, les matériaux de recouvrement faisant écran sont interdits (canisses, coupe-vent, etc.)

69B12 **ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

71B12 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.

72B12 En particulier, il est exigé au minimum :

76B12 - pour les constructions à usage d'activités industrielles,  
 . 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.

83B12c - pour les constructions à usage d'entrepôt,  
 . 1 place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.

88B12b La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-avant est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

88B12c A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

88B13 **ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

92B13 **OBLIGATION DE PLANTER**

97B13 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

99B13a Des plantations devront être créées sur les espaces mentionnés au plan de découpage en zones n°6b (échelle 1/2 000°).

117B14 **SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE UI 14 - POSSIBILITES MAXIMALES  
D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **TITRE 3**

### **Dispositions applicables aux zones naturelles**

## **ZONE AU**



## 1A **CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**

Caractère de la zone : zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future. Dans la zone AU, les constructeurs sont tenus de réaliser les équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

Elle est divisée en cinq secteurs différents pour tenir compte des vocations respectives et des échéances probables d'ouverture à l'urbanisation :

**1 AUh** : réalisable à court terme, destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation. Ce secteur comprend trois sous-secteurs :

- le sous-secteur 1 AUh1 est situé à l'est du village de Belle-Eglise, en entrée d'agglomération, de part et d'autre de la rue de Fresnoy (voie communale n°1). Il est prévu d'y accueillir des constructions individuelles. Ce secteur fait l'objet de principes d'aménagements retranscrits dans les orientations particulières d'aménagement (document n°4).
- le sous-secteur 1 AUh3 se localise au sud de la rue de Rambouillet. Ce secteur de l'agglomération est voué à l'accueil d'un bâti individuel. L'urbanisation des deux rives de la rue est soumise à des prescriptions particulières d'aménagement retranscrites dans les orientations particulières d'aménagement (document n°4).
- Le sous-secteur 1 AUh4 est situé le long de la rue du Champ laid. Ce secteur du village est voué à l'accueil d'un habitat individuel. Son urbanisation est soumise à des principes d'aménagement retranscrits dans les orientations particulières d'aménagement (document n°4).

**1 AUm** : situé dans le parc du château est destiné à l'accueil d'activités tertiaires de type centre de conférence et de séminaire accompagné de moyens d'hébergement, d'un site de restauration et d'activités sportives et de loisirs.

**2 AUh** : est destiné à l'accueil de constructions à usage d'habitation. Ce secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après modification du PLU. Des principes d'aménagements ont été déterminés dans ce secteur de l'agglomération. Ils sont expliqués dans les orientations particulières d'aménagements (document n°4).

**2 AUh2** : situé au nord du parc du Château. Il est voué à l'accueil d'un bâti mixte composé d'un bâti collectif comprenant des logements locatifs et un bâti composé de pavillons individuels en accession à la propriété. Ce secteur fait l'objet de principes d'aménagements retranscrits dans les orientations particulières d'aménagement (document n°4).  
Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la modification du PLU.

**2 AUi** : réalisable à moyen terme, est destiné à l'accueil d'activités industrielles, artisanales et tertiaires, ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après modification du présent PLU. Ce secteur se situe au nord-est du territoire communal et est contigu à la RD 1001.

**2 AUm** : réalisable à moyen ou long terme, est destiné à la réalisation d'équipements et de constructions destinés aux personnes âgées (maison de repos, maison de retraite, parcours de santé...) ainsi que les constructions et installations à usage de sports, de plein air ou de loisirs généralement associées. Ce secteur se situe au sud-ouest du parc du château de Belle-Eglise. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la modification du PLU.

2A1 **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

49A1 **ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

50A1b Est interdit :

**Dans les secteurs 2 AUh, 2 AUh2, 2 AUi et 2 AUm**

- toute construction dans l'attente de la modification du PLU.

**De plus, dans le secteur 1 AUh4**

- toute construction à l'intérieur du cône de visibilité reporté au plan de découpages en zones n°6b.

**De plus, dans toute la zone AU**

52A1 - tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

2A2 **ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

3A2 **I - Rappels**

Aa . L'édification de clôtures est soumise à la déclaration prévue aux articles R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

7A2 **II - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

**Dans le sous-secteur 1 AUh1**

- 13A2a - les constructions à usage d'habitation, les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation.
- 13A2h - les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, piscine, tennis, ...).
- 26A2a - 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.

**Dans le sous-secteur 1 AUh3**

- 13A2a - les constructions à usage d'habitation, les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation à condition que les orientations particulières d'aménagement indiquées au PLU (document n°4) soient respectées.
- 13A2h - les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, piscine, tennis, ...).

**Dans le sous-secteur 1 AUh4**

- les opérations d'aménagement d'ensemble et les opérations groupées à usage d'habitation à condition qu'elles portent sur l'ensemble du secteur 1 AUh4 et que les orientations particulières d'aménagement indiquées au PLU (document n°4) soient respectées.
- 13A2h - les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, piscine, tennis, ...).
- 28A1 - les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R. 442-2, alinéa b du Code de l'Urbanisme.
- 26A2a - 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.

**Dans le secteur 1 AUm**

- 15A1 - les hôtels, centre de conférence et de séminaire et les restaurants sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- 39A1f - les constructions (ou parties de constructions) à usage de bureaux, de commerce, de sports et de loisirs (clubhouse, centre de remise en forme...) dès lors qu'elles sont liées aux activités principales autorisées dans la zone.
- les équipements sportifs et de loisirs de plein air à condition qu'ils soient directement liés aux activités principales autorisées dans la zone.
- 22A1b - le changement de destination des immeubles existants et leur affectation à un usage de formation (centre de séminaire), d'hôtel-restaurant, de loisirs (clubhouse, centre de remise en forme...) ou de bureaux.
- 13A1g - les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, piscine, tennis, ...) liés aux constructions à usage d'habitation existantes.
- l'extension des constructions existantes dès lors que leur utilisation correspond aux activités autorisées dans la zone.
- l'extension des constructions à usage d'habitation existante.
- 13A1L - l'adaptation, la réfection, et l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.
- Les activités admises ci-avant devront être compatibles avec le voisinage et ne créer aucune gêne et nuisance.
- 27A1 - les aires de jeux et de sports visés à l'article R. 442-2, alinéa a du Code de l'Urbanisme.
- 28A1 - les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R. 442-2, alinéa b du Code de l'Urbanisme.
- 26A1a - la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle est rendue nécessaire par la topographie ou pour des raisons fonctionnelles.

**Dans les secteurs 2 AUh et 2 AUh2**

- les orientations particulières d'aménagement définies dans la zone devront être respectées.

**Dans toute la zone AU**

- 47A1 - les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...).
- 46A2 - 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.
- 44A2 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux 2 derniers alinéas rappelés ci-avant.

75A3 **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE**77A3 **I - Accès**

- 78A3c Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

La largeur des nouveaux accès « véhicules » ne pourra être inférieure à 5 m.

89A3 **II - Voirie****Dans le secteur 1 AUh1**

La desserte du secteur 1 AUh1 devra respecter les principes retranscrits dans les orientations particulières d'aménagement (document n°4)

**Dans le secteur 1 AUh4**

L'aménagement de la rue du Champ Laid devra respecter les caractéristiques techniques retranscrites dans les orientations particulières d'aménagement (document n°4)

**Dans le secteur 2 AUh2**

La desserte du secteur 2AUh2 devra être assurée par des voies dont le tracé de principe est indiqué dans les orientations particulières d'aménagement (document n°4).

Ces voies devront avoir une emprise au moins égale à 8 mètres (chaussées, trottoirs, banquettes herbeuses, noues...).

**Dans les secteurs 2 AUh2 et 1 AUh3**

- 103A3 Les sentes piétonnes à créer sont indiquées dans les orientations particulières d'aménagement (document n°4). Elles devront avoir une largeur d'emprise de 3 m.

**Dans toute la zone AU**

- 93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.
- 94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 95A3 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 92A3 Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

**96A4 ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****98A4 I - Eau potable**

- 100A4a L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

102A4 **II - Assainissement**

103A4 **1. Eaux usées :**

104A4 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

106A4 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

107A4 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

111A4 **2. Eaux pluviales :**

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

112A4 Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,).

114A4 En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

115A4 **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

116A4b Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

118A4 **IV – Ordures ménagères**

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 4 logements un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

118A5 **ARTICLE AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

136A6 **ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Dans le sous-secteur 1 AUh1**

148A6 Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement de la voie qui dessert la construction projetée.

150A6 Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de la limite d'emprise de la voie qui dessert la construction projetée.

**Dans le secteur 2 AUh2**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait d'au moins 5 m de l'emprise des voies publiques ou susceptibles de le devenir.

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

**Dans le secteur 1 AUh3**

Les constructions par leur implantation doivent contribuer à développer un caractère de front bâti continu le long de la Vieille Rue et de la rue de Rambouillet. La continuité devra être obtenue par l'implantation à l'alignement au choix des constructions à usage d'habitation et/ou des annexes et dépendances.

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

**Dans le secteur 1 AUh4**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m de l'emprise des voies publiques ou susceptibles de le devenir.

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



**Dans le secteur 1 AUm**

- 148A6 Les constructions doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.
- 149A6 Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 20 m de l'emprise de la RD n°923.
- La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les postes de gardiennage.
- 161A6 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du présent document.

**Dans le secteur 2 AUh**

Non réglementé.

**Dans le secteur 2 AUi**

- 146A6 Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 100 m de l'axe de la RD 1001.

1A7 **ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

**Dans les secteurs 1 AUh1 et 2 AUh2**

- 5A7 Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.
- 5A7d Les constructions à usage d'habitation non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.
- 5A7e1 Les annexes devront être édifiées en limite séparative ou accolées à une construction existante.

**Dans le secteur 1 AUh3**

- 5A7 Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.
- 5A7d Les constructions à usage d'habitation non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

Dans tous les cas, les constructions édifiées à l'alignement doivent être contiguës à une limite séparative au minimum.

- 10A7 Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 6 m des berges de la rivière de l'Esches.

**Dans le secteur 1 AUh4**

Les constructions à usage d'habitation ne peuvent être édifiées que sur une limite séparative au maximum.

Les constructions à usage d'habitation non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

**Dans le secteur 1 AUm**

- 5A7a Les constructions doivent être implantées avec une marge au moins égale à la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3 m.

**Dans les secteurs 2 AUh et 2 AUm**

- 10A7 Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 6 m des berges de la rivière de l'Esches.

**Dans le secteur 2 AUi**

- 6A7b Non réglementé.

13A8 **ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**Dans le secteur 1 AUm**

Non réglementé.

**Dans le reste de la zone AU**

- 15A8 Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).
- 16A8 Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

19A9 **ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**

**Dans les sous-secteurs 1 AUh1 et 2 AUh2**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 20 % de la surface totale du terrain.

**Dans le sous-secteur 1 AUh3**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 20 % de la surface totale du terrain.

**Dans le sous-secteur 1 AUh4**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 20 % de la surface totale du terrain.

**Dans le secteur 2 AUi**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface totale du terrain.

**Dans le reste de la zone AU**

Non réglementé.

26A10 **ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Dans les sous-secteurs 1 AUh1, 1 AUh3 et 1 AUh4**

28A10 **Définition de la hauteur :**

la hauteur des constructions est mesurée en nombre de niveaux. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

29A10 La hauteur maximale de toute construction est limitée à 9 m au faîtage soit R + C pour les habitations.

32A10d La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers) est fixée à 6 m au faîtage.

**Dans le sous-secteur 2 AUh2**

- 28A10 Définition de la hauteur :  
la hauteur des constructions est mesurée en nombre de niveaux. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- 30A10 La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder  $R + 1 + C$ .
- 32A10e La hauteur des annexes est limitée à 6 m au faîtage.

**Dans le secteur 1 AUm**

- 28A10 Définition de la hauteur :  
la hauteur des constructions est mesurée en nombre de niveaux habitables. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- 29A10a La hauteur maximale de toute construction ne pourra excéder  $R + 2 + C$ . Ne sont pas comprises les éventuelles implantations de locaux techniques en sous-sols partiellement enterrés ou permettant la circulation des personnes ou de la maintenance, qui eux sont autorisés en plus du  $R + 2 + C$ , et ce en raison de la topographie du terrain.

**Dans les secteurs 2 AUh, 2 AUi et 2 AUm**

Non réglementé.

34B11 **ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR****Dans le secteur 1 AUh1**45B11c **MATERIAUX**

- 46B11 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (voir plaquette des recommandations architecturales) à l'exclusion du blanc pur.
- 46B11b Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge en terre cuite, à l'exclusion de teinte flammée, et les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.

SOUS-SOLS

49B11 Les parties de sous-sol apparentes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que la construction.

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne sera pas supérieur à 0,60 m par rapport au terrain naturel à l'endroit le plus défavorable et les parties de la substruction apparentes seront traitées à l'identique du restant de la façade.

49B11r MENUISERIES

50B11 Les linteaux bois placés au-dessus des ouvertures et les claustras sont interdits.

50B11a Les menuiseries en bois seront peintes (voir plaquette des recommandations architecturales).

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

TOITURES

54B11 Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

Les toitures à la Mansard sont interdites.

54B11d Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois) ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

54B11e Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

54B11e1 - posés au nu du plan de couverture,

54B11e4 - non visibles de la voie qui dessert la construction.

Les tabatières sont autorisées.

55B11a A l'exception des vérandas, les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux versants minimum.

55B11c A l'exception des vérandas, la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 35° sur l'horizontale.

59B11a Les toitures des habitations, à l'exception des vérandas, seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite sans cotes verticales apparentes, soit en tuile de teinte brunie en terre cuite, vieillie et flammée sans cotes verticales apparentes, soit en ardoises posées droites.

59B11d L'utilisation de tuiles de rives et d'arêtières en terre cuite est interdite.

60B11d Les vérandas et piscines sont autorisées à condition d'être réalisées en façade arrière de la construction et d'être invisibles de la voie qui dessert ladite construction.

Les vérandas seront constituées de montants simples, de couleur blanche ou très foncée à l'exclusion de l'aluminium naturel.

Les antennes, les paraboles et les systèmes de climatisation sont interdits sur la façade principale et seront de préférence invisibles des voies de circulation publique.

61B11 ANNEXES

56B11 A l'exception des abris de jardin, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants.

62B11a Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée non peinte en usine est interdit.

64B11 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout seront enterrées.

65B11 CLOTURES

A) SUR RUE

66B11 Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles seront soit végétales, soit minérales et ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 m.

Les clôtures végétales seront composées exclusivement d'essences locales telle que la charmille, le noisetier, le troène... Les thuyas desséchant le sol et trop uniformes par leur aspect seront à éviter, ceci conformément aux recommandations architecturales régionales.

Les clôtures végétales pourront être doublées de grillage de couleur verte.

Les clôtures minérales seront constituées soit :

- de murs pleins en brique de teinte rouge ou réalisés soit à l'aide de pierre calcaire taillée ou en vrac ou encore avec des matériaux recouverts d'un ton pierre calcaire avec une finition de type gratté fin ;

- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,00 m réalisé à l'aide des matériaux décrits ci-dessus, surmonté d'une grille métallique avec un barreaudage droit ou d'éléments de bois, ou de panneaux soudés grillagés à mailles carrés ou rectangulaires.

Tout grillage (même disposé sur un mur bahut) est interdit s'il n'est pas doublé par une haie végétale.

- 69B11 Les clôtures pleines réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.
- 76B11a Les portails et portillons seront en bois peints, en métal peint, en PVC teinté ou en aluminium teinté. Ils devront comporter une partie basse pleine égale au minimum au 1/3 du portail. Les couleurs devront être homogènes et respecter la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Thelle.
- 77B11 La différence entre le haut du portail et le sommet du mur de clôture ne pourra excéder 0,40 mètres.

Dans tous les cas, les matériaux de recouvrement faisant écran sont interdits (canisses, coupe-vent, etc.).

#### B) LIMITE SEPARATIVE

Les clôtures édifiées en limite séparative ne pourront pas dépasser 2 m.

Elles seront constituées d'une haie végétale composée exclusivement d'essences locales telle que la charmille, le noisetier, le troène... Les thuyas desséchant le sol et trop uniformes par leur aspect seront à éviter, ceci conformément aux recommandations architecturales régionales. Les clôtures végétales pourront être doublées de grillage de couleur verte.

#### **Dans les secteurs 2 AUh2 et 1 AUh3**

- 45B11c MATERIAUX
- 45B11d Les matériaux employés pour les soubassements seront identiques à ceux de la façade ou du pignon.
- 46B11 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (voir plaquette des recommandations architecturales) à l'exclusion du blanc pur.
- 46B11b Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge en terre cuite, à l'exclusion de teinte flammée, et les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.

46B11t Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au mortier de chaux grasse de même teinte que le matériau principal.

47B11b BAIES

48B11d Les linteaux seront droits ou en arc surbaissé.

48B11c SOUS-SOLS

Dans le secteur 2 AUh2

49B11 Les parties de sous-sol apparentes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que la construction.

49B11b1 Les garages en sous-sols sont interdits.

49B11q Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne sera pas supérieur à 0,60 m par rapport au terrain naturel à l'endroit le plus défavorable et les parties de la substruction apparentes seront traitées à l'identique du restant de la façade.

Dans le secteur 1 AUh3

49B11b Les sous-sols enterrés sont interdits ; les constructions à usage d'habitation devront être édifiées sur un vide sanitaire, une cave ou sur un radier.

49B11e L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder à une étude hydrogéologique pour s'assurer que la construction d'un sous-sol est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre.

49B11r MENUISERIES

50B11 Les linteaux bois placés au-dessus des ouvertures et les claustras sont interdits.

50B11a Les menuiseries en bois seront peintes (voir plaquette des recommandations architecturales).

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

52B11 TOITURES

54B11 Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.



- 54B11b Les toits en terrasse 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.
- 54B11d Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois) ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.
- 54B11e Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :
- 54B11e1 - posés au nu du plan de couverture,
- 54B11e3 - non visibles de la voie qui dessert la construction.

Les tabatières sont autorisées.

- 55B11c A l'exception des vérandas et des abris de piscine, la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 35° sur l'horizontale.
- 59B11a Les toitures des habitations, à l'exception des vérandas et les toits terrasses autorisés, seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite sans cotes verticales apparentes, soit en tuile de teinte brunie en terre cuite, vieillie et flammée sans cotes verticales apparentes, soit en ardoises posées droites.
- 59B11d L'utilisation de tuiles de rives et d'arêtières en terre cuite est interdite.
- 60B11d Les vérandas et piscines sont autorisées à condition d'être réalisées en façade arrière de la construction et d'être invisibles de la voie qui dessert ladite construction.

Les vérandas seront constituées de montants simples, de couleur blanche ou très foncée à l'exclusion de l'aluminium naturel.

Les antennes, les paraboles et les systèmes de climatisation sont interdits sur la façade principale et seront de préférence invisibles des voies de circulation publique.

De plus, dans le secteur 2 AUh2

Les toits à la Mansard sont autorisés.

De plus, dans le secteur 1 AUh3

Les toits à la Mansard sont interdits.

61B11 ANNEXES

56B11 La pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants.

63B11 A l'exception des abris de piscine, les annexes devront être construites avec les mêmes matériaux que la construction principale.

64B11 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout seront enterrées.

65B11 CLOTURES

## A) SUR RUE

66B11 Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles seront soit végétales, soit minérales et ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 m.

Les clôtures végétales seront composées exclusivement d'essences locales telle que la charmille, le noisetier, le troène... Les thuyas desséchant le sol et trop uniformes par leur aspect seront à éviter, ceci conformément aux recommandations architecturales régionales.

Les clôtures végétales pourront être doublées de grillage de couleur verte sans que celui-ci ne puisse dépasser 2 m.

Les clôtures minérales seront constituées soit :

- de murs pleins en brique de teinte rouge ou réalisés soit à l'aide de pierre calcaire taillée ou en vrac ou encore avec des matériaux recouverts d'un ton pierre calcaire avec une finition de type gratté fin ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,00 m réalisé à l'aide des matériaux décrits ci-dessus, surmonté d'une grille métallique avec un barreaudage droit ou d'éléments de bois, ou de panneaux soudés grillagés à mailles carrés ou rectangulaires.

Tout grillage (même disposé sur un mur bahut) est interdit s'il n'est pas doublé par une haie végétale.

69B11 Les clôtures pleines réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

76B11a Les portails et portillons seront en bois peints, en métal peint, en PVC teinté ou en aluminium teinté. Ils devront comporter une partie basse pleine égale au minimum au 1/3 du portail. Les couleurs devront être homogènes et respecter la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Thelle.

77B11 La différence entre le haut du portail et le sommet du mur de clôture ne pourra excéder 0,40 mètres.

Dans tous les cas, les matériaux de recouvrement faisant écran sont interdits (canisses, coupe-vent, etc.)

#### B) LIMITE SEPARATIVE

Les clôtures édifiées en limite séparative ne pourront pas dépasser 2 m.

Elles seront constituées soit :

- de grillage ou panneaux soudés posés à même le sol ou surmontant un mur plein qui sera réalisé soit à l'aide de pierre calcaire taillées ou en vrac ou encore avec les matériaux recouverts d'un enduit ton pierre calcaire avec une finition grattée fin ;
- de mur pleins en brique ou réalisés soit à l'aide de pierre calcaire taillée ou en vrac ou encore avec des matériaux recouverts d'un enduit ton pierre calcaire avec une finition grattée fin ;
- de plaques de béton armé entre poteaux, d'une hauteur ne dépassant pas le sol de plus de 0,25 m. Les plaques et poteaux en béton devront obligatoirement être peints.
- d'une haie végétale composée exclusivement d'essences locales telle que la charmille, le noisetier, le troène... Les thuyas desséchant le sol et trop uniformes par leur aspect seront à éviter, ceci conformément aux recommandations architecturales régionales. Les clôtures végétales pourront être doublées de grillage de couleur verte.

#### **Dans le secteur 1 AUh4**

##### 45B11c MATERIAUX

46B11 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (voir plaquette des recommandations architecturales) à l'exclusion du blanc pur.

Les façades enduites devront être ornementées de modénatures et/ou de rappels d'architecture (soubassement, linteaux, appui de fenêtre, encoignures...) afin de rompre l'uniformité de la façade. Ces derniers seront réalisés en briques rouges en terre cuite ou en pierres ou encore de parements d'aspect identique.

46B11b Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge en terre cuite, à l'exclusion de teinte flammée, et les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.

46B11t Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au mortier de chaux grasse de même teinte que le matériau principal.

Les colonnes sont interdites.

- 47B11b BAIES
- 48B11d Les linteaux seront droits ou en arc surbaissé.
- 48B11c SOUS-SOLS
- 49B11b Les sous-sols enterrés sont interdits ; les constructions à usage d'habitation devront être édifiées sur un vide sanitaire, une cave ou sur un radier.
- 49B11e L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder à une étude hydrogéologique pour s'assurer que la construction d'un sous-sol est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre.
- 49B11r MENUISERIES
- 50B11 Les linteaux bois placés au-dessus des ouvertures et les claustras sont interdits.
- 50B11a Les menuiseries en bois seront peintes (voir plaquette des recommandations architecturales).
- Les volets roulants sont interdits sauf si le coffre est disposé à l'intérieur de la construction.
- 52B11 TOITURES
- 54B11 Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.
- Les toits à la Mansard sont interdits.
- 54B11d Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois) ou à croupe.
- 54B11e Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :
- 54B11e1 - posés au nu du plan de couverture,
- 54B11e3 - non visibles de la voie qui dessert la construction.
- Les tabatières sont autorisées.
- 55B11c A l'exception des vérandas et des abris de piscine, la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 35° sur l'horizontale.

54B11b Les toits en terrasse 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.

59B11a Les toitures des habitations, à l'exception des vérandas et les toits terrasses, seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite sans cotes verticales apparentes, soit en tuile de teinte brunie en terre cuite, vieillie et flammée sans cotes verticales apparentes, soit en ardoises posées droites.

59B11d L'utilisation de tuiles de rives et d'arêtières en terre cuite est interdite.

60B11d Les vérandas et piscines sont autorisées à condition d'être réalisées en façade arrière de la construction et d'être invisibles de la voie qui dessert ladite construction.

Les vérandas seront constituées de montants simples, de couleur blanche ou très foncée à l'exclusion de l'aluminium naturel.

Les antennes, les paraboles et les systèmes de climatisation sont interdits sur la façade principale et seront de préférence invisibles des voies de circulation publique.

61B11 ANNEXES

56B11 La pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants.

63B11 Les garages devront être construits avec les mêmes matériaux que la construction principale.

64B11 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout seront enterrées.

65B11 CLOTURES

A) SUR RUE

66B11 Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect et leur hauteur ne doit pas dépasser 1,50 m.

Elles seront constituées de lisses de clôture blanches doublées d'une haie composée exclusivement d'essences locales telle que la charmille, le noisetier... Les thuyas desséchant le sol et trop uniformes par leur aspect seront à éviter, ceci conformément aux recommandations architecturales régionales.

Dans tous les cas, les matériaux de recouvrement faisant écran sont interdits (canisses, coupe-vent, etc.).

76B11a Les portails et portillons seront en bois peint, en métal peint, en PVC teinté ou en aluminium teinté. Ils devront comporter une partie basse pleine égale au minimum au 1/3 du portail. Les couleurs devront être homogènes et respecter la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Thelle.

#### B) LIMITE SEPARATIVE

Les clôtures édifiées en limites séparatives ne pourront pas dépasser 1,80 m.

Elles seront constituées soit :

- d'un grillage vert, constitué de panneaux soudés montés sur des potelets de même couleur, doublé ou non d'une haie comme décrite ci-dessous.

Le grillage pourra être posé à même le sol ou surmonter :

- des plaques de béton armé entre poteaux dont la hauteur sera limitée à 0,25 m comptée à partir du sol naturel.

- un muret dont la hauteur sera limitée à 0,80 m et réalisé en matériaux traditionnels (pierres, briques) ou à l'aide de matériaux recouverts d'un enduit ton pierre calcaire avec une finition grattée fin.

- d'une haie composée exclusivement d'essences locales telle que la charmille, le noisetier... Les thuyas desséchant le sol et trop uniformes par leur aspect seront à éviter, ceci conformément aux recommandations architecturales régionales.

- d'un muret dont la hauteur sera limitée à 0,80 m et réalisé en matériaux traditionnels (pierres, briques) ou à l'aide de matériaux recouverts d'un enduit ton pierre calcaire avec une finition grattée fin. Il pourra être surmonté d'une grille ou d'une palissade.

#### **Dans le secteur 1 AUm**

45B11c **MATERIAUX**

46B11 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (voir plaquette des recommandations architecturales) à l'exclusion du blanc pur.

46B11b Les maçonneries faites de briques pleines ou de parements apparents seront constituées de briques de teinte rouge en terre cuite, à l'exclusion de teinte flammée, et les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.

46B11e Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes, les enduits sur les pierres d'appareil ou les pierres de taille sont interdits.

47B11a Lorsque les murs sont faits de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

49B11r MENUISERIES

50B11 Les linteaux bois placés au-dessus des ouvertures sont interdits.

50B11a Les menuiseries en bois seront peintes.

52B11 TOITURES

53B11a Les cheminées seront placées de préférence près du faîtage.

54B11b Les toits en terrasse sont autorisés.

54B11e Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

54B11e1 - posés au nu du plan de couverture,

Les tabatières sont autorisées.

59B11c Les couvertures des constructions seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite sans cotes verticales apparentes, de tuiles mécaniques en terre cuite sans cotes verticales apparentes (20 au m<sup>2</sup> environ), en ardoise naturelle ou matériaux (20 x 30) de teinte ardoise en pose droite. Les produits verriers et le bois ne sont pas interdits s'ils ne sont pas majoritaires.

59B11d L'utilisation de tuiles de rives et d'arêtières en terre cuite est interdite.

59B11e Les tuiles de couleur foncée "chocolat" sont interdites.

61B11 ANNEXES

61B11b Les annexes seront construites, couvertes et enduites avec les mêmes matériaux que la construction principale.

64B11 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout seront enterrées.

**De plus, dans les secteurs 1 AUh1, 2 AUh2, 1 AUh3, 1 AUm**

36B11 GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Tout projet devra nécessairement se conformer aux prescriptions architecturales édictées dans la plaquette de recommandations architecturales en Pays de Thelle éditée par le CAUE de l'Oise. Cette dernière est annexée au présent règlement.

Les tonalités des matériaux, enduits ou peintures (volets, menuiseries, etc.) devront obligatoirement respecter la palette des couleurs édictées dans la plaquette référencée ci-dessus.

45B11b L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

36B11d ASPECT

37B11 L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

43B11 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.

44B11 Toute architecture étrangère à la région est interdite.

**Dans les zones 2 AUi, 2 AUh et 2 AUm**

Non réglementé.

69B12 **ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**Dans les secteurs 1 AUh1, 1 AUh3 et 1 AUh4**

71B12 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.



72B12 En particulier, il est exigé au minimum sur le terrain d'assiette de l'opération :

73B12 - pour les constructions à usage d'habitation,  
 . 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m<sup>2</sup> par place y compris les aires d'évolution.

### **Dans le secteur 2 AUh2**

71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

72B12 En particulier, il est exigé au minimum sur le terrain d'assiette de l'opération :

73B12 - pour les constructions à usage d'habitation,  
 . 1 place de stationnement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.

88B12c A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m<sup>2</sup> par place y compris les aires d'évolution.

### **Dans le secteur 1 AUm**

71B12 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.

72B12 En particulier, il est exigé au minimum, sur le terrain d'assiette de l'opération:

73B12 - pour les constructions à usage d'habitation,  
 . 1 place de stationnement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.

75B12 - pour les constructions à usage de bureaux,  
 . 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.

- 77B12 - pour les hôtels et les restaurants,  
 . 2 places de stationnement pour 3 chambres,  
 . 1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.

- 88B12b La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m<sup>2</sup> par place y compris les aires d'évolution.

**Dans les secteurs 2 AUh, 2 AUi et 2 AUm**

Non réglementé.

- 88B13 **ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**Dans le secteur 1 AUh1**

Des plantations devront être créées sur les espaces mentionnés au plan de découpages en zones n°6b (échelle 1/2 000<sup>e</sup>).

Le principe de création d'un espace végétalisé, comme indiqué dans les orientations particulières d'aménagement (document n°4), devra être respecté.

**Dans le secteur 2 AUh2**

- 99B13 Les plantations existantes indiquées dans les orientations particulières d'aménagement (document n°4) devront être maintenues au minimum à 80 % et faire l'objet de mesures compensatoires (reboisements, plantations) en cas de coupe.

"L'allée des Hêtres" indiquée dans orientations particulières d'aménagement (document n°4) devra être conservée et mise en valeur. Toutefois des trouées ponctuelles pourront être autorisées afin de permettre la réalisation d'équipement d'infrastructure (voies, sentes, fossés...).

Des plantations d'intégration devront être réalisées sur les espaces mentionnés dans les orientations particulières d'aménagement (document n°4).

**Dans le secteur 1 AUh3**

Des plantations devront être réalisées sur les espaces mentionnés dans les orientations particulières d'aménagement (document n°4).

**Dans le secteur 1 AUm**92B13 **OBLIGATION DE PLANTER**

97B13 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

99B13 Les plantations existantes répertoriées au plan de découpage en zones n°6b (article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme) devront être maintenues au minimum à 80 % et faire l'objet de mesures compensatoires (reboisements, plantations) en cas de coupe.

98B13 L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

100B13 A toute demande de permis de construire, le pétitionnaire devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement, l'essence et le diamètre des arbres existants ainsi que les arbres à abattre pour l'implantation des nouvelles constructions et les caractéristiques et l'emplacement des plantations à faire.

101B13 Les espaces non bâtis doivent être plantés et convenablement entretenus.

**Dans le secteur 2 AUi**

Des plantations devront être créées sur les espaces mentionnés au plan de découpages en zones n°6a (échelle 1/2 000<sup>e</sup>). Des ajustements mineurs sont possibles en cas de réalisation d'équipements d'infrastructures (voirie, giratoire...).

**Dans le secteur 2 AUm**

99B13 Les plantations existantes indiquées dans les orientations particulières d'aménagement (document n°4) devront être maintenues au minimum à 80 % et faire l'objet de mesures compensatoires (reboisements, plantations) en cas de coupe.

**Dans toute la zone AU**

92B13 **OBLIGATION DE PLANTER**

97B13 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

101B13 Les espaces non bâtis doivent être plantés et convenablement entretenus.

118B14 **SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES  
D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **ZONE A**

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

Caractère de la zone : zone naturelle à protéger en raison de la valeur agricole des terres.

2A1 **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

50A1b Est interdit :

- toute construction à l'intérieur du cône de visibilité inscrit sur le plan de découpage en zones n°6b.

52A1 - tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

2A2 **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

3A2 **I - Rappels**

Aa . L'édification de clôtures, autres que celles habituellement nécessaire à l'activité agricole, est soumise à la déclaration prévue aux articles L. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

Ad . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan dans les conditions énoncées à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

7A2 **II - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

16A2 - les bâtiments ou installations à usage d'activité agricole, sous réserve qu'ils s'intègrent au site urbain ou naturel.

- 18A2b - les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité agricole à condition qu'elles soient implantées sur l'îlot foncier de propriété supportant le siège d'exploitation et qu'elles soient situées à moins de 100 m de ce dernier.
- 19A2 - les installations classées on non, liées directement à l'agriculture ou à l'élevage sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- 26A2 - les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R. 442-2, alinéa c du Code de l'Urbanisme.
- 43A2d - les équipements d'infrastructures (voirie, réseaux viaire, transport,...).
- 45A2 - la réparation et l'aménagement 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.
- 46A2 - 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.
- 49A2 - la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.
- 44A2 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sols visées aux 3 derniers alinéas rappelés ci-avant.
- 43A2aa - Il est rappelé que les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisances acoustiques » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

**75A3      SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE****77A3      I - Accès**

78A3b      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.

78A3c      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.

81A3      Aucun accès direct n'est autorisé sur l'autoroute A16.

**89A3      II - Voirie**

93A3      Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

94A3      Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

**96A4      ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****98A4      I - Eau potable**

100A4a      L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

101A4      A défaut de branchement possible sur le réseau public, l'alimentation en eau des bâtiments agricoles peut être assurée par captage, forage ou puits particuliers.



102A4 **II - Assainissement**

103A4 **1. Eaux usées :**

104A4 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

105A4a A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Ces dispositifs d'assainissement autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m<sup>2</sup> d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la construction et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

106A4 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

107A4 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

111A4 **2. Eaux pluviales :**

112A4 Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

114A4 En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

115A4 **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

116A4b Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

118A5 **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

136A6 **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

149A6 Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 m de l'emprise de l'autoroute A 16.

149A6 Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 20 m de l'emprise de la RN1 et de la RD 105.

149A6 Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m de l'emprise ferroviaire.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m des autres emprises publiques.

157A6 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si un parti architectural ou des contraintes techniques le justifient ni pour les extensions des constructions déjà existantes.

1A7 **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7A7b Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives.

6A7h1 La distance entre un bâtiment à usage d'activité agricole autorisé en zone A et les limites des zones AU sera au minimum de 100 m.

10A7b Aucune construction ne peut être implantée à moins de 6 m des berges de la rivière de l'Esches et des rus.

13A8 **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS  
LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE  
MÊME PROPRIÉTÉ**

18A8 La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

19A8 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.

19A9 **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

20A9 Non réglementé.

26A10 **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES  
CONSTRUCTIONS**

28A10 Définition de la hauteur :

la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

30A10 La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m au faîtage soit R + C.

32A10a La hauteur maximale des bâtiments annexes (garage, remise à matériel, abri de jardin, bûcher) est fixée à 6 m au faîtage.

31A10 La hauteur maximale des autres constructions à usage agricole est limitée à 12 m au faîtage.

33A10a Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité agricole : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc.

34B11 **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**36B11 **GENERALITES**

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Tout projet devra nécessairement se conformer aux prescriptions architecturales édictées dans la plaquette de recommandations architecturales en Pays de Thelle éditée par le CAUE de l'Oise. Cette dernière est annexée au présent règlement.

Les tonalités des matériaux, enduits ou peintures (volets, menuiseries, etc.) devront obligatoirement respecter la palette des couleurs édictées dans la plaquette référencée ci-dessus.

36B11d **ASPECT**

37B11 L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

41B11 L'implantation des bâtiments agricoles isolés ou des constructions de grande hauteur (silos, réservoirs...) doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel (en fond de vallée, en bordure de bois plutôt qu'au milieu des champs.).

43B11 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.

43B11a 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.

43B11d L'immeuble n°7 répertorié au plan n°6c est protégé au titre des dispositions de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme ; les extensions, les réparations ou les restaurations sont autorisées dans le respect des matériaux et de l'architecture d'origine.

44B11 Toute architecture étrangère à la région est interdite.

45B11b L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

### **Les constructions à usage d'habitation**

#### 36B11d ASPECT

37B11 L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

43B11c En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, enduits anciens, etc.).

44B11 Toute architecture étrangère à la région est interdite.

45B11b L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

#### 45B11c MATERIAUX

46B11 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (voir plaquette des recommandations architecturales) à l'exclusion du blanc pur.

46B11b Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge en terre cuite, à l'exclusion de teinte flammée, et les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.

46B11h Les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux.

#### 48B11c SOUS-SOLS

49B11b Les sous-sols enterrés sont interdits ; les constructions à usage d'habitation devront être édifiées sur un vide sanitaire, une cave ou sur un radier.

49B11e1 L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit 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.

49B11r MENUISERIES

50B11 Les linteaux bois placés au-dessus des ouvertures et les claustras sont interdits.

50B11a Les menuiseries en bois seront peintes (voir plaquette des recommandations architecturales).

50B11e Les volets roulants sont interdits sauf si le coffre est disposé à l'intérieur de la construction et dans le cas de la rénovation d'une habitation traditionnelle, les volets battants, s'ils existent, sont maintenus.

TOITURES

Les toits à la Mansart sont interdits.

54B11 Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

54B11d Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois) ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

54B11e Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

54B11e1 - posés au nu du plan de couverture,

54B11e4 - non visibles de la voie qui dessert la construction.

Les tabatières sont autorisées.

55B11a A l'exception des vérandas, les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux versants minimum.

55B11c A l'exception des vérandas, la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 35° sur l'horizontale.

57B11a La pente des toitures des bâtiments à usage d'activité ne pourra être inférieure à 30° sur l'horizontale. Les toitures comporteront deux versants.

59B11a Les toitures des habitations, à l'exception des vérandas, seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite sans cotes verticales apparentes, soit en tuile de teinte brunie en terre cuite, vieillie et flammée sans cotes verticales apparentes, soit en ardoises posées droites.

59B11d L'utilisation de tuiles de rives et d'arêtières en terre cuite est interdite.

60B11d Les vérandas sont autorisées à condition d'être réalisées en façade arrière de la construction et d'être invisibles de la voie qui dessert ladite construction.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour l'extension des vérandas existantes.

Les vérandas seront constituées de montants simples, de couleur blanche ou très foncée à l'exclusion de l'aluminium naturel.

Les antennes, les paraboles et les systèmes de climatisation sont interdits sur la façade principale et seront de préférence invisibles des voies de circulation publique.

61B11 ANNEXES

56B11 A l'exception des abris de jardin, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants.

62B11a Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée non peinte en usine est interdit.

64B11 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout seront enterrées.

65B11 CLOTURES

A) SUR RUE

66B11 Les clôtures sur rue, non habituellement nécessaires à l'activité agricole, doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles seront soit végétales, soit minérales et ne pourront dépasser une hauteur de 2 m.

Les clôtures végétales seront composées exclusivement d'essences locales telle que la charmille, le noisetier, le troène... Les thuyas desséchant le sol et trop uniformes par leur aspect seront à éviter, ceci conformément aux recommandations architecturales régionales.

Les clôtures végétales pourront être doublées de grillage de couleur verte sans que celui-ci ne puisse dépasser 2 m.

Les clôtures minérales seront constituées soit :

- de murs pleins en brique de teinte rouge ou réalisés soit à l'aide de pierre calcaire taillée ou en vrac ou encore avec des matériaux recouverts d'un ton pierre calcaire avec une finition gratté fin ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,00 m réalisé à l'aide des matériaux décrits ci-dessus, surmonté d'une grille métallique avec un barreaudage droit ou d'éléments de bois, ou de panneaux soudés grillagés à mailles carrés ou rectangulaires.

Tout grillage (même disposé sur un mur bahut) est interdit s'il n'est pas doublé par une haie végétale.

69B11 Les clôtures pleines réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

76B11a Les portails et portillons seront en bois peints, en métal peint, en PVC teinté ou en aluminium teinté. Ils devront comporter une partie basse pleine égale au minimum au 1/3 du portail. Les couleurs devront être homogènes et respecter la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Thelle.

77B11 La différence entre le haut du portail et le sommet du mur de clôture ne pourra excéder 0,40 mètres.

Dans tous les cas, les matériaux de recouvrement faisant écran sont interdits (canisses, coupe-vent, etc.).

#### B) LIMITE SEPARATIVE

Les clôtures édifiées en limite séparative, non habituellement nécessaires à l'activité agricole, ne pourront pas dépasser 2 m. Elles seront constituées d'une haie végétale composée exclusivement d'essences locales telle que la charmille, le noisetier, le troène... Les thuyas desséchant le sol et trop uniformes par leur aspect seront à éviter, ceci conformément aux recommandations architecturales régionales. Les clôtures végétales pourront être doublées de grillage de couleur verte.

69B11 Les clôtures pleines réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

Dans tous les cas, les matériaux de recouvrement faisant écran sont interdits (canisses, coupe-vent, etc.)

### **Les constructions à usage agricole**

#### MATERIAUX

42B11 Les éléments verticaux des bâtiments à usage agricole seront réalisés :

- soit en profilés divers,
- soit en bois traité (lames verticales teintées aspect brou de noix).

La ou les teintes employées seront différentes de celles utilisées pour la couverture afin d'éviter l'effet de masse.

#### 52B11 TOITURES

59B11f Les couvertures des bâtiments à usage d'activité agricole seront réalisées en tuiles, ardoises naturelles ou fibre-ciment de teinte ardoise, ou en profilés divers. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.



- 59B11f1 Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité agricole devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.
- 59B11h Les tuiles mécaniques avec des côtes verticales apparentes sont autorisées pour couvrir des annexes, granges ou bâtiments agricoles ; elles seront de teinte rosée ou orangée.
- 55B11c2 La pente des toitures des bâtiments agricoles ne pourra être inférieure à 30° sur l'horizontale.
- 55B11b Les toitures des bâtiments agricoles seront à deux versants.

69B12 **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

- 71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

88B13 **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

90B13 **ESPACES BOISÉS CLASSES**

- 91B13 Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

91B13 **PROTECTION PARTICULIÈRE**

Les arbres isolés répertoriés sur le plan de découpages en zones n°6b et n°6c sont protégés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

92B13 **OBLIGATION DE PLANTER**

- 97B13 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

- 98B13 L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

117B14 **SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES  
D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **ZONE N**

1A **CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

Caractère de la zone : zone naturelle à protéger en raison de la qualité du site ou des paysages.

La zone N comprend le secteur Na qui correspond à des secteurs naturels bâtis à très faible densité, dans lesquels il convient de ne pas développer l'urbanisation ; il s'agit des îlots bâtis épars en zone agricole ou de secteur bâti où la capacité des réseaux est faible.

La zone N comprend également le secteur NL qui correspond à la ferme du Plantoignon située au sud de Belle-Eglise. La municipalité souhaite réhabiliter ce secteur de l'agglomération. Il présente une vocation tournée vers le loisir, le tourisme et l'habitat.

2A1 **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

49A1 **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

50A1b Est interdit :

52A1 - tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

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

3A2 **I - Rappels**

Aa . L'édification de clôtures est soumise à la déclaration prévue aux articles L. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

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

Ad . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés figurant au plan dans les conditions énoncées à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

7A2 **II - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

**Dans le secteur Na**

- 13A2f - l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la mesure où l'extension projetée ne dépasse pas 30 % de la surface de plancher réalisée avant l'entrée en vigueur du PLU.  
Dans le cas où l'extension projetée a pour objet la réalisation d'un logement de gardien, la surface de plancher maximale autorisée pourra être portée à 100 m<sup>2</sup>.
- 13A2g - l'extension et la création de bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, piscine, tennis ...) liés aux constructions à usage d'habitation existantes.

**Dans le secteur Nl**

- l'extension et le changement de destination de l'ensemble des immeubles du corps de ferme de Plantoignon, protégés en vertu de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, en locaux à vocation touristique (hôtel et restaurant, vente de produits fermiers et d'artisanat, petits commerces ou services) ou à vocation de loisirs liés au sport ou à la nature (centre équestre, ferme-école...). Ces bâtiments pourront également comporter des logements à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité autorisée et/ou au gardiennage et limités aux stricts besoins.
- de plus, pour les immeubles n°5 et n°9 répertoriés au plan n°6b, leur changement de destination et leur affectation à un usage d'habitat, sans extension possible.
- les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, piscine, tennis, ...) liés aux constructions existantes ou projetées.
- 28A2 - les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R. 442-2, alinéa b du Code de l'Urbanisme.

**Dans toute la zone N**

- 45A2 - la réparation et l'aménagement 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.

- 46A2 - 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.
- 49A2 - la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.
- 44A2 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux 3 derniers alinéas rappelés ci-avant.
- 43A2aa - Il est rappelé que les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisances acoustiques » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

## 75A3 **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### 77A3 **I - Accès**

- 78A3b 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.
- 78A3c Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

La largeur des nouveaux accès « véhicules » ne pourra être inférieure à 5 m.

#### 89A3 **II - Voirie**

- 93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.
- 94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

96A4 **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

98A4 **I - Eau potable**

100A4a L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

101A4 A défaut de branchement possible sur le réseau public, l'alimentation en eau des bâtiments agricoles peut être assurée par captage, forage ou puits particuliers.

102A4 **II - Assainissement**

103A4 **1. Eaux usées :**

100A4a Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

105A4a A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Ces dispositifs d'assainissement autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m<sup>2</sup> d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la construction et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

105A4d Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

107A4 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

111A4 **2. Eaux pluviales :**

112A4 Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel.

114A4 Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Les dispositions ci-dessus doivent être conformes aux législations en vigueur (Règlement Sanitaire Départemental, Loi sur l'eau...).

118A5 **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

136A6 **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Dans le secteur Na**

146A6 Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique,
- soit avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.

154A6 La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes.

149A6 Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 5 mètres de l'emprise ferroviaire.

**Dans le secteur NL**

146A6 Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.



1A7 **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Dans le secteur NL**

10A7 Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 6 m des berges de l'Esches.

**Dans toute la zone N**

6A7c Toutes les constructions doivent être implantées à une distance minimale (M) de 5 m des limites séparatives.

17A7 La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

10A7b Aucune construction ne peut être implantée à moins de 6 m des berges des rus.

13A8 **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**Dans le secteur Na**

15A8 Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

16A8 Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

**Dans toute la zone N**

18A8 La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

19A9 **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

**Dans le secteur NL**

20A9 Pour l'ensemble du secteur NL, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra pas dépasser 7 %.

**Dans la zone N, sauf le secteur NL**

Non réglementé.

26A10 **ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

28A10 Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

**Dans le secteur NL**

30A10a La hauteur maximale de toute construction est limitée à 11 m.

**Dans toute la zone N, sauf le secteur NL**

29A10 La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m au faîtage soit R + C.

34B11 **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

36B11 **GENERALITES**

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Tout projet devra nécessairement se conformer aux prescriptions architecturales édictées dans la plaquette de recommandations architecturales en Pays de Thelle éditée par le CAUE de l'Oise. Cette dernière est annexée au présent règlement.

Les tonalités des matériaux, enduits ou peintures (volets, menuiseries, etc.) devront obligatoirement respecter la palette des couleurs édictées dans la plaquette référencée ci-dessus.

36B11d ASPECT

37B11 L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

43B11c En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, enduits anciens, etc.).

43B11d L'immeuble n°4 répertorié au plan n°6b est protégé au titre des dispositions de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme ; les extensions, les réparations ou les restaurations sont autorisées dans le respect des matériaux et de l'architecture d'origine.

Les immeubles n°5 et 9 répertoriés au plan n°6b sont protégés au titre des dispositions de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme ; Seules les réparations ou les restaurations sont autorisées dans le respect des matériaux et de l'architecture d'origine. En outre les percements en façade et en toiture sont admis à condition de conserver une harmonie architecturale du bâtiment.

L'immeuble n°8 répertorié au plan n°6b est protégé au titre des dispositions de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Seules les réparations ou restaurations sont autorisées dans le respect des matériaux et de l'architecture d'origine. Les extensions sont interdites.

44B11 Toute architecture étrangère à la région est interdite.

45B11b L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

45B11c MATERIAUX

46B11 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (voir plaquette des recommandations architecturales) à l'exclusion du blanc pur.

46B11b Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge en terre cuite, à l'exclusion de teinte flammée, et les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.

- 46B11a Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.
- 46B11h Les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux.
- 48B11c SOUS-SOLS
- 49B11b Les sous-sols enterrés sont interdits ; les constructions à usage d'habitation devront être édifiées sur un vide sanitaire, une cave ou sur un radier.
- 49B11e1 L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit 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.
- 49B11r MENUISERIES
- 50B11 Les linteaux bois placés au-dessus des ouvertures et les claustras sont interdits.
- 50B11a Les menuiseries en bois seront peintes (voir plaquette des recommandations architecturales).
- 50B11e Les volets roulants sont interdits sauf si le coffre est disposé à l'intérieur de la construction et dans le cas de la rénovation d'une habitation traditionnelle, les volets battants, s'ils existent, sont maintenus.

### TOITURES

Les toits à la Mansard sont interdits.

- 54B11 Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.
- 54B11d Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois) ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.
- 54B11e Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :
- 54B11e1 - posés au nu du plan de couverture,
- 54B11e4 - non visibles de la voie qui dessert la construction.

Les tabatières sont autorisées.

- 55B11a A l'exception des vérandas, les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux versants minimum.
- 55B11c A l'exception des vérandas, la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 35° sur l'horizontale.
- 57B11a La pente des toitures des bâtiments à usage d'activité ne pourra être inférieure à 30° sur l'horizontale. Les toitures comporteront deux versants.
- 59B11a Les toitures des habitations, à l'exception des vérandas seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite sans cotes verticales apparentes, soit en tuile de teinte brunie en terre cuite, vieillie et flammée sans cotes verticales apparentes, soit en ardoises posées droites.
- 59B11d L'utilisation de tuiles de rives et d'arêtières en terre cuite est interdite.
- 60B11d Les vérandas sont autorisées à condition d'être réalisées en façade arrière de la construction et d'être invisibles de la voie qui dessert ladite construction.
- La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour l'extension des vérandas existantes.
- Les vérandas seront constituées de montants simples, de couleur blanche ou très foncée à l'exclusion de l'aluminium naturel.
- Les antennes, les paraboles et les systèmes de climatisation sont interdits sur la façade principale et seront de préférence invisibles des voies de circulation publique.
- 61B11 ANNEXES
- 56B11 A l'exception des abris de jardin, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants.
- 62B11a Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée non peinte en usine est interdit.
- 64B11 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout seront enterrées.

65B11 CLOTURES

## A) SUR RUE

66B11 Les clôtures sur rue non habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles seront soit végétales, soit minérales et ne pourront dépasser une hauteur de 2 m.

Les clôtures végétales seront composées exclusivement d'essences locales telle que la charmille, le noisetier, le troène... Les thuyas desséchant le sol et trop uniformes par leur aspect seront à éviter, ceci conformément aux recommandations architecturales régionales.

Les clôtures végétales pourront être doublées de grillage de couleur verte sans que celui-ci ne puisse dépasser 2 m.

Les clôtures minérales seront constituées soit :

- de murs pleins en brique de teinte rouge ou réalisés soit à l'aide de pierre calcaire taillée ou en vrac ou encore avec des matériaux recouverts d'un ton pierre calcaire avec une finition de type gratté fin ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,00 m réalisé à l'aide des matériaux décrits ci-dessus, surmonté d'une grille métallique avec un barreaudage droit ou d'éléments de bois, ou de panneaux soudés grillagés à mailles carrés ou rectangulaires.

Tout grillage (même disposé sur un mur bahut) est interdit s'il n'est pas doublé par une haie végétale.

69B11 Les clôtures pleines réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

76B11a Les portails et portillons seront en bois peints, en métal peint, en PVC teinté ou en aluminium teinté. Ils devront comporter une partie basse pleine égale au minimum au 1/3 du portail. Les couleurs devront être homogènes et respecter la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Thelle.

77B11 La différence entre le haut du portail et le sommet du mur de clôture ne pourra excéder 0,40 mètres.

Dans tous les cas, les matériaux de recouvrement faisant écran sont interdits (canisses, coupe-vent, etc.)

## B) LIMITE SEPARATIVE

Les clôtures édifiées en limite séparative, non habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, ne pourront pas dépasser 2 m.

Elles seront constituées soit :

- de grillage ou panneaux soudés posés à même le sol ou surmontant un mur plein qui sera réalisé soit à l'aide de pierre calcaire taillées ou en vrac ou encore avec les matériaux recouverts d'un enduit ton pierre calcaire avec une finition de type grattée fin ;
- de mur pleins en brique ou réalisés soit à l'aide de pierre calcaire taillée ou en vrac ou encore avec des matériaux recouverts d'un enduit ton pierre calcaire avec une finition de type grattée fin ;
- de plaques de béton armé entre poteaux, d'une hauteur ne dépassant pas le sol de plus de 0,25 m. Les plaques et poteaux en béton devront obligatoirement être peints.
- d'une haie végétale composée exclusivement d'essences locales telles que la charmille, le noisetier, le troène... Les thuyas desséchant le sol et trop uniformes par leur aspect seront à éviter, ceci conformément aux recommandations architecturales régionales. Les clôtures végétales pourront être doublées de grillage de couleur verte.

## 69B12 **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **Dans le secteur NL**

En particulier, il est exigé au minimum sur le terrain d'assiette de l'opération :

- pour les constructions à usage d'habitation,
  - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m<sup>2</sup> par place y compris les aires d'évolution.

## 88B13 **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **ESPACES BOISES CLASSES**

91B13 Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

91B13 PROTECTION PARTICULIERE

99B13 Les plantations existantes répertoriées au plan de découpage en zones n° 6b (article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme) devront être maintenues au minimum à 80 % et faire l'objet de mesures compensatoires (reboisements, plantations) en cas de coupe.

Les arbres isolés répertoriés sur les plans de découpage en zones n°6b et 6c sont protégés en vertu de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

92B13 OBLIGATION DE PLANTER

97B13 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

118B14 **SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES  
D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.