

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

Caractère et vocation de la zone 1AUe

La zone 1AUe est une zone naturelle non équipée, urbanisable à court et moyen terme, destinée à recevoir des constructions à usage d'équipements publics de sports et de loisirs.

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

Article 1AUe 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les sous-sols sont interdits.
- Toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles autorisées à l'article 2.

Article 1AUe 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sous réserve d'une prise en compte de l'orientation d'aménagement et de programmation et d'une bonne intégration paysagère, sont autorisées :

- Les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général et leurs annexes y compris leur garage.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes y compris leur garage liées au fonctionnement des équipements publics.
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.
- Les équipements liés ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie, réseaux divers et d'équipements publics.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 1AUe 3 Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation.
- 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 et être adaptés à l'opération future.

II – Voirie

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.
- Les voies de dessertes doivent satisfaire aux exigences des services de proximité : enlèvement des ordures ménagères.

Article 1AUe 4

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

I - Eau potable

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

II – Assainissement

1) Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- A défaut de branchement possible sur le réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation doit disposer d'un assainissement autonome : les eaux usées seront épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. A cet effet, il sera demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant située en aval hydraulique de la construction (250 m² minimum en cas de construction à usage d'habitation) pour la mise en place de cet assainissement.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues au Code de la Santé Publique et au Code de l'Environnement.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les égouts d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront infiltrées dans la parcelle. En cas d'impossibilité, elles doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).
- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Tous les dispositifs à ciel ouvert de récupération d'eaux pluviales doivent être préservés.
- En aucun cas les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les évacuations d'eaux usées.

III - Electricité

- Les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Article 1AUe 5

Superficie minimale des terrains constructibles

- Non réglementé

Article 1AUe 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions seront soit à l'alignement de la voie, soit en retrait de la voie. La ligne de faîtage des constructions doit être parallèle à la voie.

Article 1AUe 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées, soit en limites séparatives, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

Article 1AUe 8

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

- Non réglementé.

Article 1AUe 9

Emprise au sol des constructions

- Non réglementé

Article 1AUe 10

Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation individuelle est limitée à deux niveaux, soit R +1 + un seul niveau de combles.

Article 1AUe 11

Aspect extérieur des constructions et de leurs abords

GENERALITES

- Afin de préserver l'intérêt du secteur, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
 - > au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - > aux sites,
 - > aux paysages naturels et urbains,
 - > à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage.
- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.
- Sont autorisés les matériaux renouvelables et les systèmes novateurs utilisant l'énergie renouvelable comme source d'énergie (panneaux solaires ou photovoltaïques, géothermie ...).
- Les constructions à caractère innovant (architecture contemporaine et bioclimatique) ne sont pas soumises aux règles suivantes.
- Les bâtiments publics ne sont pas soumis aux règles suivantes:

COUVERTURES

Forme

- Pour toutes les constructions, les toitures doivent être à 2 pentes; la pente des toitures doit être comprise entre 20 et 45 degrés sur l'horizontale. Les toits-terrasses sont admis.
- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, houteaux) ne sont pas autorisés.

Matériaux et couleurs

- Les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées:
 - Soit en ardoises (27 x18 cm ou 32x 22cm) et de pose droite.
 - Soit en tuiles plates, petit modèle (65/80 au m2 environ), de teinte nuancé rouge brun.
 - Soit en tuiles mécaniques sans cotes verticales apparentes, présentant le même aspect que la tuile petit modèle et de teinte rouge nuancé.
 - Soit en bac acier teinté, soit en zinc pour les pentes à 20° uniquement.
- Les toitures végétalisées sont autorisées.
- Les couvertures des vérandas doivent être, soit en verre transparent, soit en zinc, soit en matériaux de couverture traditionnels (tuile, ardoise).
- L'utilisation de bardeaux bitumés est interdite.

FACADES

Subdivisions horizontales et verticales

- Les éléments de modénature admis sont la corniche, le bandeau d'étage, le soubassement, les chaînages d'angle et les linteaux.

Matériaux et couleurs

- Les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être en pierre de taille. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.
- Les maçonneries en matériaux destinés à être recouverts doivent l'être d'enduit taloché lisse rappelant les mortiers bâtards ou à la chaux, de teinte rappelant la pierre calcaire régionale.
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, ...) sont droits, verticaux et en tableau; ils présentent une simplicité d'aspect.
- Le clin et le bardage bois naturel ou métallique sont admis.

OUVERTURES

- Les lucarnes doivent être, soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.
- Les châssis de toit sont encastrés dans la couverture et posés dans le sens de la hauteur.

Matériaux et couleurs

- Les portes doivent être, soit en bois et peintes, soit en PVC, soit en aluminium peint. Le bois apparent vernis et lazuré est interdit.
- Pour les garages, les portes à cassettes et les portes en PVC sont interdites.
- L'aluminium naturel est interdit pour toutes les ouvertures : portes, fenêtres, volets, portes de garage.
- Les linteaux bois et toute structure en bois apparent ne sont pas autorisés.

ANNEXES

- Les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.
- Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux, de teintes et de volumétrie avec la construction principale.
- Les abris de jardin doivent être réalisés en bois naturel ou peint.

CLOTURES

- Les clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur de 0,80m, en pierre de taille, ou en matériaux recouverts d'un enduit lisse de teinte rappelant celle de la pierre calcaire (les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur essuyés) ; les murs seront couronnés d'un chaperon en pierre de taille ou en pierre reconstituée, surmontés d'une grille en fer à barreaudage vertical et peinte.
- Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées, soit de murs recouverts d'un enduit lisse, soit d'une haie doublée d'un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- Les piliers encadrant le portail sont, soit en pierre de taille, soit recouverts d'un enduit lisse, et d'une hauteur qui ne pourra pas être inférieure à la hauteur totale de la clôture, de même que le portail.
- La partie supérieure des portails doit être, soit horizontale, soit en chapeau de gendarme, soit en berceau.

- Les portails doivent être, soit en bois peint à panneaux pleins, soit en métal, plein ou constitués d'une grille à barreaudage droit, vertical et peint. Les portails en PVC sont interdits.

DIVERS

- Les citernes de gaz, de mazout ou de produits similaires doivent être enterrées sauf impossibilités techniques ; elles seront alors masquées par une haie de charmille.
- Tous les réseaux filaires sont enterrés.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont admis à condition qu'ils fassent partie intégrante de la toiture et placés au nu de la toiture.

Article 1AUe 12

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

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé au moins 2 places de stationnement par logement.

Il ne pourra être exigé la réalisation du plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, conformément aux dispositions de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme.

Article 1AUe 13

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

- Les espaces restés libres après implantation des constructions, doivent faire l'objet d'une composition paysagère minérale et végétale.
- L'utilisation d'essences forestières, arbustives locales est obligatoire. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.
- Les limites en contact avec les espaces naturels devront être traitées de manière qualitative. La composition de ces plantations sera à dominante :
 - > de charmes, de frênes, d'érables sycomores pour les écrans boisés,
 - > de charmes, d'érables champêtres, de cornouillers sanguins, de viornes en dominante pour les brise-vent.

Suivant la plaquette du CAUE de l'Oise « Plantons dans l'Oise »

Section 3 - Possibilités d'utilisation du sol

Article 1AUe 14

Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

Article AUe 15

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article AUe 16

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Pour toute construction nouvelle, la desserte numérique devra être assurée et aménagée en souterrain.