

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUm

Caractère et vocation de la zone 1AUm

La zone 1AUm est une zone naturelle non équipée, urbanisable à court et moyen terme, destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation. Elle comprend un secteur de cœur d'îlot au centre du village derrière la mairie sur lequel la commune recherche un programme mixte d'équipements publics et de logements. Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP n°2)

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AUm 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles autorisées à l'article 2 du présent règlement.

Article 1AUm 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions de prise en compte les problèmes de sols (argiles, hydromorphie), de risques liés aux enfouissements de matériaux de guerre et de prise en compte de l'OAP n°2 ; les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes y compris leur garage sous réserve de s'intégrer au site.
- Leur reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface hors œuvre nette (SHON).
- Les bâtiments et constructions publics et d'intérêt général.
- L'extension des constructions existantes sous réserve de respecter le paysage urbain.

- Les activités de bureaux, de services, pourront s'exercer à l'intérieur de la construction à usage d'habitation et de ses annexes dans la limite de 50 m².
- les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers et d'équipements publics.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 1AUm 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I – Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
- 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.
- Toute habitation devra satisfaire à un accès pour l'entretien de l'assainissement individuel.

II – Voirie

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.
- Les voies en impasse sont interdites.
- L'organisation des voiries inscrites dans l'OAP n°2 s'applique.

Article 1AUm 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1) Eaux usées

- Un accès doit être aménagé depuis la voie desservant le terrain pour la gestion et l'entretien des dispositifs d'assainissement individuel.
- Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues au Code de la Santé Publique et au Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées traitées ou non dans les égouts d'eaux pluviales est interdite et soumise à réglementation.
- L'évacuation des eaux de piscine sera faite par infiltration sur le terrain.

2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle sauf incompatibilité liée à l'imperméabilité des sols.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

III - Electricité

- Les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Article 1AUm 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Dans le cas d'un assainissement autonome la surface minimale des parcelles doit être de 800m² pour être constructible avec 300m² minimum consacré à l'emprise de l'ouvrage d'assainissement.

Article 1AUm 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions seront implantées soit à l'alignement de la voie nouvellement créée pour la desserte du site, soit dans une limite maximale de 10m par rapport à cet alignement. Cette disposition ne concerne pas les extensions liées à une construction principale existante, les abris de jardins, les annexes et piscines.
- L'implantation des façades des constructions se fera suivant des directions parallèles ou perpendiculaires à l'axe des voies.

Article 1AUm 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative latérale, soit avec une marge de recul au moins égale à 3 m par rapport à la limite séparative latérale.
- Les constructions annexes et les garages non accolés à la construction principale seront implantés en limite séparative latérale.

Article 1AUm 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Les constructions annexes (abris de jardins, à bois, etc.) devront être édifiées à l'arrière du bâtiment principal.

Article 1AUm 9 Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 30% de la surface totale de la parcelle. L'ensemble des annexes ne dépassera pas la surface au sol de la construction principale.
- Les abris de jardin doivent être édifiés à l'arrière des bâtiments principaux.

Article 1AUm 10 Hauteur maximum des constructions

- 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, garde-corps, acrotères, etc, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

- La hauteur au faîtage des constructions sur cour ou jardin doit être égale ou inférieure à la hauteur de la construction principale sur rue.
- La hauteur maximale des constructions est limitée à trois niveaux, soit R + un seul niveau de combles.
- La hauteur à l'égout du toit des abris de jardin ne doit pas excéder 2,50 mètres.

Article 1AUm 11 Aspect extérieur des constructions

Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe du présent règlement.

Les éléments de référence des règles suivantes sont explicités dans le cahier de recommandations architecturales élaboré par la Communauté de Communes du Pays de Thelle.

GENERALITES

- Afin de préserver l'intérêt du secteur, 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 et urbains,
 - > à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage.
- Sont autorisés les matériaux issus de l'énergie renouvelable et les systèmes novateurs utilisant l'énergie renouvelable comme source d'énergie (panneaux solaire ou photovoltaïque, géothermie).
- Les constructions à caractère innovant (architecture contemporaine, architecture bioclimatique, architecture épousant le protocole HQE) ne sont pas soumises aux règles concernant la volumétrie des constructions, la

penne de la toiture et les matériaux de couverture, l'ordonnancement et les matériaux des façades, les proportions des ouvertures et leurs matériaux, la modénature.

- Concernant les couleurs des bâtiments, de leurs façades, huisseries et couvertures, on se référera aux recommandations de couleur de la plaquette « Recommandations architecturales du Pays de Thelle. »

COUVERTURE

1) Forme

- Pour les constructions principales, les toitures doivent être à 2 pentes ; la pente des toitures doit être comprise entre 45 et 50 degrés sur l'horizontale.
- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, houteau) ne sont pas autorisés.
- En pignon, le débord de toiture doit être inférieur ou égal à l'épaisseur d'un chevron.

2) Matériaux et couleurs

- Les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées:
 - > Soit en tuile plate, petit modèle (65/80 au m² environ).
 - > Soit en tuiles mécaniques sans cote verticale de teinte rouge brun nuancé (22 au m²)
 - > Soit en ardoise (27 x18 cm) de teinte naturelle et de pose droite.
- Cette obligation s'applique aux vérandas dont la toiture n'est pas transparente ou translucide.
- L'utilisation des bardeaux est interdite.

FACADES

1) Ordonnancement des ouvertures

- Les ouvertures doivent être à dominante verticale.
- Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

2) Matériaux et couleurs

- Les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être en briques rouges du nord ou en torchis ou clin de bois. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent l'être d'enduit lisse (taloché), de teinte rappelant les enduits anciens à la chaux, dans une gamme de tons rappelant la teinte de la pierre calcaire locale (à l'exclusion du blanc), de la brique ou du torchis.
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, ...) seront droits, verticaux et en tableau; ils présenteront une simplicité d'aspect.

OUVERTURES

1) Proportions

- Les baies et châssis de toit seront plus hauts que larges (H2/3, L1/3).
- Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.

2) Matériaux et couleurs

- Les portes doivent être en bois peint. Elles seront de couleur dénuée d'agressivité.
- Les fenêtres doivent être , soit en bois peint , soit en métal laqué, soit en PVC.
- Les volets doivent présenter un aspect similaire aux volets traditionnels: à barres horizontales, sans écharpe ou à panneaux pleins persiennés en partie haute, en bois et peints, y compris les pentures dans le même ton que les volets.
- Les volets à enroulement sont admis à condition que le coffre soit placé à l'intérieur de la construction.

MODENATURE (DECOR)

- Les subdivisions horizontales se résument à la corniche, le bandeau d'étage et le soubassement, les linteaux des percements. Les subdivisions verticales sont les chaînages d'angle.
- Les linteaux des ouvertures seront droits ou en arc surbaissé.

ANNEXES

- Les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.
- Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale.
- L'adjonction de vérandas doit être construite de sorte qu'elle ne soit pas visible de l'espace public (voies, places, ...). Il n'est pas fixé de pente pour les vérandas
- La pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants. La pente peut être réduite à 30° si les bâtiments annexes sont édifiés indépendamment et non visibles des voies et espaces publics.

CLOTURES

- Les clôtures sur rue doivent être composées d'une haie d'essence locale avec ou sans sous-bassement (hauteur maximal 0.6m) doublée ou non d'un grillage. Leur hauteur maximale sera de 1,80 m.
- Les portails devront présenter une simplicité d'aspect (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites). Ils doivent être en bois ou métal et peint ou PVC, en lames jointives ou ajourées pour le bois.
- Les piliers seront constitués de brique rouge du nord ou de pierre de taille calcaire ou en appareillage mixte avec couronnement en pierre ou brique.
- En limite latérale, les clôtures doivent être constituées d'une haie d'essence locale doublée ou non d'un grillage ou d'un mur plein en briques rouges du nord ou en enduit taloché; la hauteur est fixée entre 1m80 et 2m00.
- Les clôtures en plaque de béton sont interdites.

DIVERS

- Les sous-sols et ½ sous-sols sont interdits.
- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou dissimulées par une haie d'essence locale et être non visible depuis l'espace public.

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux filaires doivent être aménagés en souterrain.
- Les pompes à chaleur et autres dispositifs techniques ne doivent pas être visibles de l'espace public.
- Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils fassent partie intégrante de la toiture (au nu de la toiture), ou posés au sol.

Article 1AUm 12

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

GENERALITES

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

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Il est exigé d'aménager au moins sur la propriété :

- pour toute construction à usage d'habitation hormis pour les constructions d'habitation collective ou groupée: 2 places de stationnement par logement.
- Le stationnement longitudinal entend un espace de 2.2 mètres de large sur 5 mètres de longueur avec dégagement latéral de 3.5m; le stationnement en bande comprend les mêmes dispositions pour le stationnement du véhicule avec au moins cinq mètres de dégagement arrière. En aucun cas l'unité de stationnement du véhicule ne peut être inférieure à 25m².

Article 1AUm 13

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

OBLIGATION DE PLANTER (*voir détails dans l'annexe*)

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale ou/et végétale).
- L'utilisation d'essences forestières locales est vivement recommandée au moins pour moitié; l'emploi des conifères fastigiés devra être limité.

- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol

Article 1AUm 14

Coefficient d'Occupation des Sols

- Non réglementé.