

ZONE AU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone : zone naturelle non équipée ou peu équipée destinée à une urbanisation future essentiellement réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement. Dans la zone AU, les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

La zone AU est divisée en secteurs pour tenir compte des vocations respectives et des échéances probables d'ouverture à l'urbanisation :

- 1 AUh : secteur à vocation principale d'habitat, urbanisable de suite. Il correspond à l'îlot situé sur la partie Est du quartier des Orfèvres, au niveau de la lisière Sud du village. La zone fait l'objet d'Orientations d'Aménagement.

- 1 AUi : secteur à vocation d'activités économiques, urbanisable de suite. Localisée en limite Sud-Ouest du territoire (à l'écart du village d'Ercuis), la zone 1 AUi s'inscrit dans un projet interterritorial, à l'échelle du SCOT. Le futur pôle d'activités s'étendra sur les territoires d'Ercuis, de Neuilly-en-Thelle et de Crouy-en-Thelle.

- 1 AUm : secteur à vocation mixte partagée entre la fonction «habitat », la fonction équipements publics et la fonction jardins familiaux.

La zone 1 AUm s'inscrit dans l'enveloppe naturelle de l'espace aggloméré, au lieu-dit « Le Village » ; elle fait l'objet d'Orientations d'Aménagement.

- 2 AU : unique secteur d'extension programmé sur le long terme, urbanisable après modification du PLU. La zone 2 AU correspond aux terrains situés sur la lisière Sud du village, encadrés par les opératives locatives et par l'urbanisation de la rue des Orfèvres.

Les règles attachées à la zone 2 AU sont simplifiées et seront précisées lors de la modification du PLU.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit :

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

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

I - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Dans le secteur 1 AUh

- les constructions à usage d'habitation réalisées dans le cadre d'un programme d'aménagement d'ensemble.

- les bâtiments ou installations annexes liées aux constructions à usage d'habitation.

Dans le secteur 1 AUi

- les opérations d'aménagement ou de construction à usage d'activités décrites ci-dessous à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone.

- les constructions ou installations à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôt.

- les constructions à usage de bureaux.

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

Dans le secteur 1 AUm

La répartition des occupations et utilisations du sol doivent respecter les orientations d'aménagement (détaillées dans la pièce n°4 du dossier PLU).

- les constructions à usage d'habitation réalisées dans le cadre d'un programme d'aménagement d'ensemble.
- les bâtiments ou installations annexes liées aux constructions à usage d'habitation.
- les équipements publics ou présentant un intérêt général.
- les constructions à usage de sports ou de loisirs et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.
- les abris nécessaires liés à l'exploitation des jardins familiaux à condition que leur surface au sol n'excède pas 12 m².

Dans le secteur 2 AU

Non réglementé.

De plus, dans toute la zone AU

- 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.
- 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.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

I – Accès

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

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

II – Voirie

Les conditions de desserte des zones AU doivent respecter les orientations d'aménagement (détaillées dans la pièce n°4 du dossier PLU).

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

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

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

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

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II – Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation qui génère des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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

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

2. Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs sur le terrain d'assiette de la construction, et dimensionnés à l'opération.

III – Electricité

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public et/ou par les énergies renouvelables (solaire, photovoltaïque).

Dans le cas d'un branchement sur le réseau public, le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Dans le secteur 1 AUh

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

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

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

Dans le secteur 1 AUi

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 15 m par rapport aux voies départementales.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport aux autres voies.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Dans le secteur 1 AUm

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Dans le secteur 2 AU

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans le secteur 1 AUh

Les constructions ne peuvent être édifiées que sur une seule limite séparative.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

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

Dans le secteur 1 AUi

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparatives, soit à une distance minimale de 6 m des limites séparatives.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Dans le secteur 1 AUm

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

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

Dans le secteur 2 AU

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

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

Dans le secteur 1 AUh

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 3 m. Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur 1 AUi

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 6 m. Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans la zone 1 AUm

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 3 m. Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur 2 AU

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur 1 AUh

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 30 % de la surface totale du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur 1 AUi

Non réglementé.

Dans le secteur 1 AUm

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface totale du terrain. Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et pour les opérations de logements locatifs aidés.

Dans le secteur 2 AU

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur au faîtage :

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 souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Dans le secteur 1 AUh

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m au faîtage, soit R+combles pour les habitations.

La hauteur maximale des annexes accolées à l'habitation est fixée à 10 m au faîtage.

La hauteur maximale des annexes non contiguës à l'habitation (garage, remise à matériel, bûcher...) est fixée à 5 m au faîtage.

Les deux règles précédentes ne s'appliquant pas aux abris de jardin. Ces derniers doivent avoir une hauteur maximale de 2,50 m au faîtage.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Dans le secteur 1 AUi

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 15 m au faîtage.

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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Dans le secteur 1 AUm

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m au faîtage, soit R+combles pour les habitations.

La hauteur maximale des annexes accolées à l'habitation est fixée à 10 m au faîtage.

La hauteur maximale des annexes non contiguës à l'habitation (garage, remise à matériel, bûcher...) est fixée à 5 m au faîtage.

Les deux règles précédentes ne s'appliquant pas aux abris de jardin. Ces derniers doivent avoir une hauteur maximale de 2,50 m au faîtage.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Dans le secteur 2 AU

Non réglementé.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

ASPECT

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.

Les solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées.

Dans les secteurs 1 AUh et 1 AUm

MATERIAUX

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 (gamme de gris, sable, ocre,...) ou d'un enduit ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.

Les maçonneries faites de briques apparentes seront constituées de briques de parement de teinte rouge en terre cuite ou de parement.

TOITURES

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

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

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie sans côtes verticales apparentes, ou d'ardoises naturelles. La pose de panneaux solaires est autorisée.

Les annexes accolées à l'habitation seront couvertes avec les mêmes matériaux que l'habitation.

OUVERTURES

Dispositions générales

Les ouvertures en toiture doivent être alignées avec les ouvertures situées sur la façade de la construction.

Ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture seront de type lucarnes à 2 pentes, ou à 3 pentes.

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

Les relevés de toitures (dits chiens assis) sont interdits.

Ouvertures en façade

Les baies des constructions à usage d'habitation et leurs annexes visibles des voies et espaces publics seront plus hautes que larges.

ANNEXES

Les annexes, à l'exception des abris de jardin, doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

L'emploi de plaques de béton ou en fibro-ciment, de tôle est interdit.

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.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

CLOTURES

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m ; elles seront soit minérales, soit végétales.

Les clôtures sur rue seront constituées soit de murs pleins, soit de murets surmontés d'une grille ou d'une palissade, soit de grillages doublés de haies d'essences acclimatées (détaillées à l'article 13).

Les murs et murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions.

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

Dans le secteur 1 AUi

MATERIAUX

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 (gamme de gris, sable, ocre,...) ou d'un enduit ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.

Les maçonneries faites de briques apparentes seront constituées de briques de teinte rouge, pleines en terre cuite ou de parement.

Les profilés divers sont autorisés à condition d'utiliser des tonalités rappelant soit les matériaux traditionnels (brique rouge, pierre calcaire), soit des tonalités foncées rappelant la terre et la végétation.

Le bois est autorisé.

Les tonalités vives sont interdites ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux.

TOITURES

Les toits terrasse sont autorisés.

En cas de toiture présentant deux versants, la pente ne pourra être supérieure à 12° sur l'horizontale.

L'utilisation du shingle et de la tôle galvanisée non peinte est interdite.

ANNEXES

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

CLOTURES

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect.

Lorsque les clôtures sont constituées de grillages, ceux-ci doivent être composés de panneaux soudés galvanisés à maille carrée ou rectangulaire, montés sur des potelets en fer de même couleur.

Les clôtures sur rues seront doublées d'une haie reprenant les essences acclimatées (voir liste détaillée à l'article 13).

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

Dans le secteur 2 AU

Non réglementé.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans toutes les zones, sauf le secteur 2 AU

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain d'assiette de la construction.

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 m² par place y compris les aires d'évolution.

De plus, dans les secteurs 1 AUh et 1 AUm

Il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :

. 1 place de stationnement par tranche ouverte de 50 m² de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum 2 places par logement (dont 1 couverte et 1 extérieure).

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il n'est exigé la réalisation que d'une place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

De plus, dans le secteur 1 AUi

Il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage de bureaux :

. 1 place de stationnement par tranche ouverte de 60 m² de surface hors œuvre nette de construction.

- pour les constructions à usage de commerce :

. 1 place de stationnement par tranche ouverte de 25 m² de surface de vente.

- pour les établissements à usage d'activités autorisées :

. 1 place de stationnement par tranche ouverte de 80 m² de surface hors œuvre nette de construction.

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

Dans le secteur 2 AU

Non réglementé.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans toutes les zones, sauf le secteur 2 AU

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

Les plantations doivent reprendre les essences végétales suivantes (Cf. « Plaquette des recommandations architecturales du pays de Thelle ») :

- le charme,
- la charmille,
- le chèvrefeuille,
- le cournouiller sanguin,
- le noisetier,
- le viorne obier,
- l'érable champêtre,

- le forsythia.

Dans le secteur 1 AUi

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 300 m² de terrain libre de toute construction.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

Dans toutes les zones AU

Les plantations à réaliser doivent respecter les orientations d'aménagement (détaillées dans la pièce n°4 du dossier PLU).

L'utilisation du thuya est interdite.

Les plantations seront faites d'essences variées et acclimatées. Les plantations seront réalisées sur une bande de 5 mètres de large. Il est précisé que les plantations réalisées seront à protéger ensuite.

ARTICLE AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.