

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU est destinée à accueillir les extensions urbaines de la commune à court ou moyen terme. Les constructions y sont donc autorisées lors d'une opération d'aménagement (lotissement, ZAC, constructions groupées,...) organisées suivant des schémas d'ensemble, établis pour chaque secteur, suivant lesquels les constructeurs participeront à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

La zone 1AU correspond aux secteurs d'extension figurant dans le schéma d'aménagement illustrant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Il est délimité un secteur 1AUh situé au sud de la ferme située entre la rue du Chêne et le chemin de Reilly, à l'Ouest du village, destinés à l'habitat, services et bureaux qui en sont le complément dès lors qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou dangers éventuels, ainsi qu'aux équipements et espaces publics. Cette urbanisation sera réalisée sous forme d'opération(s) d'aménagement avec schéma d'ensemble insistant sur le lien avec les quartiers existants, respectant les dispositions et le phasage des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier PLU).

### Section I -

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### **Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- Les constructions et installations à usage industriel ou d'entrepôt à vocation industrielle.
- Les constructions et installations à usage d'activité agricole.
- Les 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, la gêne apportée à la circulation, le risque d'explosion ou les risques technologiques. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les caravanes isolées hors du terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur.

- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.
- Les postes de distribution de carburant.

### **Article 1AU 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières**

1) Sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances normales, pouvant s'accompagner d'activités commerciales, de services et de bureaux (y compris des installations classées ou non nécessaires à la vie et à la commodité des habitants), à condition que ces activités ne compromettent pas le développement équilibré de la commune et restent compatibles avec le voisinage habité au regard des nuisances ou des dangers. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur.
- Par unité foncière, est admis la réalisation d'un abri de jardin dans la limite de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et une construction annexe isolée par rapport à la construction principale dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les équipements et installations présentant un intérêt général à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone et ne compromettent pas le développement équilibré de la commune.
- L'urbanisation de la première phase du secteur est nécessairement soumise à une ou plusieurs opération(s) d'ensemble, devant respecter les orientations d'aménagement et de programmation fixées par le P.L.U. (voir pièce 3 du dossier P.L.U.).
- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) à condition d'être convenablement insérés au site.
- Les affouillements et les exhaussements s'ils sont liés et nécessaires à une opération d'aménagement.

## **Section II -**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 1AU 3 - Accès et voirie**

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- Les impasses doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de service de faire demi-tour. La largeur minimale de la voie sera alors d'au moins 4 mètres.

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- Les accès véhicules aux sous-sols ne devront pas être visibles depuis la rue principale qui dessert la construction.

#### **Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux**

##### **Eau potable :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

##### **Assainissement :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.

##### **Eaux pluviales :**

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain. Les rejets d'eaux pluviales ou souterraines seront collectées (par infiltration ou stockage) et traitées sur le terrain ou sur l'emprise de la zone aménagée.

##### **Electricité et autres réseaux :**

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain depuis le réseau public sur le domaine privé.
- Dans le cas d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux seront aménagés en souterrain.

#### **Article 1AU 5 - Caractéristique des terrains**

Non réglementé.

#### **Article 1AU 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction sera implantée avec un retrait d'au moins 7 mètres par rapport à l'alignement sur la voie publique (ou sur la voie susceptible de devenir publique) qui dessert le terrain.

Les abris de jardins, abris pour animaux et nouvelles annexes isolées seront implantées au même niveau ou à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie publique qui la dessert.

Pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de

retenue, station d'épuration, etc.) ainsi que pour les équipements publics, l'implantation se fera à l'alignement ou en retrait de l'alignement en respectant les caractéristiques urbaines et architecturales du bourg.

Les règles ci-avant sont applicables aux terrains ou lots résultant d'une division, y compris les lots issus d'un lotissement ou d'un PC valant division (en propriété ou jouissance). Les règles ne sont donc pas applicables au terrain d'assiette de l'ensemble du projet mais aux terrains ou lots qui en résultent.

### **Article 1AU 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions (y compris leurs extensions) peuvent s'implanter :

- Soit sur une des limites séparatives, en respectant une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à l'autre limite,
- Soit à une distance d'au moins 3 mètres par rapport à chacune des limites séparatives.

Dans le cas des abris de jardin, ils seront implantés à 1,5 mètre minimum des limites séparatives, ou pourront être implantés sur une des limites séparatives à condition d'être accolés à un mur existant avant l'entrée en vigueur du P.L.U.

Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) seront implantées en limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

Les règles ci-avant sont applicables aux terrains ou lots résultant d'une division, y compris les lots issus d'un lotissement ou d'un PC valant division (en propriété ou jouissance). Les règles ne sont donc pas applicables au terrain d'assiette de l'ensemble du projet mais aux terrains ou lots qui en résultent.

### **Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé

### **Article 1AU 9 - Emprise au sol**

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.).

### **Article 1AU 10 - Hauteur 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, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

- La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au faîtage, avec un seul niveau dans les combles (R+C).

- La hauteur des bâtiments annexes non accolés aux constructions principales et des abris de jardin est limitée à 5 mètres au faîtage. La hauteur des annexes accolées à la construction et verrières est limitée à un seul niveau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.).

### **Article 1AU 11 - Aspect extérieur**

Les constructions doivent par leur dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, conserver le caractère spécifique des lieux afin de préserver l'intérêt du secteur. Toute architecture étrangère à la région est interdite. Les nouvelles constructions autorisées devront prendre en compte la topographie naturelle du terrain.

Les dispositions fixées ci-dessous traduisent les recommandations architecturales du Vexin-Thelle annexées au présent règlement. Cette plaquette propose notamment des illustrations sur les agencements, les formes, les matériaux, les couleurs, etc., auxquels il convient de se référer.

Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales spécifiques pouvant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après.

#### **POUR LES BÂTIMENTS D'ACTIVITÉ**

Les façades pourront être réalisées :

- en matériaux enduits de teinte ton pierre,
- en pierres naturelle du Vexin,
- en bardages bois de teinte sombre
- en bardages métalliques de teinte sombre.

Les teintes autorisées pour les bardages sont la gamme de brun, de vert, de gris, de bleu ou encore la teinte pierre naturelle du Vexin, suivant la palette de couleur figurant sur la plaquette de recommandations architecturales du Vexin-Thelle.

Les façades auront au plus deux teintes. Une troisième teinte est cependant autorisée pour le soubassement dès lors qu'il est réalisé en matériaux enduits ou en pierres.

Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique, en harmonie avec la teinte dominante de la façade de la construction. Sont autorisés les matériaux translucides garantissant un éclairage naturel à l'intérieur du bâtiment ou répondant à l'installation de dispositifs visant à la valorisation des énergies renouvelables.

Les bâtiments d'activités auront une pente de toiture minimum de 12°.

Les menuiseries peintes auront une couleur proche ou identique avec celle des bardages ou matériaux utilisés sur la façade.

---

## POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS (Y COMPRIS LES CONSTRUCTIONS À VOCATION D'HABITATION ET LEURS ANNEXES)

- Les façades (pignon et mur gouttereau) :

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec les mêmes matériaux et mêmes teintes que la façade principale.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent être enduit au mortier bâtard ou à la chaux. Ces enduits doivent être lissés ou grattés, de teinte dans la gamme des tons pierre naturelle du Vexin.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints doivent être de mortier de chaux de même teinte que la pierre.

Les pignons-retournés ne seront autorisés que s'ils restent non visibles depuis la rue qui dessert le terrain.

L'utilisation du bois est autorisée (hors rondins). Si le bois est peint, il le sera suivant les teintes figurant sur la fiche "Couleurs" de la plaquette de recommandations architecturales annexée au règlement. Dans tous les cas, le bois vernis ou lasuré est interdit.

La largeur des portes de garage ne devra pas représenter plus de la moitié de la longueur de la façade sur rue de la construction principale neuve.

Une autre forme architecturale reste autorisée pour les équipements publics présentant un intérêt général et constituant un édifice repère dans la trame urbaine.

- Les ouvertures :

Sur les façades visibles depuis l'espace public, les fenêtres principales seront rectangulaires et plus hautes que larges (à l'exception des portes de garage, des ouvertures nécessaires dans le soubassement et celles des bâtiments d'activités ou des équipements publics).

Les volets roulants sont tolérés mais les coffres ne seront pas visibles depuis les voies publiques.

Les volets (hors ferronnerie) et les menuiseries (hors porte d'entrée principale) respecteront les teintes proposées dans le nuancier de la palette figurant sur la fiche « Couleurs » de la plaquette de recommandations architecturales. En cas de menuiserie blanche ou teinte similaire, les volets pourront avoir une autre teinte figurant sur la fiche « Couleurs » de la plaquette de recommandations architecturales.

Sur la façade côté rue, les frontons et pilastres ou colonnes sont interdits. Les garde-corps et autres barreaudages de protection seront simples et fins.

- La toiture :

Les toitures principales des constructions seront à 2 pentes. Des toits à 4 pentes seront tolérés dans la mesure où la longueur du faitage est au moins égale au 2/3 de la façade.

Les pentes des toitures principales des constructions seront comprises entre 35° et 50° sur l'horizontale. Des pentes plus faibles pourront être autorisées :

- Dans le cas où une construction viendrait en complément d'un bâtiment existant ayant une pente de toiture différente. La pente de toiture de ce bâtiment pourra alors être conservée.
- Dans le cas d'annexes venant sur au moins une des limites séparatives (qui pourront alors avoir une seule pente).
- Dans le cas d'équipements publics. La pente de toiture sera alors de 12° minimum.
- Les toitures-terrasses sont autorisées sur une partie de la construction.

La couverture des habitations (hors véranda) sera réalisée en tuile rectangulaire, en ardoise naturelle ou autres matériaux justifiés pour répondre aux exigences de performance énergétique de la construction dans le respect de l'architecture locale. Les tuiles de rives sont interdites, mais le zinc est autorisé en éléments de finition de la construction (bande de rive...).

Les lucarnes doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture. Elles seront plus hautes que larges à fronton (pierre ou bois), à capucine (croupe) ou jacobine (à bâtière). Les lucarnes de type chien-assis sont donc interdites.

Au moins côté rue, les châssis de toiture (ou fenêtre de toit) auront des dimensions modestes : 0,80 mètre de largeur maximale d'ouvrant et plus hautes que larges. Ils seront intégrés au versant de la toiture par une pose encastrée. Côté rue, la pose de châssis de toiture superposés ou accolés est interdite.

Les cheminées doivent être simples, bien proportionnées, et non massives. Elles seront en pierre ou en briques rouges, ou matériaux enduits d'une teinte ton pierre du Vexin. Les conduits de cheminée et autres formes d'extraction sortant de la façade de construction seront intégrés dans le volume de la construction (pas de tubage inox, métallique, tubages de poêles à bois ou à granule visible depuis l'extérieur).

- Les abris de jardin, abris pour animaux et vérandas :

Les vérandas, verrières de plus de 3 m<sup>2</sup>, piscines et leur abri sont autorisés sur la façade côté jardin. Les vérandas et verrières de plus de 3 m<sup>2</sup> respecteront les éléments architecturaux du bâtiment d'origine : matériaux (sauf pour la couverture) et teinte. La pente de leur toiture sera de 10° au minimum.

Les façades des abris de jardin doivent être en matériaux destinés à être enduits ou en bois (non vernis, ni lasurés). Les couvertures des abris de jardin ou des abris pour animaux doivent être réalisées avec des matériaux de couleurs foncées (vert, gris ou gamme de brun) ou utiliser un couvert végétal. En façade ou en toiture, l'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

Les citernes (de gaz ou de mazout par exemple), ainsi que les installations similaires seront masquées par un écran minéral ou végétal persistant afin de les rendre non visibles de la voie publique.

- Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect. La hauteur des clôtures (hors mur de soutènement) est mesurée à compter de la limite de propriété privée sur l'emprise publique et est limitée à 2,00 mètres.

Les clôtures donnant sur la voie publique seront à dominante végétale, elles correspondront :

- Soit à un muret de soubassement compris entre 0,60 m et 1,20 m de hauteur, nécessairement doublé d'une haie taillée composée d'essences de pays.

Ces murs et murets seront réalisés :

- Soit en pierre naturelle du Vexin (ou parement en pierre naturelle du Vexin),
- Soit en moellons de pays enduits à pierres vues au mortier de chaux de même teinte que le matériau principal
- Soit en matériaux enduits de teinte ton pierre naturelle du Vexin.

Le muret de soubassement sera nécessairement surmonté d'une barrière ou lisse, grillage rigide ou barreaudage simple et fin.

- Soit d'une haie vive d'essences locales protégées de préférence par un grillage simple torsion.

Sur les limites séparatives, et sur une distance maximale de 15 mètres depuis la façade arrière de la construction principale, les clôtures pourront être comme sur rue. Est également admise une clôture pleine d'une hauteur maximale de 2,20 mètres composée :

- Soit d'un mur en pierres naturelles du Vexin, en moellons ou maçonné et enduit de teinte ton pierre naturelle du Vexin,
- Soit de panneaux en bois ou en matériau composite de teinte sombre.

Au delà de 15 m, et dans tous les cas sur les fonds de parcelles de terrains donnant sur les zones agricoles (A) et naturelles (N), la clôture correspondra à un grillage rigide de couleur sombre posé sur poteaux à profilés fins de même teinte, nécessairement doublé d'une haie taillée composée d'essences de pays, sans soubassement, ou avec un soubassement maçonné d'une hauteur limitée à 0,60 m.

Les portails et les grilles seront sobres et de teinte foncée ou blanche à dominante verticale. Les portails en forme de chapeau de gendarme ou chapeau de gendarme inversé sont interdits.

- Dispositions diverses

Les antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre sont limitées à une par bâtiment et utiliseront des teintes analogues aux matériaux de couverture de la construction dès lors qu'elles sont placées en toiture.

Les coffrets électriques et les boîtes aux lettres ne devront pas constituer une gêne aux déplacements piétons.

### **Article 1AU 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises des voies ouvertes à la circulation publique.

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé :
  - Une place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction, avec au minimum 2 places par logement, dont au moins une place restera non imperméabilisée,
  - Au moins deux places par logement issu d'une réhabilitation ou d'une transformation du bâti existant dont au moins une place restera non imperméabilisée,
  - Dans le cas d'une opération d'ensemble, il sera aménagé une place supplémentaire par tranche de deux logements pour l'accueil de visiteurs,
  - Au moins une place de stationnement d'un vélo par logement réalisé dans un immeuble d'habitat collectif.
  
- Pour les constructions à usage de bureaux et de services, établissements artisanaux, il est exigé :
  - Au moins 1 place par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction,
  - Au moins une place de stationnement des vélos par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  
- Pour les hôtels, gîtes et chambre d'hôtes :
  - Au moins 1 place par chambre.

Les places de stationnement doivent être facilement accessibles, non accolées l'une derrière l'autre, et de dimension satisfaisante. Pour les stationnements perpendiculaires non encloisonnés, il est exigé au minimum :

- Soit une largeur de 2,35 m et une longueur de 5 m. Dans ce cas, le dégagement devra être de 6 minimum.
- Soit une largeur 2,50 m et une longueur 5 m. Dans ce cas, le dégagement devra être de 5 m minimum.

### **Article 1AU 13 - Espaces libres et plantations**

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

Sur les terrains voués aux habitations, au moins 50% de l'emprise totale fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement, emprise restant perméable.

Lorsqu'une opération d'un ensemble de logements, d'équipements ou d'activités s'accompagne d'une aire de stationnement, celle-ci sera paysagée avec notamment au moins un arbre pour 6 places de stationnement.

Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. Se référer à la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" annexée au règlement, ainsi qu'à l'extrait de la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les C.A.U.E, en lien avec la DREAL, le Centre Régional de la Propriété

---

Forestière et Forêt Privée Française, ou encore à la liste d'essences champêtres du PNR Oise Pays de France. Les essences envahissantes (voir liste ci annexée au présent règlement) sont interdites. Une attention particulière sera portée à l'utilisation d'essences allergisantes.

### **Section III -**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

##### **Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

### **Section IV -**

#### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

##### **Article 1AU 15 – En matière de performances énergétiques et environnementales**

Pour toutes les constructions, nouvelles et anciennes, les capteurs solaires (dont panneaux photovoltaïques) peuvent être installés sur la toiture des constructions, à condition de ne pas être visibles de l'espace public, et sous réserve que ces capteurs occuperaient tout le pan de toiture, ou une partie du pan de toiture allant du faîtage à l'égout.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 3,50 mètres des limites séparatives.

##### **Article 1AU 16 – En matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.