

Commune de JOUY-SOUS-THELLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

12 FEV. 2021

5a

RÈGLEMENT ECRIT

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	9
ZONE UB.....	10
ZONE UD.....	23
ZONE UH.....	36
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	48
ZONE 1AUH.....	49
ZONE 2AUM.....	58
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	60
ZONE A	61
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	71
ZONE N	72
LEXIQUE	79
ANNEXES.....	82

TITRE I

Dispositions générales

A - EFFETS DU PLU

PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111-2 à R.111-51 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27, et R.111-31 à R.111-51 qui restent en vigueur.

b) Aux termes de l'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme « *L'autorité compétente mentionnée à l'article L.153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L.103-3. [...] L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable* ».

c) Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes, ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent, figurent dans les annexes au Plan Local d'Urbanisme.

PORTEES DU REGLEMENT À L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS EN VIGUEUR

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sous réserve du droit des tiers.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L.211-1 à L.211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au PLU approuvé.

PERMIS DE DEMOLIR

Les dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, ainsi que dans les zones du Plan Local d'Urbanisme dans lesquelles le Conseil Municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

EDIFICATION DE CLOTURES

En application de l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à déclaration préalable l'édification de clôture dans les zones qu'elle aura délimitée (tout ou partie du territoire), étant rappelé que la déclaration préalable est exigée dans les périmètres de protection des monuments historiques, ainsi que dans les sites classés ou inscrits.

TRAVAUX DE RAVALEMENT

En application de l'article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à déclaration préalable les travaux de ravalement dans les zones qu'elle aura délimitées (tout ou partie du territoire), étant rappelé que la déclaration préalable est exigée dans les périmètres de protection des monuments historiques, ainsi que dans les sites classés ou inscrits.

RESPECT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Extraits du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 05 mars 2019)

Article L.152-1

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Article L.152-2

« Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L.151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants. »

DEROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Extraits du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 05 mars 2019)

Article L.152-3

« Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme :

1° *Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;*

2° *Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »*

Article L.152-4

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° *La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;*

2° *La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;*

3° *Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.*

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. »

Article L.152-5

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° *La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;*

2° *La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;*

3° *La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.*

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

a) *Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;*

b) *Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L.621-30 du même code ;*

c) *Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;*

d) *Aux immeubles protégés en application de l'article L.151-19 du présent code. »*

Article L.152-6

« Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, il peut être autorisé des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article.

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :

1° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faîtage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;

2° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement ou un agrandissement de la surface de logement. Si le projet est contigu à une autre construction, elle peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale dans les conditions et limites fixées au 1° ;

3° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement et, dès lors que la commune ne fait pas l'objet d'un arrêté au titre de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, aux règles adoptées en application de l'article L.151-15 du présent code, pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite d'une majoration de 30 % du gabarit de l'immeuble existant ;

4° Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;

5° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat, pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

Les projets soumis à autorisation de construire bénéficiant d'une dérogation accordée en application du présent article et dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales peuvent obtenir une dérogation supplémentaire aux règles relatives au gabarit et à la surface constructible. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut, par décision motivée, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture mentionnée à l'article L.611-2 du code du patrimoine, accorder cette dérogation supplémentaire, dans la limite de 5 %. »

B - CONTENU DU REGLEMENT DU PLU

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Jouy-sous-Thelle. Il comprend deux parties : le règlement écrit (document n°5a) et le règlement graphique (documents n°5b, 5c, 5d et 5e).

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones à urbaniser (indicatif AU), en zone agricole (indicatif A), et en zone naturelle (indicatif N) ; leurs délimitations sont reportées sur le règlement graphique (plans de découpage en zones). Le territoire est ainsi divisé en :

Zones urbaines : (en application de l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme)

↳ **Zone UB** : zone urbaine correspondant principalement aux noyaux anciens, elle couvre les rues de la Poste, du Moulin, des Puits, du Stade, Gavois, du Fayel, l'impasse de la Sablonnière, l'extrémité est des rues Marin et de Jouy-le-Bois et la partie ouest de la rue Saint-Michel. En zone UB, le bâti est souvent implanté à l'alignement des voies, créant des ambiances de rue minérales. Toutefois il existe déjà une hétérogénéité au sein du tissu bâti, car des constructions pavillonnaires sont venues combler les dents creuses.

↳ **Zone UD** : zone urbaine d'habitat diffus correspondant à des extensions urbaines où le bâti est principalement de type pavillonnaire (implantation des constructions en retrait de l'alignement et d'au moins une limite séparative). Les ambiances y sont davantage végétales. Il s'agit de secteurs dans lesquels la densité est inférieure à celle de la partie centrale du village. Les secteurs concernés sont : les rues du Perrucher, du Peuple, de Saint-Clair-sur-Epte, Jean Menault, Beauséjour, l'extrémité ouest des rues de Jouy-le-Bois et Marin, les impasses de la Chair à Loup, et du Cardinal Pellevé, le Clos de Jouy-le-Bois, l'allée Eugène Seressia, le parc Beauséjour, et l'extrémité est de la rue Saint-Michel.

↳ **Zone UH**, zone urbaine correspondant au hameau des Horgnes.

Zones à urbaniser : (en application de l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme)

↳ **Zone 1AUh** : zone urbanisable de suite, à vocation d'habitat. Elle se trouve rue du Fayel.

↳ **Zone 2AUm** : zone urbanisable après modification ou révision du PLU, à vocation mixte (équipements publics, habitat, activités non nuisantes). Elle se trouve à l'est de l'église.

Zone agricole : (en application de l'article R.151-22 du Code de l'Urbanisme)

↳ **Zone A** : zone protégée en raison de la valeur agricole des terres. Sont classées en zone A les parties du territoire communal dont la valeur agricole des terres est reconnue, et qui sont peu sensibles d'un point de vue paysager ou environnemental. Est principalement concerné le grand parcellaire cultivé situé sur le plateau agricole. La zone A comprend un **secteur Ac** (coopérative), qui couvre les deux coopératives agricoles.

Zone naturelle et forestière : (en application de l'article R.151-24 du Code de l'Urbanisme)

↳ **Zone N** : zone protégée en raison de la qualité du site, des milieux naturels ou des paysages ; la zone N concerne principalement les vallons qui entaillent le plateau, les principaux boisements et la continuité écologique qui longe le territoire, en limite ouest. La zone N compte un **secteur N_L** (loisirs), qui correspond aux terrains de sports et de loisirs situés au sud de Jouy-sous-Thelle.

En outre, les documents graphiques font apparaître :

- les terrains classés comme Espaces Boisés à Conserver, à protéger ou à créer au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme (EBC),
- les éléments protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- les haies ou alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- les mares à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- les secteurs où la constructibilité est soumise à des conditions spéciales en raison de l'existence de risques naturels, identifiés au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme,
- les secteurs inconstructibles en raison de l'existence de risques naturels, identifiés au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme,
- les plantations à réaliser au titre de l'article R.151-43 (2°) du Code de l'Urbanisme,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER), en application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme,
- les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- les chemins ou tronçons de voie ne pouvant constituer un accès (voir lexique) à des constructions nouvelles.

TITRE II

Dispositions applicables aux zones urbaines



ZONE UB

Zone urbaine correspondant principalement aux noyaux anciens, elle couvre les rues de la Poste, du Moulin, des Puits, du Stade, Gavois, du Fayel, l'impasse de la Sablonnière, l'extrémité est des rues Marinet et de Jouy-le-Bois et la partie ouest de la rue Saint-Michel. En zone UB, le bâti est souvent implanté à l'alignement des voies, créant des ambiances de rue minérales. Toutefois il existe déjà une hétérogénéité au sein du tissu bâti, car des constructions pavillonnaires sont venues combler les dents creuses.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

SECTION UB I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage d'exploitation forestière.
- les constructions et installations à usage d'exploitation agricole, à l'exception de celles qui sont réalisées sur un îlot foncier supportant déjà des bâtiments agricoles.
- les constructions et installations industrielles, à l'exception de celles qui sont réalisées sur un îlot foncier supportant déjà des bâtiments industriels.
- les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion, la circulation ou le stationnement.
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites ci-avant.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence de cavités dans le sol par endroit et sur les risques d'effondrement qui peuvent en résulter. La réalisation d'une étude géotechnique est recommandée pour employer les techniques de construction adaptées au terrain, notamment en cas de réalisation d'un sous-sol.

Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale

Le changement de destination des rez-de-chaussée à usage d'artisanat et de commerces de détail et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle est interdit.

SECTION UB II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions de la présente sous-section ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 35 % de la surface totale du terrain.

Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain déjà bâti, une emprise de 150 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne doit pas dépasser 70 % de la surface totale du terrain.

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, c'est-à-dire 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.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m au faîtage, soit R + 1 + C maximum pour les habitations.

La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers) est fixée à 5 m au faîtage.

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

Dans des cas spécifiques, un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées, colonnes d'aération, et autres structures verticales).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

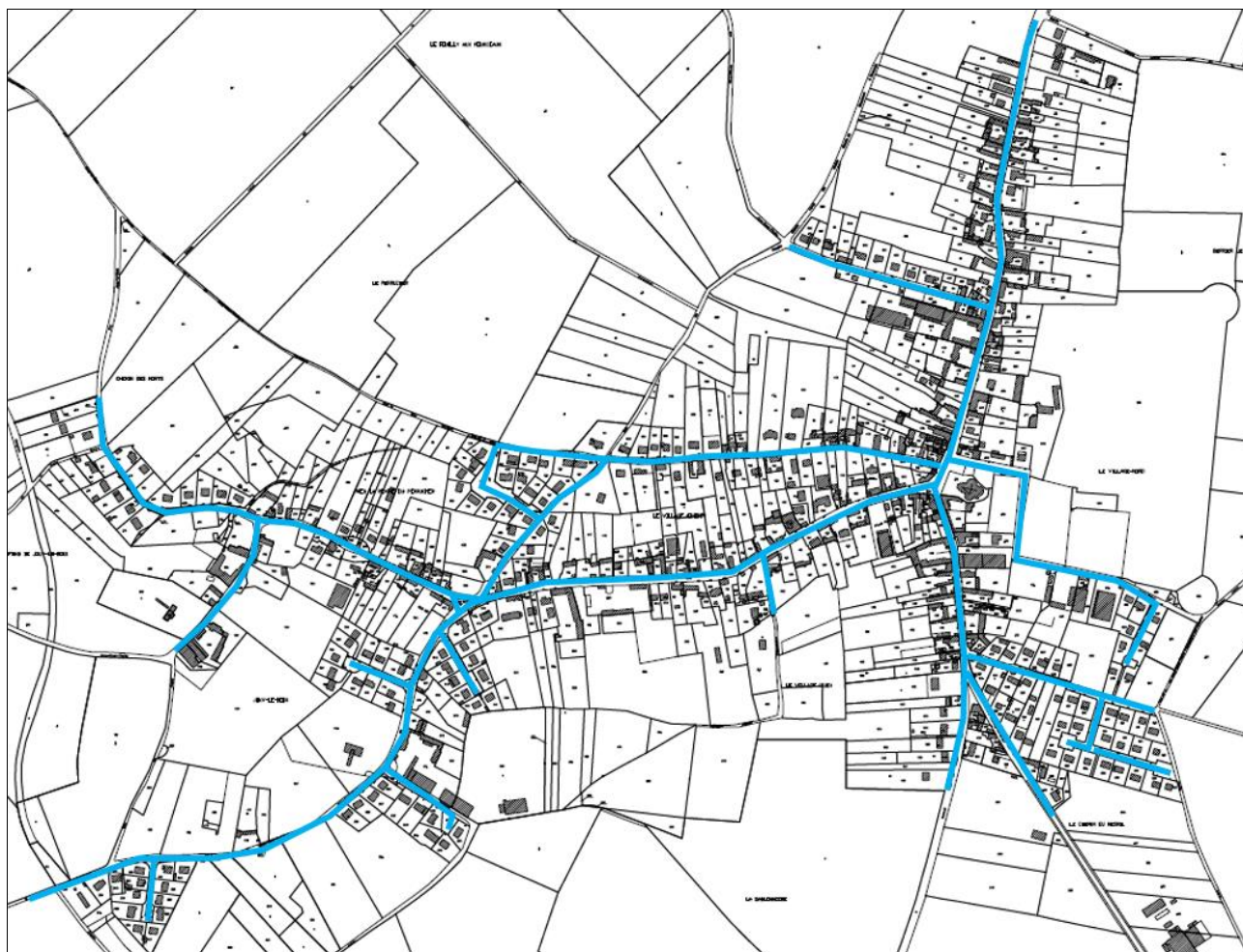
Les constructions doivent être implantées :

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

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents, balcons,...).

Aucune construction ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies repérées en bleu sur le plan ci-après.



La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- aux équipements publics,
- aux bâtiments agricoles,
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du présent document,

- en cas de changement de destination d'une construction existante présentant un intérêt architectural (bâtiment en brique, en pierre, etc.),
- aux piscines,
- lorsqu'il s'agit d'une annexe à la construction principale (autre qu'une piscine) dont l'emprise au sol est inférieure à 30 m², et dans la limite d'une annexe par logement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre.

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

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain sera au moins égale à 3 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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.

Il est recommandé de consulter la charte architecturale du Vexin-Thelle disponible en mairie.

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

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

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

Afin de conserver la qualité du bâti traditionnel, de ses façades en maçonneries et modénatures, l'isolation thermique des bâtiments anciens se fera :

- soit par l'intérieur,
- soit par l'extérieur à condition que la façade soit reproduite à l'identique.

Les matériaux utilisés pour réaliser les soubassements des vérandas devront être en harmonie avec la construction principale.

Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits grattés fins dont la teinte respecte le nuancier de la charte architecturale du Vexin-Thelle qui figure en annexe.

Lorsque les maçonneries sont faites de briques apparentes, celles-ci seront constituées de briques pleines de teinte rouge flammée en terre cuite ou de parement d'aspect similaire.

Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes, les enduits sur les briques sont interdits.

Lorsque la construction est réalisée à l'aide de matériaux destinés à être recouverts, l'uniformité des façades devra être rompue par un soubassement, des chaînages d'angles et des linteaux réalisés à partir de briques en terre cuite, de pierres ou de parements d'aspect similaire. Pour les soubassements en briques, ces dernières devront être disposées en panneresse et boutisse.

L'apparition d'éléments d'architecture ou modénatures de types : bandeau, corniche, appui de fenêtre, clé de voûte, etc. réalisés à partir de briques en terre cuite, de pierres ou de parements d'aspect similaire, est également conseillée.

Les façades des bâtiments à usage d'activités seront réalisés :

- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en profilés divers,
- soit en bois traité,
- soit en plaques de béton en cailloux lavés,
- soit en matériaux traditionnels (brique pleine, pierre de taille, moellon, silex, etc.).

Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse, et leur teinte respectera le nuancier de la charte architecturale du Vexin-Thelle qui figure en annexe.

Les abris de jardin seront de teinte foncée (terre, bois, ardoise,...).

Les ouvertures vitrées situées sur la façade avant des constructions à usage d'habitation seront plus hautes que larges ($H \geq L \times 1,3$), et la partie basse des portes fenêtres sera opaque.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux vitrines de commerce,
- aux petites ouvertures dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0,60 m x 0,60 m.

Les menuiseries seront peintes ou teintées selon le nuancier de la charte architecturale du Vexin-Thelle qui figure en annexe. L'emploi de la lasure est également admis.

Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

En façade avant, en cas de pose de fenêtres de dimension traditionnelle ($H \geq L \times 1,3$), celles-ci présenteront 2 vantaux et 6 carreaux. L'utilisation de petits bois intégrés à l'intérieur du vitrage est autorisée.

Les volets des constructions à usage d'habitation seront battants, sans écharpe, en bois ou en PVC imitation bois et respecteront les couleurs du nuancier de la charte architecturale du Vexin-Thelle qui figure en annexe. Cette règle ne s'applique pas pour les baies vitrées.

Les volets roulants sont autorisés à condition que :

- le coffre ne soit pas disposé en saillie sur la façade de la construction,
- les volets battants, s'ils existent, soient maintenus.

Toitures

La pente des toitures des constructions à destination d'habitation doit être supérieure ou égale à 45° sur l'horizontale.

Cette disposition n'est pas obligatoire :

- pour les vérandas,
- pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m²,
- pour les constructions élevées sur plusieurs niveaux (R+1 ou R+1+C) ; dans ce cas, la pente est de 35° minimum sur l'horizontale,
- dans le cas de l'extension, dans le prolongement, des toitures existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

A l'exception des vérandas et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie ou de teinte ardoise, ou d'ardoises.

La règle ci-avant ne s'applique pas en cas d'extension ou de réparation d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU utilisant un autre matériau ou présentant une autre teinte.

Les couvertures des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie ou de teinte ardoise ou d'ardoises. L'emploi de tôle ou de shingle est également autorisé à condition d'être de teinte sombre (noir, vert, brun).

La règle ci-avant ne s'applique pas en cas d'extension ou de réparation d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU utilisant un autre matériau ou présentant une autre teinte.

Les ouvertures en toiture des habitations seront de type lucarnes à 2 pentes, 3 pentes ou pendantes. Les châssis de toit basculant et les tabatières sont également autorisés.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments d'activités devront avoir des tonalités similaires à celles des matériaux traditionnels utilisés localement (rouge tuile, ardoise).

Les panneaux translucides permettant l'éclairage naturel des bâtiments d'activités sont admis, à condition de ne pas représenter plus de 25 % de la surface de toiture.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de présenter une couleur similaire à celle de la toiture sur laquelle ils sont posés.

Clôtures

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- en cas de réparation ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU,
- aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.

La perméabilité des clôtures est recommandée, pour faciliter l'écoulement naturel des eaux pluviales (les murs et murets pourront comporter des orifices pour faciliter l'écoulement des eaux).

Les clôtures sur rue n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m.

Les clôtures sur rue seront composées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret d'une hauteur minimum de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un grillage (les lisses et palissades sont interdites).

Elles pourront être doublées, à l'arrière, d'une haie composée exclusivement d'essences locales (il est recommandé de consulter la plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement).

Les murs et murets seront composés :

- soit de matériaux traditionnels locaux (briques en terre cuite, moellons, pierre de taille, etc.) ou de parements d'aspect similaire ;
- soit de matériaux destinés à être recouvert (parpaing, brique creuse...). Dans ce cas, l'apparition de détails architecturaux (de type chaînage, soubassement posé en panneresse et boutisse, chaperon en pointe de diamant etc.) sera exigée. Ils seront réalisés à partir de briques en terre cuite, de pierres ou de parements d'aspect similaire.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits grattés fins dont la teinte respecte le nuancier de la charte architecturale du Vexin-Thelle qui figure en annexe.

A l'exception des clôtures en limite de la zone agricole (A), les clôtures en limite séparative seront composées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage,
- soit de plaques de béton,
- soit d'un grillage.

Elles pourront être doublées d'une haie composée exclusivement d'essences locales (il est recommandé de consulter la plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement).

La teinte des murs, murets et plaques de béton respectera le nuancier de la charte architecturale du Vexin-Thelle qui figure en annexe.

En limite de la zone agricole (A), les clôtures seront exclusivement végétales et composées d'essences locales (il est recommandé de consulter la plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement). Elles pourront être doublées d'un grillage.

Protections

Le calvaire identifié au règlement graphique (plan n°5c) est protégé au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Sa destruction est interdite.

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Sous-section III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

L'utilisation d'essences locales est recommandée (cf. plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement).

Les surfaces imperméabilisées ne devront pas excéder 40 % des espaces restés libres après implantation des constructions.

L'utilisation de matériaux perméables pour la réalisation des voies d'accès, des terrasses et des aires de stationnement est préconisée.

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, etc.

Les haies ou alignements d'arbres identifiés au règlement graphique (plan n°5c) sont protégés en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Leur destruction est interdite. Les travaux d'entretien (élagage) restent autorisés. Dans le cas d'un abattage rendu nécessaire par l'état phytosanitaire des plantations, le linéaire concerné devra être replanté d'essences locales. En outre, des trouées ponctuelles pourront être autorisées dans les cas ci-après :

- passage d'engins agricoles,
- réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, fossé, voies,...),
- accès à une construction ou une installation.

Des plantations devront être réalisées sur les espaces mentionnés au règlement graphique (plan n°5c).

Les mares identifiées au règlement graphique (plan n°5c) sont protégées en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Leur remblaiement est interdit.

Sous-section IV - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :

. 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places extérieures par logement. Il faut entendre par « place extérieure », une place de stationnement située sur le terrain, et à l'extérieur des bâtiments. Elle pourra néanmoins être couverte par un auvent.

Conformément aux termes de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, de même que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- pour les constructions à usage de bureaux :

. 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- pour les constructions et installations agricoles :

. non réglementé.

- pour les autres établissements à usage d'activités :

. 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Toutefois, il n'est pas exigé de places de stationnement pour l'artisanat, et le commerce de détail, la restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle qui seraient réalisés dans des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

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

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

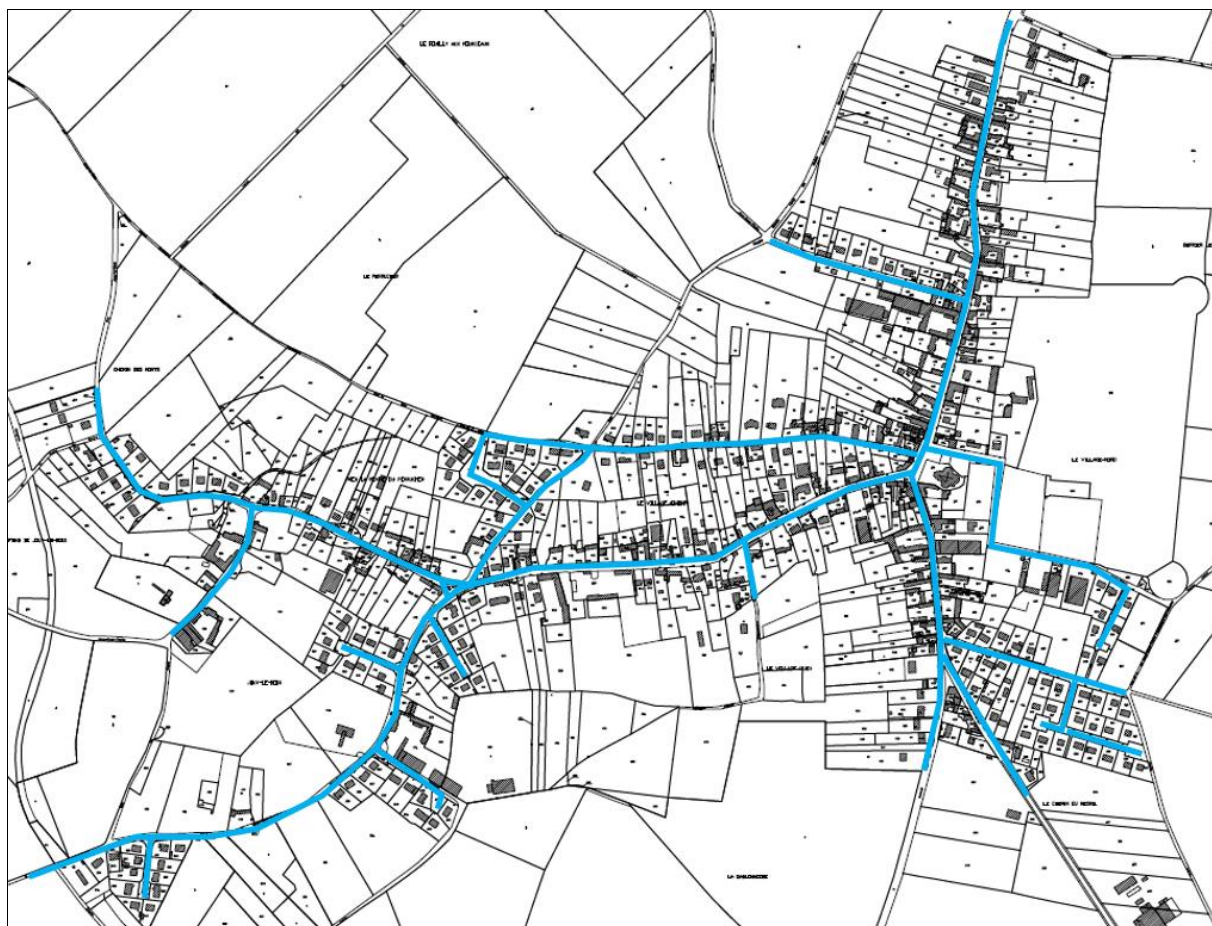
Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur, 2,50 m de largeur.

SECTION UB III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct (voir lexique) à une voie repérée en bleu sur le plan ci-après.



La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

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

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

Aucun nouvel accès « automobile » n'est autorisé sur les tronçons de voie indiqués au règlement graphique (plan n°5c).

Voirie

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.

Sous-section II - Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

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

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

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.

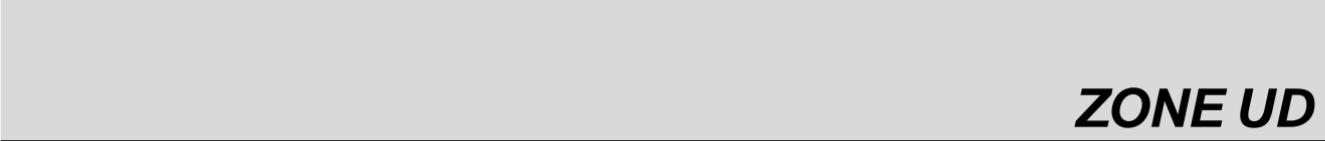
Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées (infiltration et/ou stockage) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de réfection totale d'une toiture existante dont les eaux sont rejetées sur la voie publique, les eaux de pluie seront déviées vers le terrain de la construction si cela est possible.

**ZONE UD**

Zone urbaine d'habitat diffus correspondant à des extensions urbaines où le bâti est principalement de type pavillonnaire (implantation des constructions en retrait de l'alignement et d'au moins une limite séparative). Les ambiances y sont davantage végétales. Il s'agit de secteurs dans lesquels la densité est inférieure à celle de la partie centrale du village. Les secteurs concernés sont : les rues du Perrucher, du Peuple, de Saint-Clair-sur-Epte, Jean Menault, Beauséjour, l'extrémité ouest des rues de Jouy-le-Bois et Marinet, les impasses de la Chair à Loup, et du Cardinal Pellevé, le Clos de Jouy-le-Bois, l'allée Eugène Seressia, le parc Beauséjour, et l'extrémité est de la rue Saint-Michel.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

SECTION UD I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

✓ **Dans toute la zone UD :**

- les constructions et installations à usage d'exploitation forestière.
- les constructions et installations à usage d'exploitation agricole, à l'exception de celles qui sont réalisées sur un îlot foncier supportant déjà des bâtiments agricoles.
- les constructions et installations industrielles, à l'exception de celles qui sont réalisées sur un îlot foncier supportant déjà des bâtiments industriels.
- les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion, la circulation ou le stationnement.
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Dans le secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les projets doivent respecter les principes d'aménagement et de composition urbaine énoncés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4).

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence de cavités dans le sol par endroit et sur les risques d'effondrement qui peuvent en résulter. La réalisation d'une étude géotechnique est recommandée pour employer les techniques de construction adaptées au terrain, notamment en cas de réalisation d'un sous-sol.

- ✓ **De plus, dans le secteur identifié au règlement graphique (plan n°5c) au titre de l'article R.151-34 en raison de l'existence de risques naturels :**

- toute construction à l'exception des annexes aux habitations existantes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², et dont le plancher est surélevé par rapport au terrain naturel.

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites ci-avant.

Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION UD II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions de la présente sous-section ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités agricoles ne doit pas dépasser 70 % de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol des autres constructions ne doit pas dépasser 30 % de la surface totale du terrain.

Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain déjà bâti, une emprise de 150 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, c'est-à-dire 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.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m au faîtage, soit R + 1 + C maximum pour les habitations.

La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers) est fixée à 5 m au faîtage.

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

Dans des cas spécifiques, un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées, colonnes d'aération, et autres structures verticales).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- aux équipements publics,
- aux bâtiments agricoles,
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du présent document,
- en cas de changement de destination d'une construction existante présentant un intérêt architectural (bâtiment en brique, en pierre, etc.),
- aux piscines,
- lorsqu'il s'agit d'une annexe à la construction principale (autre qu'une piscine) dont l'emprise au sol est inférieure à 30 m², et dans la limite d'une annexe par logement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ne peuvent être édifiées que sur une limite séparative maximum, à l'exception des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² qui pourront être édifiées à l'angle de deux limites séparatives.

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

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain sera au moins égale à 3 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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.

Il est recommandé de consulter la charte architecturale du Vexin-Thelle disponible en mairie.

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

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

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

Afin de conserver la qualité du bâti traditionnel, de ses façades en maçonneries et modénatures, l'isolation thermique des bâtiments anciens se fera :

- soit par l'intérieur,
- soit par l'extérieur à condition que la façade soit reproduite à l'identique.

Les matériaux utilisés pour réaliser les soubassements des vérandas devront être en harmonie avec la construction principale.

Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits grattés fins dont la teinte respecte le nuancier de la charte architecturale du Vexin-Thelle qui figure en annexe.

Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes, les enduits sur les briques sont interdits.

Lorsque la construction est réalisée à l'aide de matériaux destinés à être recouverts, l'uniformité des façades devra être rompue par un soubassement, des chaînages d'angles et des linteaux réalisés à partir de briques en terre cuite, de pierres ou de parements d'aspect similaire. Pour les soubassements en briques, ces dernières devront être disposées en panneresse et boutisse.

L'apparition d'éléments d'architecture ou modénatures de types : bandeau, corniche, appui de fenêtre, clé de voûte, etc. réalisés à partir de briques en terre cuite, de pierres ou de parements d'aspect similaire, est également conseillée.

Les façades des bâtiments à usage d'activités seront réalisés :

- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en profilés divers,
- soit en bois traité,
- soit en plaques de béton en cailloux lavés,
- soit en matériaux traditionnels (brique pleine, pierre de taille, moellon, silex, etc.).

Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse, et leur teinte respectera le nuancier de la charte architecturale du Vexin-Thelle qui figure en annexe.

Les abris de jardin seront de teinte foncée (terre, bois, ardoise,...).

Les ouvertures vitrées situées sur la façade avant des constructions à usage d'habitation seront plus hautes que larges ($H \geq L \times 1,3$), et la partie basse des portes fenêtres sera opaque.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux vitrines de commerce,
- aux petites ouvertures dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0,60 m x 0,60 m.

Les menuiseries seront peintes ou teintées selon le nuancier de la charte architecturale du Vexin-Thelle qui figure en annexe. L'emploi de la lasure est également admis.

Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

En façade avant, en cas de pose de fenêtres de dimension traditionnelle ($H \geq L \times 1,3$), celles-ci présenteront 2 vantaux et 6 carreaux. L'utilisation de petits bois intégrés à l'intérieur du vitrage est autorisée.

Les volets des constructions à usage d'habitation seront battants, sans écharpe, en bois ou en PVC imitation bois et respecteront les couleurs du nuancier de la charte architecturale du Vexin-Thelle qui figure en annexe. Cette règle ne s'applique pas pour les baies vitrées.

Les volets roulants sont autorisés à condition que :

- le coffre ne soit pas disposé en saillie sur la façade de la construction,
- les volets battants, s'ils existent, soient maintenus.

Toitures

La pente des toitures des constructions à destination d'habitation doit être supérieure ou égale à 45° sur l'horizontale.

Cette disposition n'est pas obligatoire :

- pour les vérandas,
- pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m²,
- pour les constructions élevées sur plusieurs niveaux (R+1 ou R+1+C) ; dans ce cas, la pente est de 35° minimum sur l'horizontale,
- dans le cas de l'extension, dans le prolongement, des toitures existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

A l'exception des vérandas et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie ou de teinte ardoise, ou d'ardoises.

La règle ci-avant ne s'applique pas en cas d'extension ou de réparation d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU utilisant un autre matériau ou présentant une autre teinte.

Les couvertures des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie ou de teinte ardoise ou d'ardoises. L'emploi de tôle ou de shingle est également autorisé à condition d'être de teinte sombre (noir, vert, brun).

La règle ci-avant ne s'applique pas en cas d'extension ou de réparation d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU utilisant un autre matériau ou présentant une autre teinte.

Les ouvertures en toiture des habitations seront de type lucarnes à 2 pentes, 3 pentes ou pendantes. Les châssis de toit basculant et les tabatières sont également autorisés.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments d'activités devront avoir des tonalités similaires à celles des matériaux traditionnels utilisés localement (rouge tuile, ardoise).

Les panneaux translucides permettant l'éclairage naturel des bâtiments d'activités sont admis, à condition de ne pas représenter plus de 25 % de la surface de toiture.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de présenter une couleur similaire à celle de la toiture sur laquelle ils sont posés.

Clôtures

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- en cas de réparation ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU,
- aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.

La perméabilité des clôtures est recommandée, pour faciliter l'écoulement naturel des eaux pluviales (les murs et murets pourront comporter des orifices pour faciliter l'écoulement des eaux).

Les clôtures sur rue n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m.

Les clôtures sur rue seront composées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret d'une hauteur minimum de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un grillage (les lisses et palissades sont interdites),
- soit d'un grillage doublé d'une haie composée d'essences locales.

Les murs et murets pourront être doublés, à l'arrière, d'une haie composée exclusivement d'essences locales (il est recommandé de consulter la plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement).

Les murs et murets seront composés :

- soit de matériaux traditionnels locaux (briques en terre cuite, moellons, pierre de taille, etc.) ou de parements d'aspect similaire ;
- soit de matériaux destinés à être recouvert (parpaing, brique creuse...). Dans ce cas, l'apparition de détails architecturaux (de type chaînage, soubassement posé en panneresse et boutisse, chaperon en pointe de diamant etc.) sera exigée. Ils seront réalisés à partir de briques en terre cuite, de pierres ou de parements d'aspect similaire.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits grattés fins dont la teinte respecte le nuancier de la charte architecturale du Vexin-Thelle qui figure en annexe.

A l'exception des clôtures en limite de la zone agricole (A), les clôtures en limite séparative seront composées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage,
- soit de plaques de béton,
- soit d'un grillage.

Elles pourront être doublées d'une haie composée exclusivement d'essences locales (il est recommandé de consulter la plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement).

La teinte des murs, murets et plaques de béton respectera le nuancier de la charte architecturale du Vexin-Thelle qui figure en annexe.

En limite de la zone agricole (A), les clôtures seront exclusivement végétales et composées d'essences locales (il est recommandé de consulter la plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement). Elles pourront être doublées d'un grillage.

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Sous-section III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

L'utilisation d'essences locales est recommandée (cf. plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement).

Les surfaces imperméabilisées ne devront pas excéder 40 % des espaces restés libres après implantation des constructions.

L'utilisation de matériaux perméables pour la réalisation des voies d'accès, des terrasses et des aires de stationnement est préconisée.

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, etc.

Les haies ou alignements d'arbres identifiés au règlement graphique (plan n°5c) sont protégés en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Leur destruction est interdite. Les travaux d'entretien (élagage) restent autorisés. Dans le cas d'un abattage rendu nécessaire par l'état phytosanitaire des plantations, le linéaire concerné devra être replanté d'essences locales. En outre, des trouées ponctuelles pourront être autorisées dans les cas ci-après :

- passage d'engins agricoles,
- réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, fossé, voies,...),
- accès à une construction ou une installation.

Des plantations devront être réalisées sur les espaces mentionnés au règlement graphique (plan n°5c).

Dans le secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, le traitement environnemental et paysager devra respecter les principes établis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4).

Sous-section IV - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :

. 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places extérieures par logement. Il faut entendre par « place extérieure », une place de stationnement située sur le terrain, et à l'extérieur des bâtiments. Elle pourra néanmoins être couverte par un auvent.

Conformément aux termes de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, de même que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- pour les constructions à usage de bureaux :

. 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- pour les constructions et installations agricoles :

. non règlementé.

- pour les autres établissements à usage d'activités :

. 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

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

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

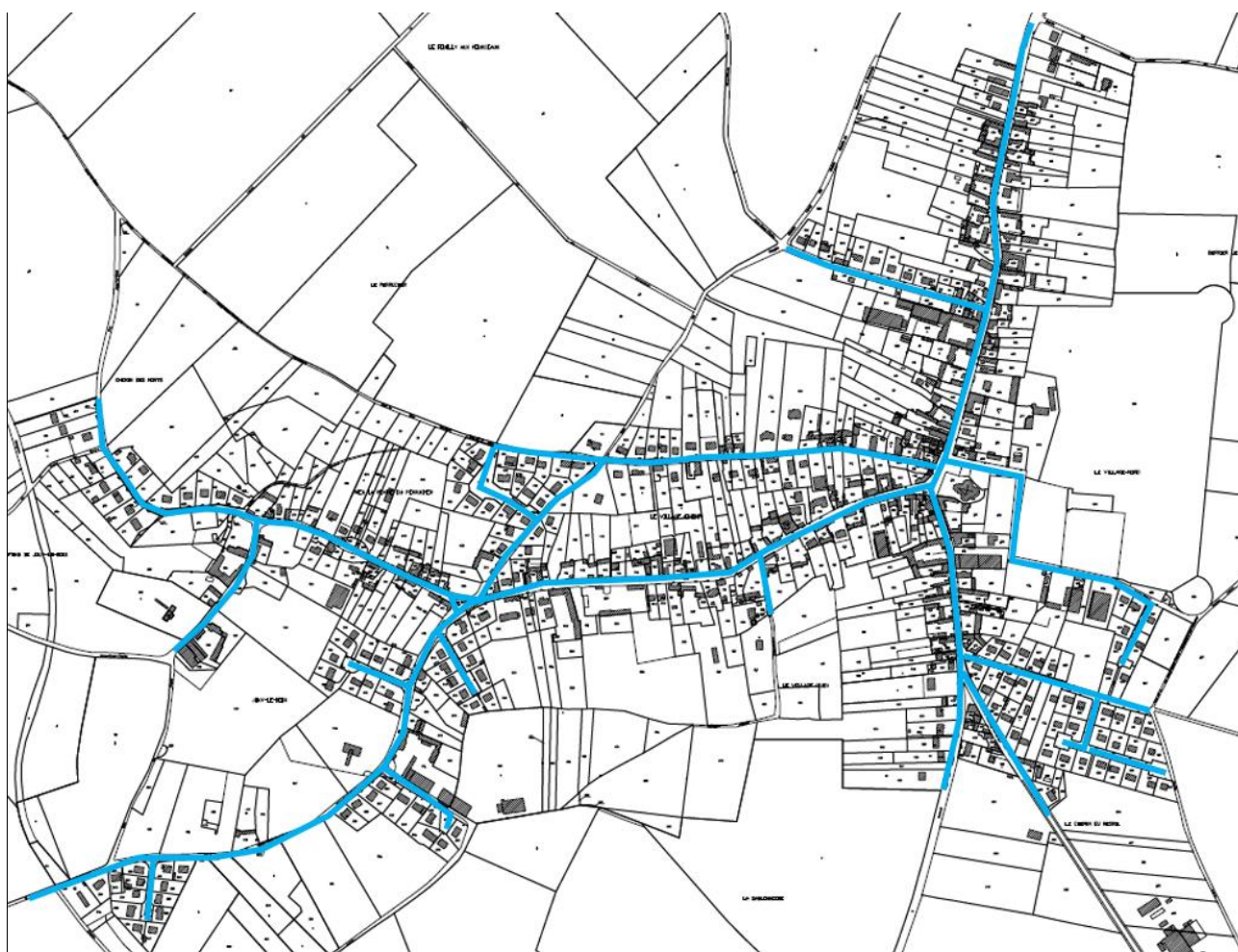
Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur, 2,50 m de largeur.

SECTION UD III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct (voir lexic) à une voie repérée en bleu sur le plan ci-après.



La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

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

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

Aucun nouvel accès « automobile » n'est autorisé sur les tronçons de voie indiqués au règlement graphique (plan n°5c).

Dans le secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, la desserte du secteur devra respecter les principes établis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4).

Voirie

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.

Sous-section II - Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

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

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

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.

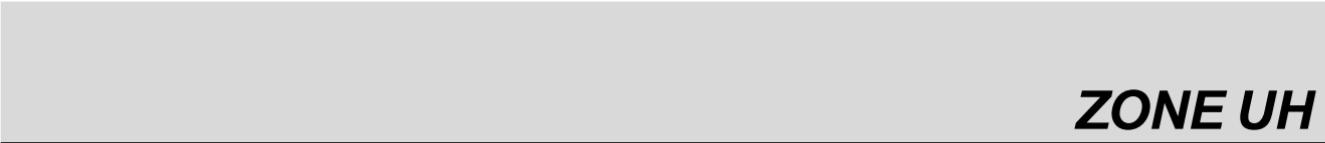
Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées (infiltration et/ou stockage) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de réfection totale d'une toiture existante dont les eaux sont rejetées sur la voie publique, les eaux de pluie seront déviées vers le terrain de la construction si cela est possible.



ZONE UH

Zone urbaine correspondant au hameau des Horgnes.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH

SECTION UH I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage d'exploitation forestière.
- les constructions et installations à usage d'exploitation agricole, à l'exception de celles qui sont réalisées sur un îlot foncier supportant déjà des bâtiments agricoles.
- les constructions et installations industrielles, à l'exception de celles qui sont réalisées sur un îlot foncier supportant déjà des bâtiments industriels.
- les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion, la circulation ou le stationnement.
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites ci-avant.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence de cavités dans le sol par endroit et sur les risques d'effondrement qui peuvent en résulter. La réalisation d'une étude géotechnique est recommandée pour employer les techniques de construction adaptées au terrain, notamment en cas de réalisation d'un sous-sol.

Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION UH II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions de la présente sous-section ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités agricoles ne doit pas dépasser 70 % de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol des autres constructions ne doit pas dépasser 20 % de la surface totale du terrain.

Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain déjà bâti, une emprise de 150 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, c'est-à-dire 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.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m au faîtage, soit R + 1 + C maximum pour les habitations.

La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers) est fixée à 5 m au faîtage.

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

Dans des cas spécifiques, un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées, colonnes d'aération, et autres structures verticales).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

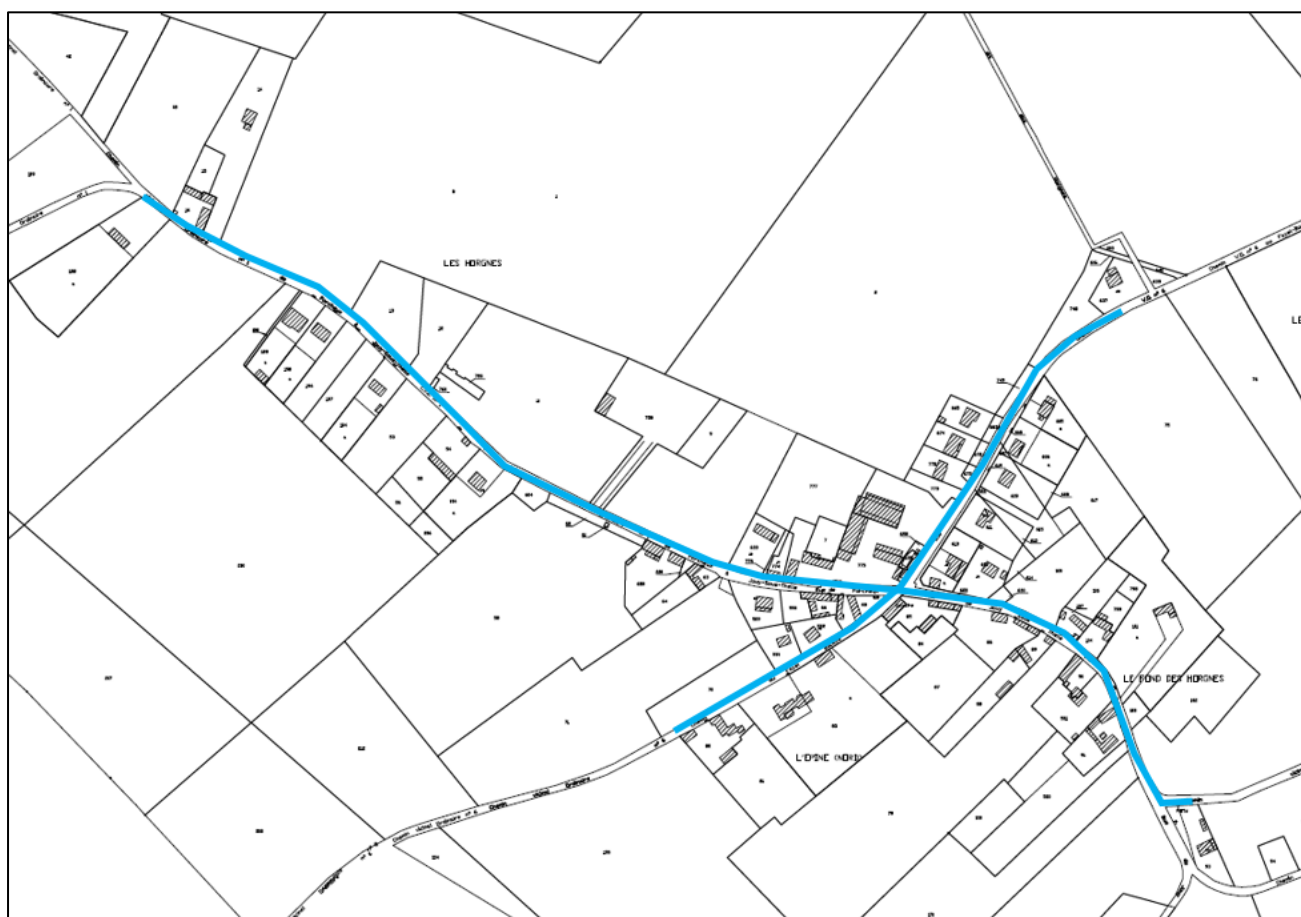
Les constructions doivent être implantées :

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

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents, balcons,...).

Aucune construction ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies repérées en bleu sur le plan ci-après.



La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- aux équipements publics,
- aux bâtiments agricoles,
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du présent document,
- en cas de changement de destination d'une construction existante présentant un intérêt architectural (bâtiment en brique, en pierre, etc.),
- aux piscines,

- lorsqu'il s'agit d'une annexe à la construction principale (autre qu'une piscine) dont l'emprise au sol est inférieure à 30 m², et dans la limite d'une annexe par logement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ne peuvent être édifiées que sur une limite séparative maximum, à l'exception des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² qui pourront être édifiées à l'angle de deux limites séparatives.

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

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain sera au moins égale à 3 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il est recommandé de consulter la charte architecturale du Vexin-Thelle disponible en mairie.

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

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

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

Afin de conserver la qualité du bâti traditionnel, de ses façades en maçonneries et modénatures, l'isolation thermique des bâtiments anciens se fera :

- soit par l'intérieur,
- soit par l'extérieur à condition que la façade soit reproduite à l'identique.

Les matériaux utilisés pour réaliser les soubassements des vérandas devront être en harmonie avec la construction principale.

Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits grattés fins dont la teinte respecte le nuancier de la charte architecturale du Vexin-Thelle qui figure en annexe.

Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes, les enduits sur les briques sont interdits.

Lorsque la construction est réalisée à l'aide de matériaux destinés à être recouverts, l'uniformité des façades devra être rompue par un soubassement, des chaînages d'angles et des linteaux réalisés à partir de briques en terre cuite, de pierres ou de parements d'aspect similaire. Pour les soubassements en briques, ces dernières devront être disposées en panneresse et boutisse.

L'apparition d'éléments d'architecture ou modénatures de types : bandeau, corniche, appui de fenêtre, clé de voûte, etc. réalisés à partir de briques en terre cuite, de pierres ou de parements d'aspect similaire, est également conseillée.

Les façades des bâtiments à usage d'activités seront réalisés :

- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en profilés divers,
- soit en bois traité,
- soit en plaques de béton en cailloux lavés,
- soit en matériaux traditionnels (brique pleine, pierre de taille, moellon, silex, etc.).

Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse, et leur teinte respectera le nuancier de la charte architecturale du Vexin-Thelle qui figure en annexe.

Les abris de jardin seront de teinte foncée (terre, bois, ardoise,...).

Les ouvertures vitrées situées sur la façade avant des constructions à usage d'habitation seront plus hautes que larges ($H \geq L \times 1,3$), et la partie basse des portes fenêtres sera opaque.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux vitrines de commerce,
- aux petites ouvertures dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0,60 m x 0,60 m.

Les menuiseries seront peintes ou teintées selon le nuancier de la charte architecturale du Vexin-Thelle qui figure en annexe. L'emploi de la lasure est également admis.

Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

En façade avant, en cas de pose de fenêtres de dimension traditionnelle ($H \geq L \times 1,3$), celles-ci présenteront 2 vantaux et 6 carreaux. L'utilisation de petits bois intégrés à l'intérieur du vitrage est autorisée.

Les volets des constructions à usage d'habitation seront battants, sans écharpe, en bois ou en PVC imitation bois et respecteront les couleurs du nuancier de la charte architecturale du Vexin-Thelle qui figure en annexe. Cette règle ne s'applique pas pour les baies vitrées.

Les volets roulants sont autorisés à condition que :

- le coffre ne soit pas disposé en saillie sur la façade de la construction,
- les volets battants, s'ils existent, soient maintenus.

Toitures

La pente des toitures des constructions à destination d'habitation doit être supérieure ou égale à 45° sur l'horizontale.

Cette disposition n'est pas obligatoire :

- pour les vérandas,
- pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m²,
- pour les constructions élevées sur plusieurs niveaux (R+1 ou R+1+C) ; dans ce cas, la pente est de 35° minimum sur l'horizontale,
- dans le cas de l'extension, dans le prolongement, des toitures existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

A l'exception des vérandas et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie ou de teinte ardoise, ou d'ardoises.

La règle ci-avant ne s'applique pas en cas d'extension ou de réparation d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU utilisant un autre matériau ou présentant une autre teinte.

Les couvertures des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie ou de teinte ardoise ou d'ardoises. L'emploi de tôle ou de shingle est également autorisé à condition d'être de teinte sombre (noir, vert, brun).

La règle ci-avant ne s'applique pas en cas d'extension ou de réparation d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU utilisant un autre matériau ou présentant une autre teinte.

Les ouvertures en toiture des habitations seront de type lucarnes à 2 pentes, 3 pentes ou pendantes. Les châssis de toit basculant et les tabatières sont également autorisés.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments d'activités devront avoir des tonalités similaires à celles des matériaux traditionnels utilisés localement (rouge tuile, ardoise).

Les panneaux translucides permettant l'éclairage naturel des bâtiments d'activités sont admis, à condition de ne pas représenter plus de 25 % de la surface de toiture.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de présenter une couleur similaire à celle de la toiture sur laquelle ils sont posés.

Clôtures

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- en cas de réparation ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU,
- aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.

La perméabilité des clôtures est recommandée, pour faciliter l'écoulement naturel des eaux pluviales (les murs et murets pourront comporter des orifices pour faciliter l'écoulement des eaux).

Les clôtures sur rue n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m.

Les clôtures sur rue seront composées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret d'une hauteur minimum de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un grillage (les lisses et palissades sont interdites),
- soit d'un grillage doublé d'une haie composée d'essences locales.

Les murs et murets pourront être doublés, à l'arrière, d'une haie composée exclusivement d'essences locales (il est recommandé de consulter la plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement).

Les murs et murets seront composés :

- soit de matériaux traditionnels locaux (briques en terre cuite, moellons, pierre de taille, etc.) ou de parements d'aspect similaire ;
- soit de matériaux destinés à être recouvert (parpaing, brique creuse...). Dans ce cas, l'apparition de détails architecturaux (de type chaînage, soubassement posé en panneresse et boutisse, chaperon en pointe de diamant etc.) sera exigée. Ils seront réalisés à partir de briques en terre cuite, de pierres ou de parements d'aspect similaire.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits grattés fins dont la teinte respecte le nuancier de la charte architecturale du Vexin-Thelle qui figure en annexe.

A l'exception des clôtures en limite des zones agricole (A) et naturelle (N), les clôtures en limite séparative seront composées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage,
- soit de plaques de béton,
- soit d'un grillage.

Elles pourront être doublées d'une haie composée exclusivement d'essences locales (il est recommandé de consulter la plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement).

La teinte des murs, murets et plaques de béton respectera le nuancier de la charte architecturale du Vexin-Thelle qui figure en annexe.

En limite des zones agricole (A) et naturelle (N), les clôtures seront exclusivement végétales et composées d'essences locales (il est recommandé de consulter la plaquette "ARBRES ET

USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement). Elles pourront être doublées d'un grillage.

Protections

Le calvaire identifié au règlement graphique (plan n°5d) est protégé au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Sa destruction est interdite.

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Sous-section III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

L'utilisation d'essences locales est recommandée (cf. plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement).

Les surfaces imperméabilisées ne devront pas excéder 30 % des espaces restés libres après implantation des constructions.

L'utilisation de matériaux perméables pour la réalisation des voies d'accès, des terrasses et des aires de stationnement est préconisée.

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, etc.

Les haies ou alignements d'arbres identifiés au règlement graphique (plan n°5d) sont protégés en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Leur destruction est interdite. Les travaux d'entretien (élagage) restent autorisés. Dans le cas d'un abattage rendu nécessaire par l'état phytosanitaire des plantations, le linéaire concerné devra être replanté d'essences locales. En outre, des trouées ponctuelles pourront être autorisées dans les cas ci-après :

- passage d'engins agricoles,
- réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, fossé, voies,...),
- accès à une construction ou une installation.

Sous-section IV - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :

. 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places extérieures par logement. Il faut entendre par « place extérieure », une place de stationnement située sur le terrain, et à l'extérieur des bâtiments. Elle pourra néanmoins être couverte par un auvent.

Conformément aux termes de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, de même que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- pour les constructions à usage de bureaux :

. 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- pour les constructions et installations agricoles :

. non réglementé.

- pour les autres établissements à usage d'activités :

. 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

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

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

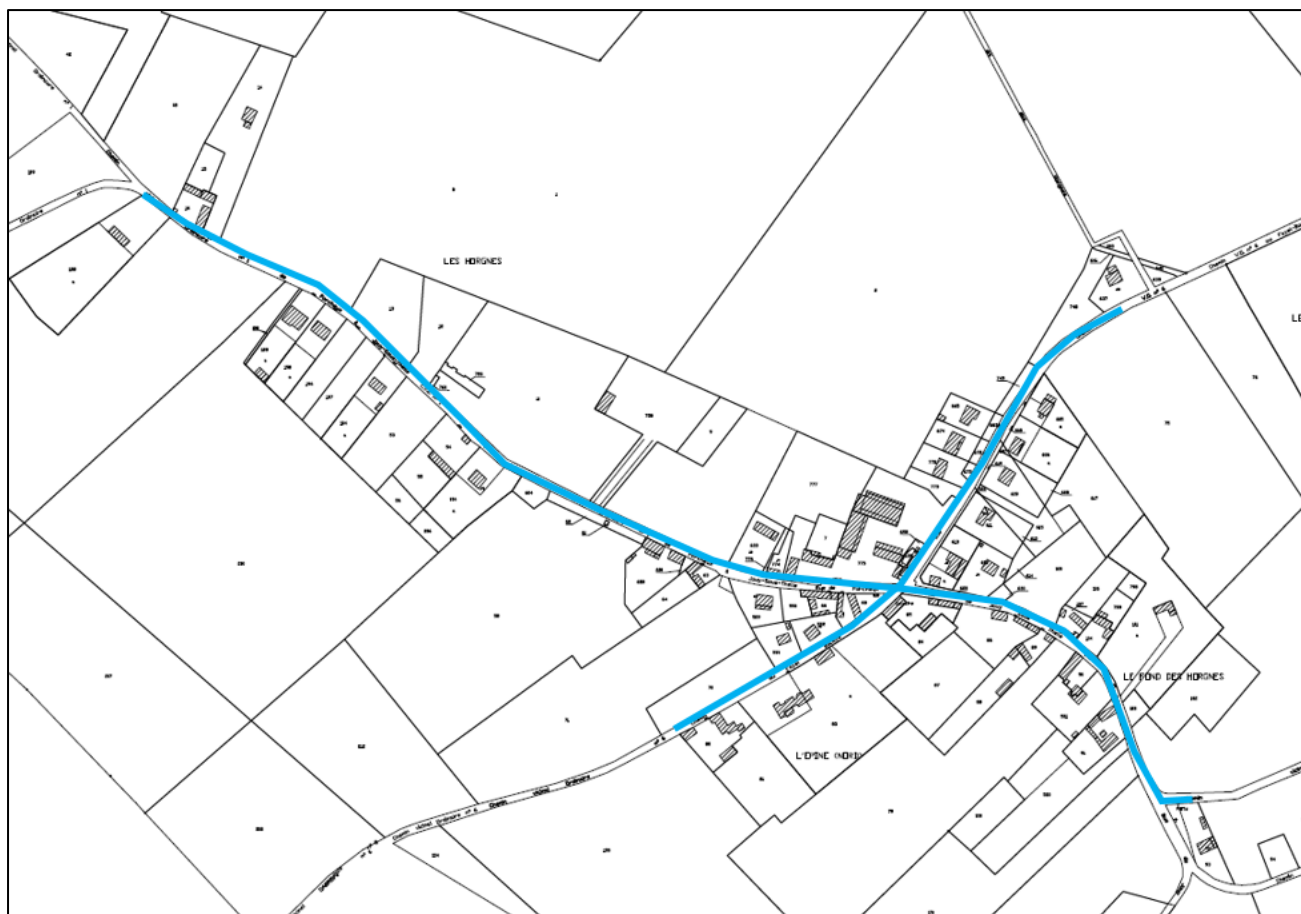
Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur, 2,50 m de largeur.

SECTION UH III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct (voir lexique) à une voie repérée en bleu sur le plan ci-après.



La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

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

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

Voirie

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.

Sous-section II - Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

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

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

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.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.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 fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

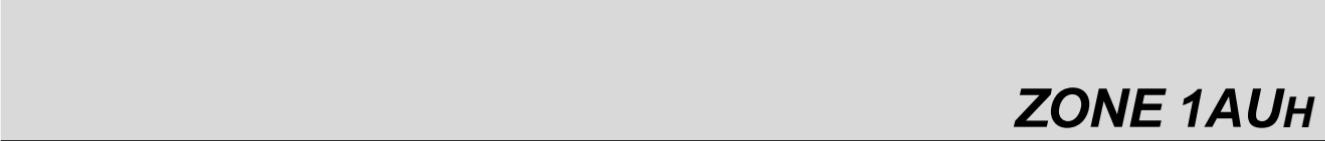
Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées (infiltration et/ou stockage) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de réfection totale d'une toiture existante dont les eaux sont rejetées sur la voie publique, les eaux de pluie seront déviées vers le terrain de la construction si cela est possible.

TITRE III

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

**ZONE 1AUH**

Zone urbanisable de suite, à vocation d'habitat. Elle se trouve rue du Fayel.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUh

SECTION 1AUh I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Ne sont admis que :

- les opérations d'aménagement ou de construction à destination d'habitat à condition que ces opérations :
 - portent sur l'ensemble du secteur
 - respectent les principes d'aménagement et de composition urbaine énoncés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4).
- les opérations admises ci-dessus peuvent comporter des parties de constructions à usage de bureau.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- les équipements d'infrastructure (voirie, réseaux divers, transport,...) liés aux opérations autorisées dans la zone.
- 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.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence de cavités dans le sol par endroit et sur les risques d'effondrement qui peuvent en résulter. La réalisation d'une étude géotechnique est recommandée pour employer les techniques de construction adaptées au terrain, notamment en cas de réalisation d'un sous-sol.

Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION 1AUh II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions de la présente sous-section ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions de la présente sous-section ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

Emprise au sol

L'emprise au sol des autres constructions ne doit pas dépasser 30 % de la surface totale du terrain.

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, c'est-à-dire 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.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m au faîtage, soit R + 1 + C maximum pour les habitations.

La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers) est fixée à 5 m au faîtage.

Dans des cas spécifiques, un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées, colonnes d'aération, et autres structures verticales).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Aucune construction ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de la voie ouverte à la circulation publique desservant la construction.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- aux équipements publics,
- aux piscines,
- lorsqu'il s'agit d'une annexe à la construction principale (autre qu'une piscine) dont l'emprise au sol est inférieure à 30 m², et dans la limite d'une annexe par logement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ne peuvent être édifiées que sur une limite séparative maximum, à l'exception des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² qui pourront être édifiées à l'angle de deux limites séparatives.

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

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain sera au moins égale à 3 m.

Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il est recommandé de consulter la charte architecturale du Vexin-Thelle disponible en mairie.

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

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

Les matériaux utilisés pour réaliser les soubassements des vérandas devront être en harmonie avec la construction principale.

Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits grattés fins dont la teinte respecte le nuancier de la charte architecturale du Vexin-Thelle qui figure en annexe.

Lorsque la construction est réalisée à l'aide de matériaux destinés à être recouverts, l'uniformité des façades devra être rompue par un soubassement, des chaînages d'angles et des linteaux réalisés à partir de briques en terre cuite, de pierres ou de parements d'aspect similaire. Pour les soubassements en briques, ces dernières devront être disposées en panneresse et boutisse.

L'apparition d'éléments d'architecture ou modénatures de types : bandeau, corniche, appui de fenêtre, clé de voûte, etc. réalisés à partir de briques en terre cuite, de pierres ou de parements d'aspect similaire, est également conseillée.

Les abris de jardin seront de teinte foncée (terre, bois, ardoise,...).

Les ouvertures vitrées situées sur la façade avant des constructions à usage d'habitation seront plus hautes que larges ($H \geq L \times 1,3$), et la partie basse des portes fenêtres sera opaque.

Cette disposition ne s'applique pas aux petites ouvertures dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0,60 m x 0,60 m.

Les menuiseries seront peintes ou teintées selon le nuancier de la charte architecturale du Vexin-Thelle qui figure en annexe. L'emploi de la lasure est également admis.

Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

En façade avant, en cas de pose de fenêtres de dimension traditionnelle ($H \geq L \times 1,3$), celles-ci présenteront 2 vantaux et 6 carreaux. L'utilisation de petits bois intégrés à l'intérieur du vitrage est autorisée.

Les volets des constructions à usage d'habitation seront battants, sans écharpe, en bois ou en PVC imitation bois et respecteront les couleurs du nuancier de la charte architecturale du Vexin-Thelle qui figure en annexe. Cette règle ne s'applique pas pour les baies vitrées.

Les volets roulants sont autorisés à condition que :

- le coffre ne soit pas disposé en saillie sur la façade de la construction,
- les volets battants, s'ils existent, soient maintenus.

Toitures

La pente des toitures des constructions à destination d'habitation doit être supérieure ou égale à 45° sur l'horizontale.

Cette disposition n'est pas obligatoire :

- pour les vérandas,
- pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m²,
- pour les constructions élevées sur plusieurs niveaux (R+1 ou R+1+C) ; dans ce cas, la pente est de 35° minimum sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie ou de teinte ardoise, ou d'ardoises.

Les couvertures des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie ou de teinte ardoise ou d'ardoises. L'emploi de tôle ou de shingle est également autorisé à condition d'être de teinte sombre (noir, vert, brun).

Les ouvertures en toiture des habitations seront de type lucarnes à 2 pentes, 3 pentes ou pendantes. Les châssis de toit basculant et les tabatières sont également autorisés.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de présenter une couleur similaire à celle de la toiture sur laquelle ils sont posés.

Clôtures

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- en cas de réparation ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU,
- aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.

La perméabilité des clôtures est recommandée, pour faciliter l'écoulement naturel des eaux pluviales (les murs et murets pourront comporter des orifices pour faciliter l'écoulement des eaux).

Les clôtures sur rue n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m.

Les clôtures sur rue seront composées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret d'une hauteur minimum de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un grillage (les lisses et palissades sont interdites),
- soit d'un grillage doublé d'une haie composée d'essences locales.

Les murs et murets pourront être doublés, à l'arrière, d'une haie composée exclusivement d'essences locales (il est recommandé de consulter la plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement).

Les murs et murets seront composés :

- soit de matériaux traditionnels locaux (briques en terre cuite, moellons, pierre de taille, etc.) ou de parements d'aspect similaire ;
- soit de matériaux destinés à être recouvert (parpaing, brique creuse...). Dans ce cas, l'apparition de détails architecturaux (de type chaînage, soubassement posé en panneresse et boutisse, chaperon en pointe de diamant etc.) sera exigée. Ils seront réalisés à partir de briques en terre cuite, de pierres ou de parements d'aspect similaire.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits grattés fins dont la teinte respecte le nuancier de la charte architecturale du Vexin-Thelle qui figure en annexe.

A l'exception des clôtures en limite de la zone agricole (A), les clôtures en limite séparative seront composées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage,
- soit de plaques de béton,
- soit d'un grillage.

Elles pourront être doublées d'une haie composée exclusivement d'essences locales (il est recommandé de consulter la plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement).

La teinte des murs, murets et plaques de béton respectera le nuancier de la charte architecturale du Vexin-Thelle qui figure en annexe.

En limite de la zone agricole (A), les clôtures seront exclusivement végétales et composées d'essences locales (il est recommandé de consulter la plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement). Elles pourront être doublées d'un grillage.

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Sous-section III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le traitement environnemental et paysager devra respecter les principes établis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4).

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

L'utilisation d'essences locales est recommandée (cf. plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement).

Les surfaces imperméabilisées ne devront pas excéder 40 % des espaces restés libres après implantation des constructions.

L'utilisation de matériaux perméables pour la réalisation des voies d'accès, des terrasses et des aires de stationnement est préconisée.

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, etc.

Sous-section IV - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :

. 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places extérieures par logement. Il faut entendre par « place extérieure », une place de stationnement située sur le terrain, et à l'extérieur des bâtiments. Elle pourra néanmoins être couverte par un auvent.

Conformément aux termes de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, de même que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur, 2,50 m de largeur.

SECTION 1AUh III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

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

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

Voirie

La desserte du secteur devra respecter les principes établis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4).

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.

Sous-section II - Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

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

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

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.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.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 fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées (infiltration et/ou stockage) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

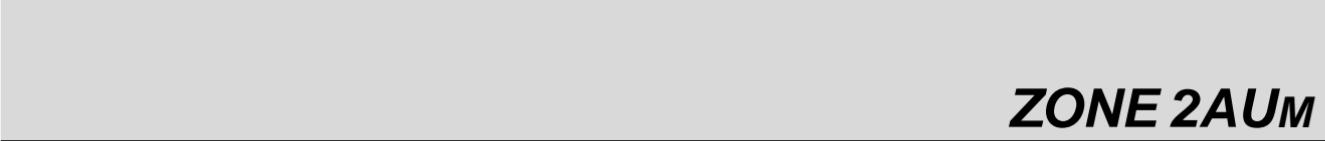
En cas de réfection totale d'une toiture existante dont les eaux sont rejetées sur la voie publique, les eaux de pluie seront déviées vers le terrain de la construction si cela est possible.

Electricité

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit quand il existe, en conséquence, dans le cas de création de voies nouvelles, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

**ZONE 2AUM**

Zone urbanisable après modification ou révision du PLU, à vocation mixte (équipements publics, habitat, activités non nuisantes). Elle se trouve à l'est de l'église.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUm

SECTION 2AUm I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- toute construction, dans l'attente d'une procédure ultérieure de modification ou de révision du PLU.
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION 2AUm II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions de la présente sous-section ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est fixée à 0 % de la surface totale du terrain.

SECTION 2AUm III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

Non règlementé.

TITRE IV

Dispositions applicables à la zone agricole

ZONE A

Zone protégée en raison de la valeur agricole des terres. Sont classées en zone A les parties du territoire communal dont la valeur agricole des terres est reconnue, et qui sont peu sensibles d'un point de vue paysager ou environnemental. Est principalement concerné le grand parcellaire cultivé situé sur le plateau agricole. La zone A comprend un secteur Ac (coopérative), qui couvre les deux coopératives agricoles.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

SECTION A I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Ne sont admises que :

✓ **Dans le secteur Ac :**

- les constructions et installations en lien avec une coopérative agricole, y compris celles à usage de commerce dès lors qu'elles sont liées à cette activité.

✓ **De plus, dans toute la zone A :**

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.

- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 m du bâtiment abritant l'activité agricole nécessitant la présence de l'exploitant.

- la construction, l'adaptation, et la réfection de bâtiments agricoles en vue d'y créer des activités de diversification (vente de produits à la ferme, transformation...) dans la mesure où elles constituent le prolongement de l'activité agricole.

- l'adaptation et la réfection de bâtiments agricoles en vue d'y créer des gîtes ruraux dans la mesure où ils constituent le prolongement de l'activité agricole.

- l'extension des bâtiments d'habitation existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- les annexes des bâtiments d'habitation existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, à condition :

- qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- que leur surface au sol n'excède pas 30 m² par habitation,
- qu'elles soient implantées sur l'îlot foncier de propriété supportant la construction principale, et à moins de 30 m de cette dernière.

- 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.

- 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.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence de cavités dans le sol par endroit et sur les risques d'effondrement qui peuvent en résulter. La réalisation d'une étude géotechnique est recommandée pour employer les techniques de construction adaptées au terrain, notamment en cas de réalisation d'un sous-sol.

Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION A II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions de la présente sous-section ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Emprise au sol

✓ Dans le secteur Ac :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la surface totale du terrain.

✓ Dans le reste de la zone A :

En cas d'extension d'un bâtiment d'habitation existant, l'augmentation de l'emprise au sol ne pourra excéder 20 % de l'emprise au sol existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, c'est-à-dire 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.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 12 m au faîtage, soit R+1+C maximum.

La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers) est fixée à 5 m au faîtage.

La hauteur maximale des autres bâtiments est limitée à 15 m au faîtage.

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

Dans des cas spécifiques, un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées, colonnes d'aération, et autres structures verticales).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les bâtiments d'élevage doivent être implantés avec une marge minimale de 100 m par rapport aux limites des zones AU.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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.

Il est recommandé de consulter la charte architecturale du Vexin-Thelle disponible en mairie.

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

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

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

Afin de conserver la qualité du bâti traditionnel, de ses façades en maçonneries et modénatures, l'isolation thermique des bâtiments anciens se fera :

- soit par l'intérieur,
- soit par l'extérieur à condition que la façade soit reproduite à l'identique.

Les matériaux utilisés pour réaliser les soubassements des vérandas devront être en harmonie avec la construction principale.

Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits grattés fins dont la teinte respecte le nuancier de la charte architecturale du Vexin-Thelle qui figure en annexe.

Lorsque les maçonneries sont faites de briques apparentes, celles-ci seront constituées de briques pleines de teinte rouge flammée en terre cuite ou de parement d'aspect similaire.

Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes, les enduits sur les briques sont interdits.

Lorsque la construction est réalisée à l'aide de matériaux destinés à être recouverts, l'uniformité des façades devra être rompue par un soubassement, des chaînages d'angles et des linteaux réalisés à partir de briques en terre cuite, de pierres ou de parements d'aspect similaire. Pour les soubassements en briques, ces dernières devront être disposées en panneresse et boutisse.

L'apparition d'éléments d'architecture ou modénatures de types : bandeau, corniche, appui de fenêtre, clé de voûte, etc. réalisés à partir de briques en terre cuite, de pierres ou de parements d'aspect similaire, est également conseillée.

Les façades des bâtiments à usage d'activités seront réalisés :

- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en profilés divers,
- soit en bois traité,
- soit en plaques de béton en cailloux lavés,
- soit en matériaux traditionnels (brique pleine, pierre de taille, moellon, silex, etc.).

Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse, et leur teinte respectera le nuancier de la charte architecturale du Vexin-Thelle qui figure en annexe.

Les abris de jardin seront de teinte foncée (terre, bois, ardoise,...).

Les ouvertures vitrées situées sur la façade avant des constructions à usage d'habitation seront plus hautes que larges ($H \geq L \times 1,3$), et la partie basse des portes fenêtres sera opaque.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux vitrines de commerce,
- aux petites ouvertures dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0,60 m x 0,60 m.

Les menuiseries seront peintes ou teintées selon le nuancier de la charte architecturale du Vexin-Thelle qui figure en annexe. L'emploi de la lasure est également admis.

Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

En façade avant, en cas de pose de fenêtres de dimension traditionnelle ($H \geq L \times 1,3$), celles-ci présenteront 2 vantaux et 6 carreaux. L'utilisation de petits bois intégrés à l'intérieur du vitrage est autorisée.

Les volets des constructions à usage d'habitation seront battants, sans écharpe, en bois ou en PVC imitation bois et respecteront les couleurs du nuancier de la charte architecturale du Vexin-Thelle qui figure en annexe. Cette règle ne s'applique pas pour les baies vitrées.

Les volets roulants sont autorisés à condition que :

- le coffre ne soit pas disposé en saillie sur la façade de la construction,
- les volets battants, s'ils existent, soient maintenus.

Toitures

La pente des toitures des constructions à destination d'habitation doit être supérieure ou égale à 45° sur l'horizontale.

Cette disposition n'est pas obligatoire :

- pour les vérandas,
- pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m²,
- pour les constructions élevées sur plusieurs niveaux (R+1 ou R+1+C) ; dans ce cas, la pente est de 35° minimum sur l'horizontale,
- dans le cas de l'extension, dans le prolongement, des toitures existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

A l'exception des vérandas et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie ou de teinte ardoise, ou d'ardoises.

La règle ci-avant ne s'applique pas en cas d'extension ou de réparation d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU utilisant un autre matériau ou présentant une autre teinte.

Les couvertures des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie ou de teinte ardoise ou d'ardoises. L'emploi de tôle ou de shingle est également autorisé à condition d'être de teinte sombre (noir, vert, brun).

La règle ci-avant ne s'applique pas en cas d'extension ou de réparation d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU utilisant un autre matériau ou présentant une autre teinte.

Les ouvertures en toiture des habitations seront de type lucarnes à 2 pentes, 3 pentes ou pendantes. Les châssis de toit basculant et les tabatières sont également autorisés.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments d'activités devront avoir des tonalités similaires à celles des matériaux traditionnels utilisés localement (rouge tuile, ardoise).

Les panneaux translucides permettant l'éclairage naturel des bâtiments d'activités sont admis, à condition de ne pas représenter plus de 25 % de la surface de toiture.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de présenter une couleur similaire à celle de la toiture sur laquelle ils sont posés.

Clôtures

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- en cas de réparation ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU,
- aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.

La perméabilité des clôtures est recommandée, pour faciliter l'écoulement naturel des eaux pluviales (les murs et murets pourront comporter des orifices pour faciliter l'écoulement des eaux).

Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage existant. Tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses). Il est recommandé de consulter la plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement.

Protections

Les calvaires identifiés au règlement graphique (plan n°5b) sont protégés au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Leur destruction est interdite.

La chapelle identifiée au règlement graphique (plan n°5b) est protégée au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Elle doit être conservée et réparée en respectant l'emploi des matériaux locaux traditionnels (briques, petites tuiles plates, ardoises, etc.).

Le secteur identifié au règlement graphique (plan n°5b) est protégé au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Aucune construction n'y est autorisée.

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Sous-section III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

En ce qui concerne les plantations d'agrément, l'utilisation d'essences locales est recommandée (cf. plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement).

L'utilisation de matériaux perméables pour la réalisation des voies d'accès, des terrasses et des aires de stationnement est préconisée.

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

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

Les haies ou alignements d'arbres identifiés au règlement graphique (plans n°5b, 5c et 5d) sont protégés en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Leur destruction est interdite. Les travaux d'entretien (élagage) restent autorisés. Dans le cas d'un abattage rendu nécessaire par l'état phytosanitaire des plantations, le linéaire concerné devra être replanté d'essences locales. En outre, des trouées ponctuelles pourront être autorisées dans les cas ci-après :

- passage d'engins agricoles,
- réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, fossé, voies,...),
- accès à une construction ou une installation.

Les espaces boisés figurant au plan comme « espaces boisés classés » à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ; ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

La mare identifiée au règlement graphique (plan n°5b) est protégée en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Son remblaiement est interdit.

Sous-section IV - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

SECTION A III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès (voir lexique) à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Voirie

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

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

Sous-section II - Desserte par les réseaux

Eau potable

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

A défaut de branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R.111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

Assainissement des eaux usées

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

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

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.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.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 fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées (infiltration et/ou stockage) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de réfection totale d'une toiture existante dont les eaux sont rejetées sur la voie publique, les eaux de pluie seront déviées vers le terrain de la construction si cela est possible.

TITRE V

Dispositions applicables à la zone naturelle



ZONE N

Zone protégée en raison de la qualité du site, des milieux naturels ou des paysages ; la zone N concerne principalement les vallons qui entaillent le plateau, les principaux boisements et la continuité écologique qui longe le territoire, en limite ouest. La zone N compte un secteur N₁ (loisirs), qui correspond aux terrains de sports et de loisirs situés au sud de Jouy-sous-Thelle.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

SECTION N I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Ne sont admis que :

✓ **Dans le secteur N_L :**

- les équipements d'intérêt collectif à usage de sport ou de loisirs (installations, aménagements et constructions).
- 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.

✓ **De plus, dans toute la zone N :**

- les abris pour animaux nécessaires à l'activité agricole, à condition :
 - qu'ils soient fermés sur trois côtés au maximum,
 - que leur emprise au sol soit inférieure à 30 m².
- 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.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence de cavités dans le sol par endroit et sur les risques d'effondrement qui peuvent en résulter. La réalisation d'une étude géotechnique est recommandée pour employer les techniques de construction adaptées au terrain, notamment en cas de réalisation d'un sous-sol.

Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION N II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions de la présente sous-section ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Emprise au sol

Dans le secteur N_L, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 15 % de la surface totale du terrain.

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, c'est-à-dire 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.

La hauteur maximale des abris pour animaux est limitée à 4 m au faîtage.

Dans le secteur N_L, la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 12 m au faîtage.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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.

Il est recommandé de consulter la charte architecturale du Vexin-Thelle disponible en mairie.

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.

Façades

✓ Dans le secteur N_L :

Les façades des nouvelles constructions seront en bois.

✓ De plus, dans toute la zone N :

Les abris pour animaux seront en bois.

Clôtures

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- en cas de réparation ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU,
- aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole et forestière.

La perméabilité des clôtures est recommandée, pour faciliter l'écoulement naturel des eaux pluviales (les murs et murets pourront comporter des orifices pour faciliter l'écoulement des eaux).

Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage existant. Tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses). Il est recommandé de consulter la plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement.

Protections

Le calvaire identifié au règlement graphique (plan n°5c) est protégé au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Sa destruction est interdite.

Sous-section III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

En ce qui concerne les plantations d'agrément, l'utilisation d'essences locales est recommandée (cf. plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement).

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

L'utilisation de matériaux perméables pour la réalisation des voies d'accès, des terrasses et des aires de stationnement est préconisée.

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, etc.

Les haies ou alignements d'arbres identifiés au règlement graphique (plans n°5b, 5c et 5d) sont protégés en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Leur destruction est interdite. Les travaux d'entretien (élagage) restent autorisés. Dans le cas d'un abattage rendu nécessaire par l'état phytosanitaire des plantations, le linéaire concerné devra être replanté d'essences locales. En outre, des trouées ponctuelles pourront être autorisées dans les cas ci-après :

- passage d'engins agricoles,
- réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, fossé, voies,...),
- accès à une construction ou une installation.

Les espaces boisés figurant au plan comme « espaces boisés classés » à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ; ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Sous-section IV - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

SECTION N III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès (voir lexique) à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Voirie

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

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

Sous-section II - Desserte par les réseaux

Eau potable

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

A défaut de branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R.111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

Assainissement des eaux usées

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

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

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.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.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 fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Assainissement des eaux pluviales

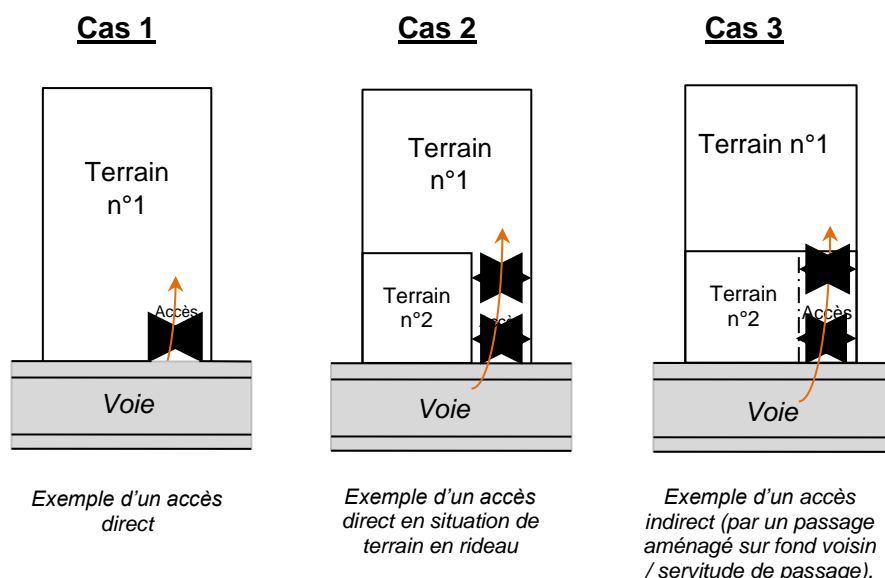
Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées (infiltration et/ou stockage) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de réfection totale d'une toiture existante dont les eaux sont rejetées sur la voie publique, les eaux de pluie seront déviées vers le terrain de la construction si cela est possible.

LEXIQUE

Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fond voisin reliant la construction à la voie de desserte (publique ou privée). Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



Cas particulier :

Lorsque le cas n°3 se présente, mais que le terrain n°2 est intégré dans l'espace ouvert au public (par exemple, s'il appartient au domaine privé de la commune, mais que physiquement, il est intégré dans l'emprise ouverte au public), l'accès au terrain n°1 sera considéré comme direct.

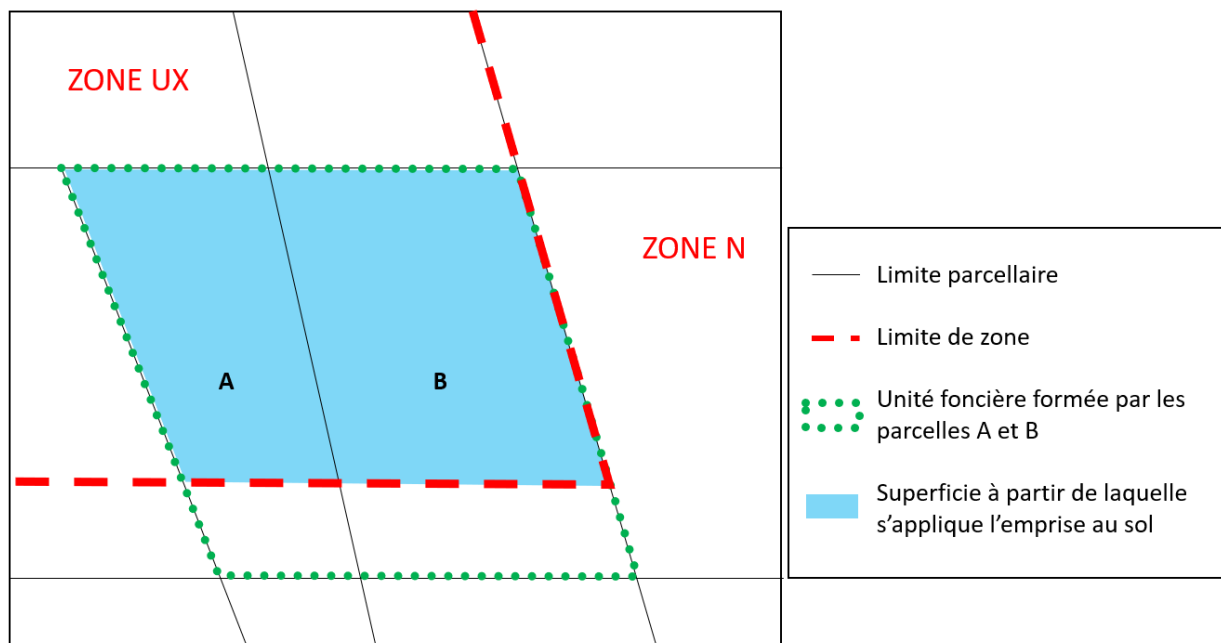


Exemple : l'accès à la parcelle n°524 est considéré comme direct car la parcelle n°525 est physiquement intégrée à l'emprise de voie (rue Marinette).

Emprise au sol

Les coefficients d'emprise au sol s'appliquent par rapport à la superficie de la partie de l'unité foncière classée dans la zone concernée.

Exemple :



Si le propriétaire des parcelles A et B souhaite construire une habitation sur ce terrain, dans la zone UX, l'unité foncière est constituée des parcelles A et B (superficie de 1250 m²).

La superficie du terrain à prendre en compte pour calculer l'emprise au sol est celle de la partie de l'unité foncière classée dans la zone UX, en bleu dans le schéma ci-dessus (superficie de 1000 m²).






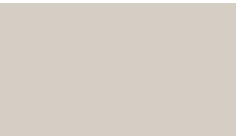



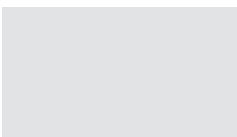
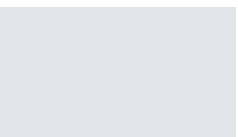



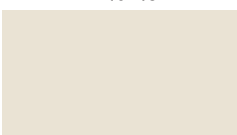




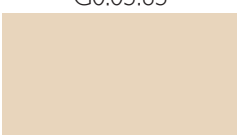
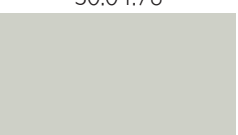
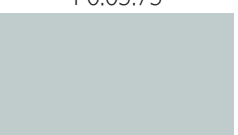
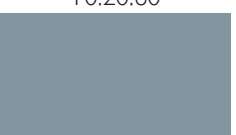
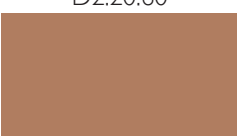
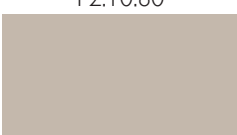
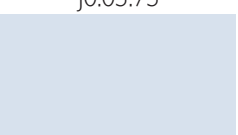
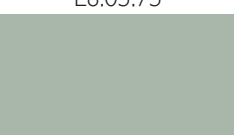
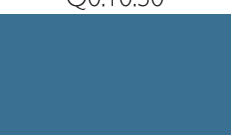
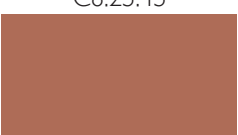
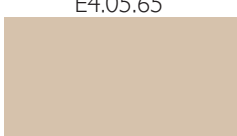


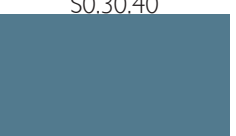

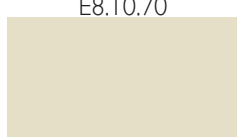
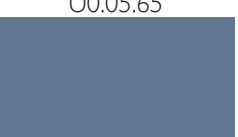
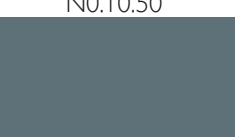
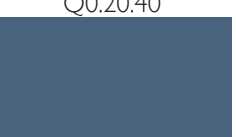

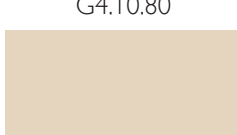
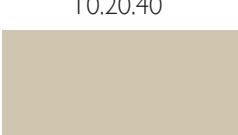
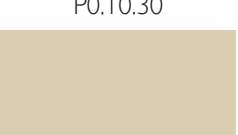
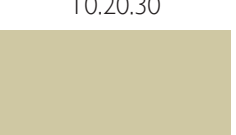
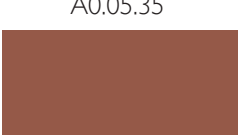
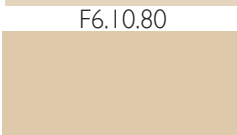
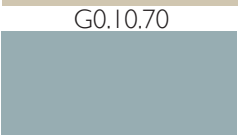

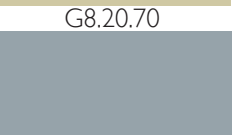

Si, en zone UX, l'emprise au sol maximale est fixée à 35 %, l'ensemble des constructions édifiées sur le terrain bleu ne pourra représenter une emprise au sol supérieure à 350 m².

ANNEXES

NUANCIER

COULEURS & MATÉRIAUX

4

Enduits					
	F2.10.70	F2.20.70	E4.20.60	E8.25.75	
Menuiseries					
	F6.07.77	F2.05.75	F2.10.80	E8.10.75	F2.15.75
					
	NN.01.84	U0.04.84	G8.10.70	Q0.10.70	F2.10.70
					
	G0.05.85	S0.04.78	P0.05.75	T0.20.60	D2.20.60
					
	F2.10.80	J0.05.75	L8.05.75	Q0.10.50	C8.25.45
					
	E4.05.65	S0.05.35	K2.15.65	S0.30.40	B6.30.40
Ferronneries					
	E8.10.70	U0.05.65	N0.10.50	Q0.20.40	W0.05.35
					
	G4.10.80	T0.20.40	P0.10.30	T0.20.30	A0.05.35
					
	F6.10.80	G0.10.70	G4.15.75	G8.20.70	B6.30.30
					
	F6.15.75	N0.10.60	Q0.05.55	P0.05.65	K2.10.30

Ce nuancier est indicatif et doit être adapté à chaque architecture, en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France. C'est une proposition de teintes douces. Il est possible de choisir des couleurs rehaussées en prenant garde à l'impact visuel sur la rue. Réaliser un échantillon sur une grande surface *in situ*, avant d'appliquer la teinte définitive. Des échantillons peuvent être demandé grâce au site du CAUE.

Les références de coloris sont celles des peintures ASTRAL, toutefois d'autres fabricants distribuent les mêmes teintes.

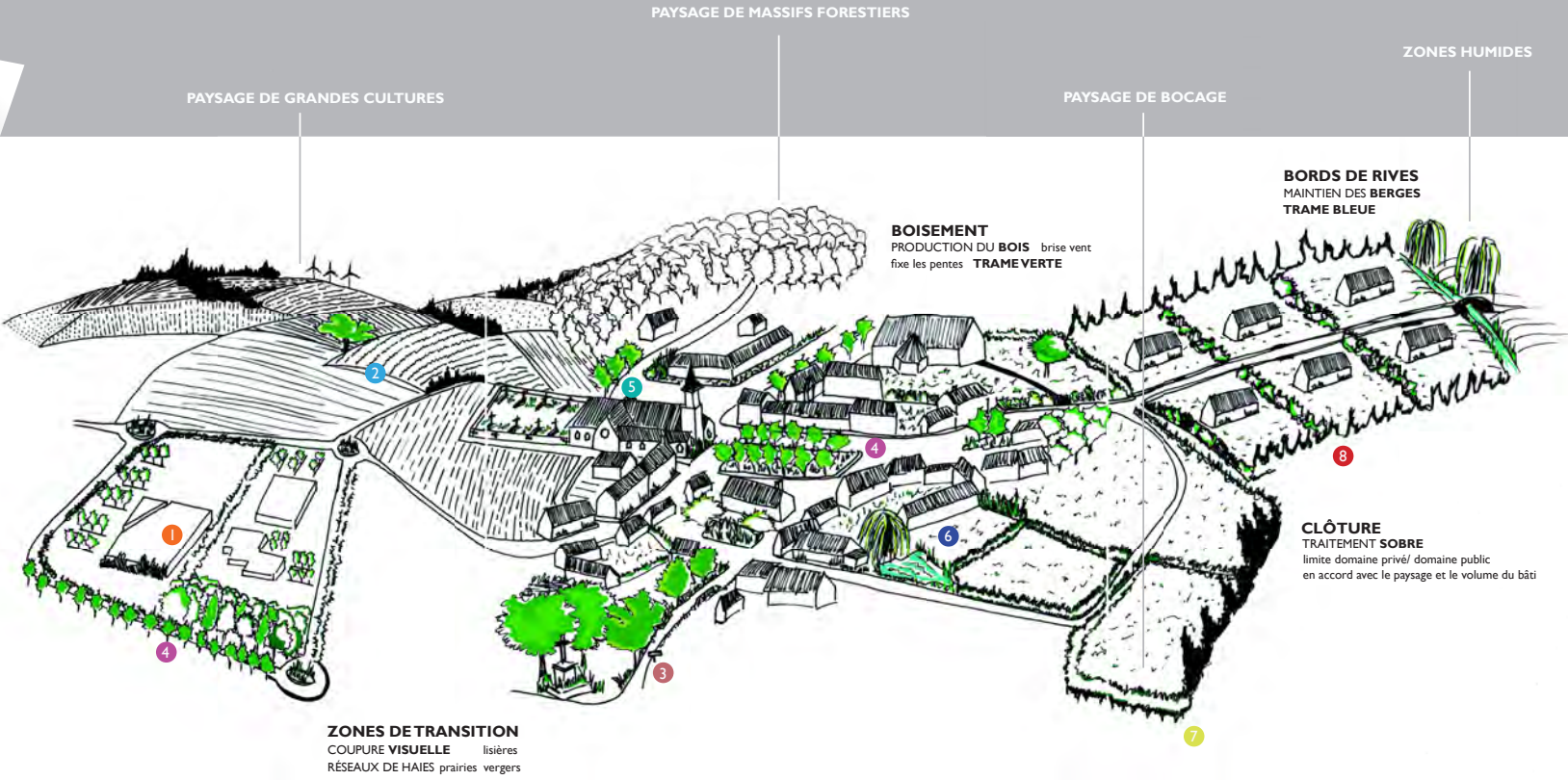
ARBRES ET USAGES

QUELS **VÉGÉTAUX** POUR
QUELS AMÉNAGEMENTS ?

Un projet d'aménagement paysager fait partie d'un ensemble de plus grande échelle intégrant l'espace bâti, l'environnement, le petit patrimoine...

Avant de réaménager l'entrée d'un village ou la place d'une église, il est utile de prendre du recul vis-à-vis du paysage global de la commune.
Quelles sont les particularités qui marquent son identité et son caractère individuel qui le rend attirant ?
Quelle est l'ambiance générale désirée ?
Quels sont les points noirs à estomper ou résorber ?
Au contraire quels espaces souhaitez-on conserver ou mettre en valeur ?...

Autant de questions préalables indispensables pour apporter de la cohérence à l'aménagement final.



QUELS VÉGÉTAUX POUR QUELS AMÉNAGEMENTS ?

Le végétal n'est pas un élément inerte. C'est un être vivant qui évolue, se transforme, et sur lequel on porte un regard changeant au gré des saisons, des modes ou des évolutions techniques.

Certains végétaux utilisés dans des projets anciens peuvent aujourd'hui paraître inadaptés, comme le sont souvent les conceptions de ces espaces dont la forme et/ou la fonction ne correspondent plus aux exigences actuelles.

Ainsi, décideurs et concepteurs sont appelés à relever un double défi : celui de moderniser et d'adapter des aménagements existants devenus obsolètes et celui de concevoir des espaces d'aujourd'hui avec une vision durable sur le long terme.

Le végétal, utilisé à bon escient, est un outil indispensable pour répondre à ces défis.

Cette brochure est un guide simple pour une bonne utilisation du végétal, aussi bien dans les nouveaux projets que dans la réhabilitation d'anciens espaces.



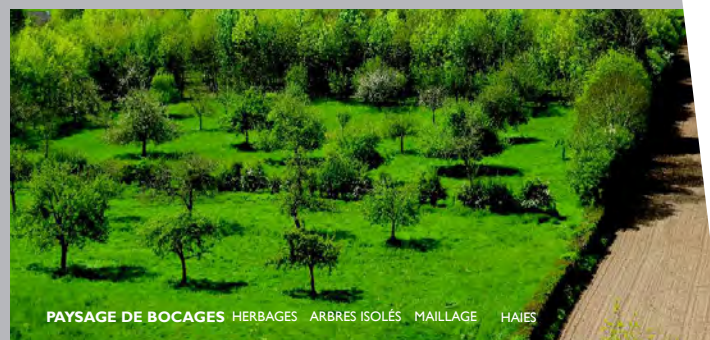
L'Oise est structurée par neuf régions naturelles où s'expriment ses paysages identitaires.



PAYSAGE DE MASSIFS FORESTIERS FORÊTS DOMANIALES BOISEMENTS PRIVÉS



PAYSAGE DE GRANDES CULTURES VASTES ÉTENDUES CULTIVÉES OUVERTES



PAYSAGE DE BOCAGES HERBAGES ARBRES ISOLÉS MAILLAGE HAIES



PAYSAGE DE VALLÉES ZONES HUMIDES BOISEMENTS RIPISYLVE

Document réalisé par le CAUE de l'Oise

Le CAUE de l'Oise est un organisme de conseil qui vous permet de rencontrer gratuitement un architecte pour aborder vos questions d'architecture, d'urbanisme ou d'environnement.

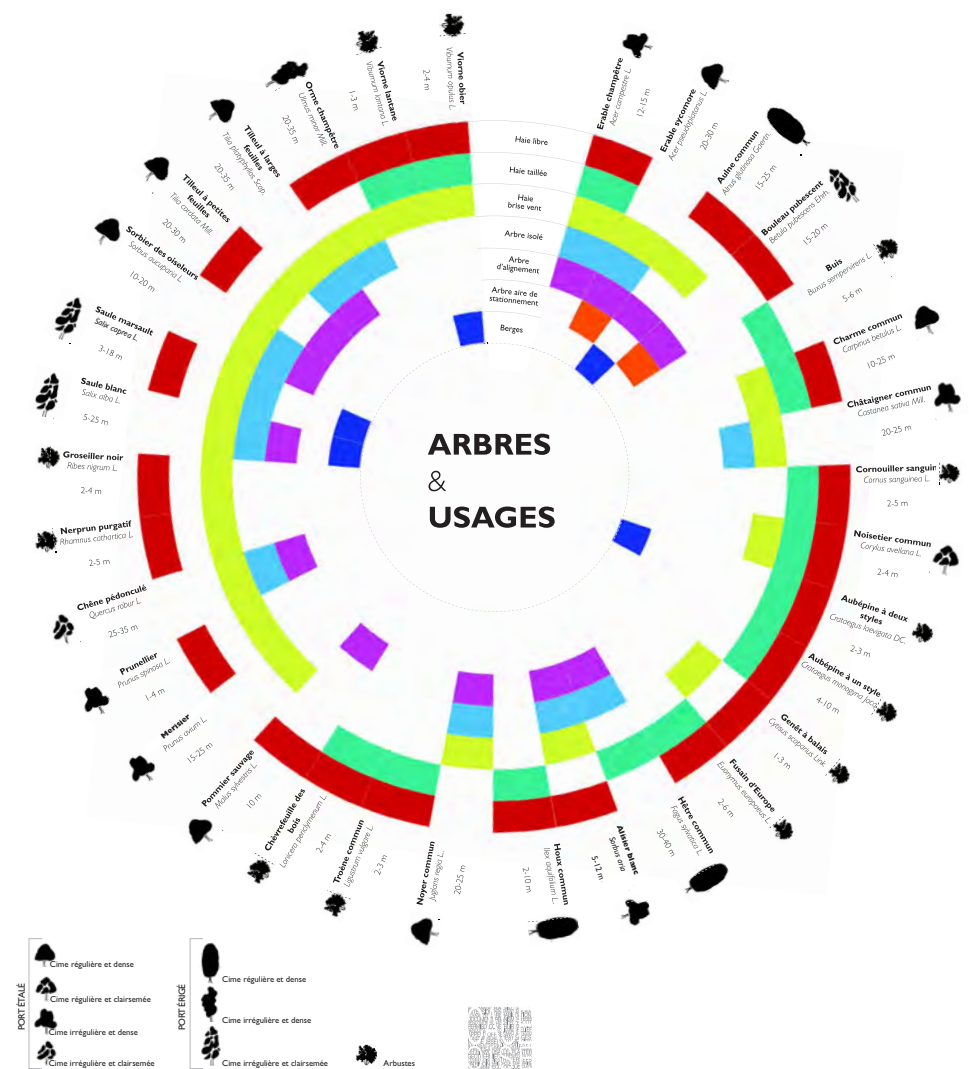
CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT DE L'OISE

4 rue de l'Abbé du Bos,
60000 BEAUVAIS
03 44 82 14 14
caue60@wanadoo.fr



www.caue60.com

QUELS VÉGÉTAUX POUR QUELS AMÉNAGEMENTS ?



Novembre 2013