

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°5 : REGLEMENT



Révision du Plan Local d'Urbanisme

Document arrêté le : 23 mai 2025

Document approuvé le : 18/12/2025

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

*Ing*ESPACES



Urbanisme, Environnement, Déplacements

Siège social : 23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne

Tel : 01.64.61.86.24 - Email : contact@ingespaces.com

SOMMAIRE

I. REGLES ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES	4
II. AUTRES REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	16
CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	17
CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	29
CHAPITRE 3 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	41
CHAPITRE 4 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL	54
CHAPITRE 5 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY	62
III. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	72
CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	73
CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY	85
IV. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER	95
CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	96
CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	105
ANNEXES	115

TITRE 1

I. REGLES ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Coye-la-Forêt.

ARTICLE 2 – PORTEE DES ILLUSTRATIONS FIGURANT AUX TITRES 2, 3 ET 4

Les illustrations du présent règlement ont un caractère pédagogique et par conséquent ne sont pas opposables aux tiers.

ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des "adaptations mineures" rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

ARTICLE 4 – CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Outre la délimitation des zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N), les documents graphiques comportent notamment :

- des espaces boisés classés existants (régis par les articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- des éléments paysagers et patrimoniaux identifiés conformément aux articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme,
- des secteurs soumis au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 5 - LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dans un délai de 10 ans après la survenance de la destruction ou de la démolition s'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 6 - LES LOTISSEMENTS ET LES PERMIS VALANT DIVISION FONCIERE

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE 7 – MODALITÉS D'APPLICATION DU REGLEMENT

Les travaux, changement de destination, extension ou aménagement qui sont sans effet sur une règle, sont autorisés sous réserve, après aménagement, de ne pas aggraver l'écart à la règle.

Pour l'application des distances par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'implantation se considère à la partie externe du mur à l'exclusion des encorbellements, porches, corniches, bandeaux, égouts du toit ou autres débordements mineurs non accessibles et sans liaison avec le sol. De plus, les parties enterrées ne sont pas prises en compte, sauf dispositions explicites dans le corps de règle.

Si une divergence existe entre les documents graphiques du règlement et les règles écrites de ce règlement concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies, les règles écrites prévalent.

Pour les calculs par tranche, on considère que toute tranche entamée compte pour une tranche entière.

ARTICLE 8 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Ces destinations et sous-destinations des constructions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

Destinations	Sous-destinations	Définition
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> Logement Hébergement 	<p>Le logement recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs ainsi que les chambres d'hôtes au sens du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes et les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du code général des impôts. Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.</p> <p>L'hébergement recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, EHPAD, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</p>

Destinations	Sous-destinations	Définition
Commerce et activité de service	<ul style="list-style-type: none"> • Artisanat et commerce de détail • Restauration • Commerce de gros • Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Hôtels • Autre hébergement touristique • Cinéma 	<p>L'artisanat et commerce de détail recouvrent les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens directs à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.</p> <p>L'artisanat et commerce de détail recouvrent ainsi tous les commerces de détail (épiceries, supermarchés...) et incluent l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries...) ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure...).</p> <p>La restauration recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale (ne comprend pas la restauration collective).</p> <p>Le commerce de gros recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle (vente entre professionnels).</p> <p>Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle recouvrent les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle (professionnels ou particuliers) pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Par exemple : professions libérales, assurances, banques, agences immobilières, location de véhicules, de matériel, les « showrooms »...</p> <p>Les hôtels recouvrent les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.</p> <p>Les autres hébergements touristiques recouvrent les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.</p> <p>Le cinéma recouvre toute construction répondant à la définition d'établissements de spectacles cinématographiques mentionnée au code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale. Le cinéma s'applique ainsi à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.</p>

Destinations	Sous-destinations	Définition
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> • Industrie • Entrepôt • Bureau • Centre de congrès et d'exposition • Cuisine dédiée à la vente en ligne 	<p>L'industrie recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p> <p>L'entrepôt recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. La sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.</p> <p>Le bureau recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. La sous-destination recouvre ainsi les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.</p> <p>Les centres de congrès et d'exposition recouvrent les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant, les parcs d'attraction.</p> <p>La cuisine dédiée à la vente en ligne recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.</p>

Destinations	Sous-destinations	Définition
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés • Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Equipements sportifs • Lieux de culte • Autres équipements recevant du public 	<p>Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés recouvrent les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</p> <p>Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés recouvrent les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains (stations d'épuration...), les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</p> <p>Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale recouvrent les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p> <p>Les salles d'art et de spectacles recouvrent les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p> <p>Les lieux de culte recouvrent les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.</p> <p>Les équipements sportifs recouvrent les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</p> <p>Les autres équipements recevant du public recouvrent les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les maisons de quartier, les aires d'accueil des gens du voyage.</p>

Destinations	Sous-destinations	Définition
Exploitation agricole et forestière	<ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole • Exploitation forestière 	<p>L'exploitation agricole recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.</p> <p>L'exploitation forestière recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.</p>

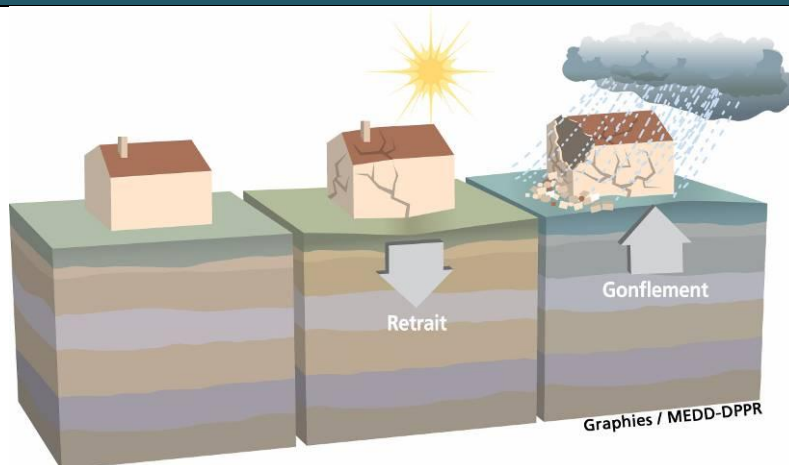
CHAPITRE 2 - RISQUES ET NUISANCES

ARTICLE 1 - RISQUE NATUREL – ALEA DE REMONTEES DE NAPPES

Le territoire est soumis au risque d'inondation par remontées de nappe puisqu'il compte des secteurs où la nappe est sub-affleurante. Le constructeur doit prendre toutes les précautions nécessaires pour assurer la sécurité des biens et des personnes vis-à-vis de ce risque.

Dans les secteurs situés en aléas de nappe sub-affleurante, les caves, sous-sols et piscines enterrées sont interdits. La carte des aléas de remontées de nappes est présentée en annexe du PLU.

ARTICLE 2 - RISQUE NATUREL – RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS



Source : <http://www.nord.gouv.fr>

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait- gonflement des sols argileux. La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe du présent PLU, localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe 9 du présent PLU « Construire en terrain argileux ».

Dans les zones d'aléa moyen ou fort, définies par l'arrêté du 22 juillet 2020 (JO des 9 et 15 août 2020), le code de la construction prévoit que pour les actes de vente ou pour les contrats de construction conclus après le 1er janvier 2020 :

- En cas de vente d'un terrain non-bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur pour informer l'acquéreur de l'existence du risque de retrait-gonflement des argiles. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit ses mutations successives.
- Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet une étude géotechnique aux constructeurs de l'ouvrage.

Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Le contenu des études géotechniques à réaliser (étude préalable et/ou étude de conception) est défini par un autre arrêté du 22 juillet 2020.

Pour ces travaux, le constructeur de l'ouvrage est tenu :

- Soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;
- Soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire (arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols).
- Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation.

ARTICLE 3 - RISQUE TECHNOLOGIQUES – TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

La commune de Coye-la-Forêt est traversée par une canalisation transportant du Gaz naturel. Les canalisations font l'objet d'une servitude d'utilité publique dont l'ensemble des caractéristiques et de la réglementation qui s'y attache sont présentées en annexe 8 du dossier du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 4 – NUISANCES SONORES AUX ABORDS DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

En application de l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016, toutes les constructions sont soumises au respect de normes d'isolation phonique dans une bande :

- variant de 30 à 100 m de part et d'autre de l'axe de la RD118,
- de 100 m de part et d'autre de l'axe de la RD1016.

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS POUR LA PROTECTION DU CADRE BATI, NATUREL ET PAYSAGER

ARTICLE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIERE DE QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE POUR LES CONSTRUCTIONS D'INTERET PATRIMONIAL PROTEGEES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

a) Sites classés et inscrits

La commune est couverte par **le site classé du Domaine de Chantilly**. Ce classement offre une protection forte en interdisant, sauf autorisation spéciale, la réalisation de tous travaux tendant à modifier ou détruire l'aspect du site.

Les monuments naturels ou les sites classés ne peuvent être, ni détruits, ni modifiés, dans leur état ou leur aspect sauf autorisation spéciale délivrée en fonction de l'importance des travaux :

- par le ministre chargé des sites après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ;
- par le préfet de département après avis de l'architecte des bâtiments de France.

Toute aliénation suppose l'information de l'acquéreur et la notification au ministre chargé des sites dans un délai de 15 jours.

En outre, l'intégralité du territoire est couverte par **le site inscrit de la Vallée de la Nonette**. Les travaux y sont soumis à déclaration auprès de l'architecte des bâtiments de France. Celui-ci dispose d'un avis simple sauf pour les permis de démolir où l'avis est conforme.

b) Monuments Historiques

La commune de Coye-la-Forêt est concernée par 2 bâtiments répertoriés à l'inventaire des Monuments Historiques :

- Le château de la Reine Blanche (classé),
- Le château de Coye et ses espaces associés (inscrit).

Ces servitudes concernent les immeubles ou les parties d'immeubles dont la conservation présente du point de vue de l'histoire ou de l'art un intérêt public. Les propriétaires d'immeubles classés ne peuvent effectuer de travaux de restauration, de réparation ou de modification sans autorisation préalable du préfet de région ou du ministre chargé de la culture.

c) Autres éléments bâtis remarquables identifiés sur les documents graphiques du PLU

Les éléments bâtis repérés par une trame spécifique au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) sur le plan de zonage, sont soumis aux prescriptions définies aux sous-sections 2.2 du présent règlement et aux règles suivantes :

- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- la démolition totale d'un bâtiment repéré est interdite et en application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition partielle d'un bâtiment, ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Les interventions (réfections, réhabilitations, extensions, reconstructions après sinistre ou modifications) sur l'aspect extérieur des constructions d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre

de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ne sont autorisées que si elles ont pour effet de conserver au minimum le caractère existant de la construction ou de retrouver le style originel de la construction. Les extensions ne doivent pas remettre en cause l'intérêt architectural du bâtiment.

La démolition complète des bâtiments remarquables en vue de leur suppression n'est pas autorisée.

Le pétitionnaire se référera au cahier de recommandations architecturales joint en annexe.

Toiture et couverture

En cas de nécessité de réfection, les toitures sont refaites à l'identique (pentes et importance du débord). Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les pentes de toit et l'importance du débord.

Les matériaux de couverture utilisés sont identiques à l'existant.

Les dispositions précédentes ne s'imposent pas aux vérandas.

Les lucarnes existantes doivent être conservées.

Les lucarnes créées reprennent les dimensions des lucarnes existantes. Elles sont placées au droit d'une travée de baie ou sur l'axe d'un trumeau.

Façade – Ouvertures

L'isolation par l'extérieur des bâtiments identifiés est proscrite.

Les modifications d'ouverture (portes, fenêtres, lucarnes...), les extensions, les apports d'éléments nouveaux (escalier, auvent...) doivent s'harmoniser avec la façade d'origine.

En cas de création de baie, elle doit respecter la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe, se superposer à une ouverture existante ou être placée sur l'axe d'un trumeau.

Les volets roulants et les volets en plastique sont proscrits.

Façade – Parements extérieurs

Les modénatures existantes (corniche, bandeau, encadrement d'ouvertures...) sont restaurées à l'identique.

Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (composition, couleur et finition).

d) Les vues remarquables

Des vues remarquables sont protégées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme. Elles sont reportées sur le plan de zonage. Les projets de constructions ou installations ne devront pas être de nature à porter atteinte à la conservation de ces vues remarquables.

ARTICLE 2 : PROTECTION DU CADRE NATUREL

Les éléments constitutifs du cadre naturel repérés par une trame spécifique sur le plan de zonage se répartissent de la manière suivante :

- Les espaces boisés classés ;
- Les boisements remarquables ;
- Les alignements d'arbres ;
- Les parcs paysagers ;
- les cours d'eau, mares et plans d'eau.

Les prescriptions qui se rapportent à ces différentes catégories d'espaces figurent ci-après.

Catégories	Prescriptions
Espaces Boisés Classés (EBC) Article L. 113-1 du CU	Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme : le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue aux articles L421-4 et R421-23g du code de l'urbanisme.
Boisement Alignement d'arbres Articles L151-23 du CU et L350-3 du code de l'environnement	<p>Les allées d'arbres et alignements d'arbres qui bordent les voies ouvertes à la circulation publique sont soumis au respect de l'article L350-3 du code de l'environnement. A ce titre, les travaux et modifications de ces éléments sont subordonnées au dépôt d'une déclaration préalable auprès du représentant de l'Etat dans le département.</p> <p>Les autres plantations repérées sur les documents graphiques du règlement doivent être conservés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Les arbres peuvent être remplacés au cas par cas si leur état phyto sanitaire ou la sécurité des biens et des personnes le nécessite. En cas de nécessité de suppression d'un de ces éléments, il doit être recherché la possibilité de restaurer ou de créer une surface ou un linéaire équivalent.</p> <p>Tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.</p>
Parc paysager Article L. 151-23 du CU	Les parcs paysagers repérés sur les documents graphiques doivent être préservés de toute nouvelle construction. Toutefois, les installations sportives (tennis et piscines) et les annexes aux constructions d'une emprise au sol de moins de 20 m ² et d'une hauteur inférieure à 3,50 m sont autorisées.

Catégories	Prescriptions
Cours d'eau et plans d'eau Article L. 151-23 du CU	<p>Les cours d'eau et plans d'eau repérés sur les documents graphiques du règlement doivent être conservés. Dans ce cadre, tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Aucune construction ou extension de construction ne peut être édifiée à moins de 10 m du haut de la berge des cours d'eau, mares ou plans d'eau.</p>

ARTICLE 3 : LES ZONES HUMIDES POTENTIELLES

Dans les zones humides potentielles identifiées aux documents graphiques du règlement (pièce 6c), une étude de caractérisation est imposée pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes.

Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées.

TITRE 2

II. AUTRES REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du PLU.

Chapitre 1 - Zone UA : Centre ancien

Chapitre 2 – Zone UC : Habitat collectif

Chapitre 3 – Zone UD : zone résidentielle à dominante pavillonnaire

Chapitre 4 – Zone UL : Equipements publics ou d'intérêt collectif

Chapitre 5 – Zone UY : Activités économiques

CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

Destination	Sous-destination	X = Interdiction	SC = Soumis à condition
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détails		SC
	Restauration		SC
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		SC
	Hôtel		SC
	Autre hébergement touristique	X	
	Cinéma		SC
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		SC
	Entrepôt		SC
	Bureau		SC
	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		SC
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	

Sont également interdits :

- Les terrains aménagés de camping et de caravanage ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les caravanes isolées et les maisons mobiles ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules, résidus urbains ;
- Les carrières et les installations nécessaires à ce type d'exploitation.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1 - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Sont autorisés sous condition :

Les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations thématiques pour « la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions » et la préservation de la « trame verte et bleue » définies dans le document des OAP.

Les constructions à destination de commerce et d'activités de service ainsi que les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires autorisées sur la zone, à condition que :

- les nuisances prévisibles (bruits, rejets, odeurs, pollutions thermique ou lumineuse, vibrations) soient compatibles avec la vocation de la zone (à dominante d'habitat) ;
- les besoins en infrastructure (voiries, réseaux) soient compatibles avec la capacité des réseaux ou pris en charge par le bénéficiaire de l'autorisation dans le cadre législatif applicable ;
- elles n'accueillent pas des installations classées soumises à autorisation.

En outre, ces constructions sont autorisées dans la limite de 800 m² de surface de plancher.

Les constructions à usage de stationnement de véhicules à condition qu'elles soient liées à une construction à usage d'habitation présente dans la zone.

Dans le secteur UAd, les utilisations du sol autorisées ne sont possibles qu'à l'intérieur des volumes bâtis existants. Aucune extension n'est autorisée.

Toute construction doit respecter un recul minimum de 20 m, figurant aux documents graphiques, par rapport aux lisières forestières.

Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation et utilisation du sol autorisées sur la zone.

1-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans le périmètre de préservation de la diversité commerciale « protégé strictement » identifié sur les documents graphiques du règlement, le changement de destination des locaux d'artisanat et commerce de détail situés en rez-de-chaussée est interdit.

Dans le linéaire protégé à vocation commerciale et économique identifié sur les documents graphiques du règlement, le changement de destination des locaux d'artisanat et commerce de détail situés en rez-de-chaussée est autorisé uniquement vers les destinations suivantes :

- Restauration ;
- Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****1 - Emprise au sol des constructions**

Pour les constructions à destination d'habitation, l'emprise au sol des constructions, y compris les annexes et les abris de jardin, ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

En outre :

- Chacun des abris de jardin ne peut excéder 9 m² d'emprise au sol ;
- L'emprise au sol des annexes, y compris les abris de jardin, situées devant le nu de la façade de la construction principale ne doit pas dépasser 35 m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions accueillant du commerce, des activités de service ainsi que d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

2 - Hauteur des constructions

La définition et les modalités de calcul de la hauteur sont précisées dans le lexique du présent règlement.

La hauteur des constructions et installations est limitée à un rez-de-chaussée plus un étage et combles ou à un rez-de-chaussée plus un étage, soit 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 11 m au faîtage

La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3,50 m au faîtage.

La construction doit être implantée au niveau du terrain naturel.

Le rez-de-chaussée ne peut dépasser de 0,30 m le niveau moyen du sol naturel avant remaniement.

3 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions principales doivent être édifiées à l'alignement des voies. Toutefois, un recul peut être autorisé :

- s'il s'agit d'une opération d'ensemble comportant un ou des commerces en rez-de-chaussée sur rue et que le retrait permette une amélioration ou un aménagement du cheminement piétonnier ;
- si l'implantation permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments voisins existants en bon état et édifiés avec un retrait par rapport à l'alignement ;
- si la continuité visuelle sur l'alignement est assurée par une clôture à dominante minérale de 1,80 m de hauteur minimum, édifiée sur la totalité de la façade du terrain et doublée éventuellement d'une haie vive.

Toutefois, les constructions situées du côté Nord, le long de la Grande Rue, entre la rue de l'Étang et la route des Étangs de la Reine Blanche, doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel de la Grande Rue.

En outre, les constructions doivent s'implanter en totalité dans les bandes d'implantation représentées dans les documents graphiques du règlement.

Dans le cas de création d'une voie publique, les constructions doivent s'implanter en totalité dans une bande de :

- 20 m comptée à partir de l'alignement de cette voie publique, dans les secteurs UAa et UAb ;
- 30 m comptée à partir de l'alignement de cette voie publique pour le secteur UAc.

Seules les gouttières peuvent être autorisées en saillie sur l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- les abris de jardin, les serres ou autres annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol ;
- Les piscines de moins de 40 m² d'emprise au sol qui doivent s'implanter en retrait minimal de 5 m de la voie publique.

4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale. L'implantation en limite de fond est interdite.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative lui faisant face, doit être au moins égale à 2,30 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- les annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 m.
- les piscines qui doivent s'implanter en retrait minimal de 3 m des limites séparatives.

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

Sans objet

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 - Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

A- Les constructions identifiées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

Les constructions repérées au titre du patrimoine d'intérêt local sur le plan de zonage doivent respecter les prescriptions édictées au chapitre 3 des dispositions communes à toutes les zones.

B- Les autres constructions principales

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- intégrant soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- intégrant soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières...),

peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées :

- en cas de réparation ou de réfection à l'identique d'un bâtiment existant,
- aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

- aux extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.
- Les vérandas non visibles depuis la rue, serres et piscines.

Enfin, on se référera au cahier de recommandations architecturales joint en annexe.

➤ Façades

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits.

Les enduits et les menuiseries devront respecter les couleurs du nuancier présenté en annexe du présent règlement.

Les vérandas ne devront pas être visibles de la rue.

Les caissons extérieurs pour des volets roulants sont autorisés à condition d'être intégrés sans débord par rapport à la façade et non visibles depuis la voie publique. Il est recommandé d'éviter les volets roulants lorsqu'il s'agit de préserver le caractère du bâti traditionnel en pierres, en moellons, en briques ou en pans de bois.

➤ Les devantures commerciales

Les devantures commerciales doivent s'établir en utilisant, de préférence, les ouvertures existantes afin de respecter les percements de l'ensemble de la façade.

Notamment l'emplacement des percements de la devanture doit tenir compte du rythme des baies du ou des étages qui la surmontent.

Les vitrines des devantures doivent être réalisées par vitrage, avec menuiserie peinte. Elles sont soit à feuillure, encastrée dans l'embrasure des baies de la façade, soit réalisées par coffrage en applique, peint.

La corniche filante de l'immeuble se situant entre le rez-de-chaussée et l'étage doit être restituée, voire créée dans le cas où elle n'existerait pas, pour tout aménagement commercial.

➤ Toitures

La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des constructions voisines, sauf si celles-ci constituent une exception à l'aspect général de la zone.

La pente des toitures des constructions principales doit être d'environ 40° sur l'horizontale, sauf pour les toitures dites à la Mansart et les vérandas.

La multiplication des pans de toiture ne donnant aucune ligne principale à la toiture est interdite.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont végétalisées ou qu'elles ne concernent qu'une partie des constructions. Dans ce cas, leur surface n'excèdera pas 30 % de la surface de toiture projetée totale de l'ensemble des constructions présentes sur l'unité foncière.

➤ Les couvertures

Les couvertures des constructions principales seront de formes, de couleurs et de grain identiques à la tuile ou à l'ardoise ; l'aspect du zinc ou du cuivre vieilli est autorisé.

Des éléments vitrés sont également permis ainsi que les couvertures végétalisées.

Les châssis de toit sont autorisés, à condition d'être encastrés (pose affleurante). En cas d'ouvertures multiples sur la façade, ils seront alignés par rapport aux ouvertures ou aux trumeaux. La dimension des châssis de toit, visibles depuis la voie, ne doit pas excéder 78 cm par 98 cm.

Les chiens-assis sont interdits, sauf sur les extensions ou modifications de constructions en possédant déjà.

C - Les constructions annexes

Les toitures à un pan sont autorisées.

La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales.

Les constructions annexes d'une emprise au sol de 9 m² ou plus doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale, ou en bois.

Pour les constructions annexes d'une emprise au sol de moins de 9 m², leur intégration dans l'environnement bâti et paysager doit être recherchée. L'aspect métallique des façades est interdit.

Les abris de jardins seront de préférence en bois naturel peint avec une finition mate ou lasuré.

D - Clôtures

Pour l'ensemble des clôtures, le doublage par une haie vive est recommandé.

➤ Clôtures existantes en pierre ou en brique sur rue et domaine public :

Les murs anciens en pierre ou en brique devront être impérativement conservés ou réhabilités ; ils devront être reconstruits à l'identique de l'existant ; les ouvertures grillagées devront être conservées. Les percements, lorsqu'ils sont autorisés, seront réalisés à minima.

➤ Autres clôtures sur rue et domaine public :

Sur rue et domaine public, elles seront constituées :

- soit d'une clôture d'une hauteur maximum de 2 m dont un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 m, enduit ou présentant l'aspect des moellons apparents, de la pierre de taille ou de la brique, surmonté d'un barreaudage, comportant ou non un dispositif d'occultation de même matériau que le barreaudage ; il sera posé côté intérieur de la clôture ;
- soit d'une lisse à deux barres horizontales d'une hauteur comprise entre 1 m et 1,80 m.

Le doublage par des canisses ou du voilage occultant est interdit.

Les menuiseries seront en harmonie avec la façade et respecteront les couleurs prescrites au nuancier en annexe 3 du présent document.

➤ Clôtures en limite séparative :

En limite séparative, les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 m et leur aspect sera en harmonie avec l'environnement immédiat.

2 - Qualité environnementale

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables (solaire, géothermique...).
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Les panneaux solaires doivent respecter les dispositions précisées en annexe du présent règlement.

3 - Dispositions diverses

Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture, ou aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.

Les citernes, et les réservoirs de plus 1000 litres, doivent être enterrés ou dissimulés par une haie vive. Les antennes paraboliques sont interdites.

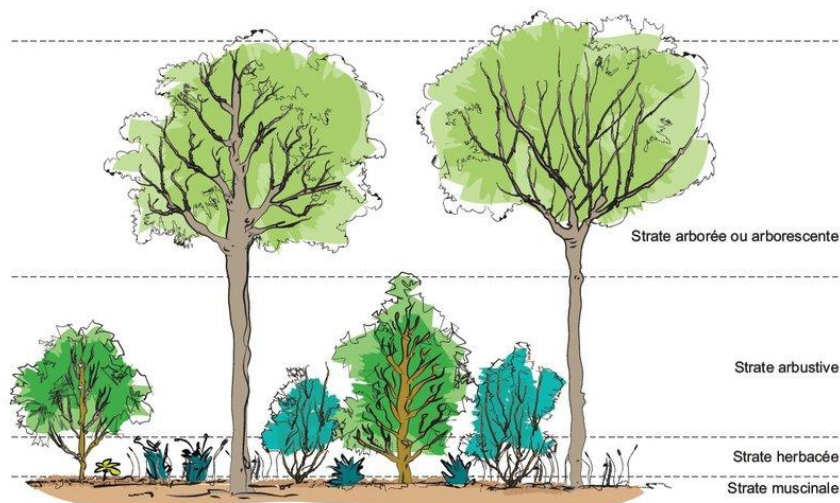
2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

En UAb et en UAc, a minima 20 % de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité. Ne sont pas comptabilisés comme de la pleine terre : les places de stationnement, les bandes de roulement, les passages imperméabilisés, les dalles, les terrasses.

Les espaces de stationnement doivent être cloisonnés par des haies vives par unité maximum de 160 m².

Les espaces plantés, y compris les haies, devront privilégier les essences figurant en annexe du règlement et exclure les espèces invasives, exotiques et allergisantes citées en annexe.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.



2-4 – STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques. Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute nouvelle construction ou changement de destination, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

En cas de présence de plusieurs destinations au sein d'une construction, les normes de stationnement seront respectées de manière cumulative pour chaque destination.

2 – Stationnement des véhicules motorisés

A - Modalités

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

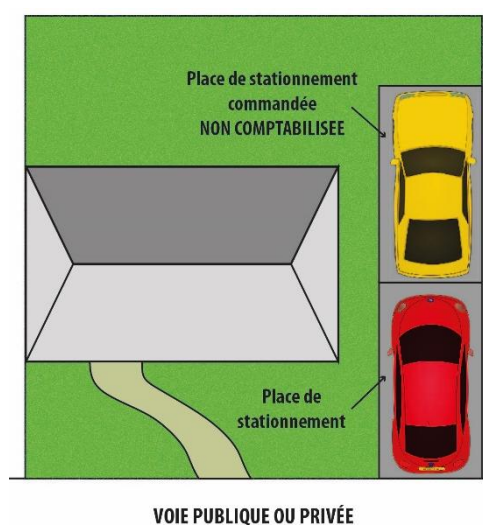
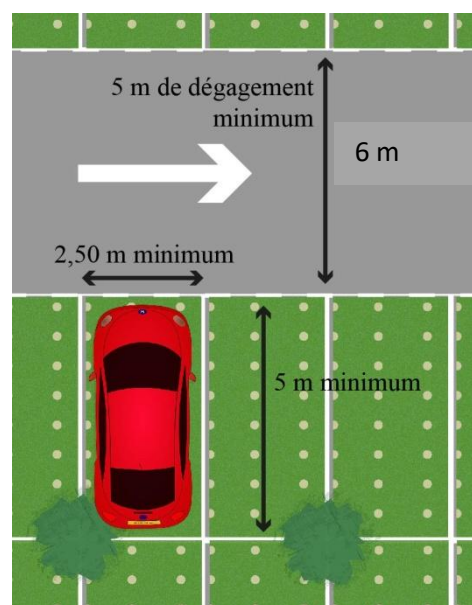
- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum

En outre, dans une aire de stationnement collective, un dégagement de 6 mètres sera prévu. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 27,5 m² y compris les accès.

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public. Ils devront être perméables sauf impossibilité technique justifiée.

Les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Ne sont pas pris en compte pour le respect du nombre de places de stationnement défini dans le chapitre « B-Normes de stationnement » suivant, les places de stationnement commandées.



B - Normes de stationnement

Destination / Sous-destination	Normes
Logement	Sont créés au moins 2 places par logement. Dans les opérations d'ensemble créant 8 logements ou plus, il est imposé la réalisation d'un nombre d'emplacements supplémentaires (arrondi à l'entier supérieur) égal à 25 % du nombre de logements prévu. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif (places visiteurs).
Hébergement (destination habitation)	Au moins 0,5 place par unité d'hébergement
Artisanat et commerce de détails	Au moins 1 place par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.
Restauration	Au moins 1 place par tranche entamée de 40 m ² de surface de plancher.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Au moins 1 place par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.
Hôtel	Au moins 1 place pour 2 chambres.
Bureau	Au moins 1 place par tranche entamée de 30 m ² de surface de plancher.
Industrie	Au moins 1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface couverte
Entrepôt	Au moins 1 place par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher.
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Au moins 1 place par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

A - Stationnement des vélos

Le stationnement des vélos devra être prévu dans les conditions fixées par le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 pris en application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer au rez-de-chaussée du bâtiment et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.

- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique doivent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Ces obligations concernent :

- les bâtiments neufs lors de leur construction ;
- les bâtiments dont le parc de stationnement automobile fait l'objet de travaux, dès lors que celui-ci présente une capacité initiale d'au moins 10 places ;
- les bâtiments tertiaires existants dont le parc de stationnement automobile présente une capacité d'au moins 10 places.

Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.

L'arrêté du 30 juin 2022 fixe le nombre minimal de places suivant les catégories de bâtiment. Il est présenté en annexe 2 du présent règlement.

B - Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage. Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en bon état de viabilité.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

Voies

Les voies nouvelles doivent être dimensionnées de manière à répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies nouvelles doivent être aménagées avec :

- une chaussée revêtue ayant une emprise de 5 m minimum pour un double sens et de 3,50 m minimum pour un sens unique,
- et au moins un cheminement piéton aux normes PMR,
- et une placette de retournement permettant aux véhicules d'effectuer un demi-tour sans manœuvrer si elle se termine en impasse. Pour les voies en impasse d'une longueur supérieure ou égale à 100 m, la placette doit permettre également le retournement des véhicules de secours et ceux affectés au ramassage des ordures ménagères.

Un principe de voie partagée (zone de rencontre) sera privilégié pour les voies en impasse en concertation avec le gestionnaire de voirie.

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. En cas de difficultés techniques pour s'y raccorder, un dispositif de relevage pourra être imposé, à la délivrance du permis de construire.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement.

Le règlement du schéma d'assainissement ainsi que les modalités réglementaires « eaux usées – Eaux pluviales » réalisés par le SICTEUB sont repris en annexe du PLU.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain ne le permettent pas, les aménagements garantiront leur évacuation dans un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales avec un débit de fuite maximal de 1l/s/ha.

Dans tous les cas, les rejets dans les réseaux seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les opérations d'ensemble doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs). Le dimensionnement des ouvrages sera étudié de façon à répondre aux exigences d'une pluie de retour de 30 ans.

Les eaux issues des parkings et voiries privées sont traitées (débouées et déshuilées) avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel ou rejet au réseau public d'eaux pluviales si l'infiltration est impossible. L'obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou de 10 places de véhicules de type poids lourds.

Les modalités réglementaires « eaux usées – Eaux pluviales » réalisés par le SICTEUB sont reprises en annexe du PLU.

Eaux de piscines

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

3 - Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Dans le cas d'opération d'ensemble nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), il est imposé l'installation de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux permettant le raccordement aux réseaux de communication numérique.

4 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il conviendra de prévoir le raccordement de toute nouvelle construction lorsque le réseau de communication numérique Très Haut Débit dessert l'unité foncière. Toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, des dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées au réseau de communication numérique lorsque celui-ci sera installé.

5 - Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération d'ensemble, les espaces de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif, les espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti.

CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

Destination	Sous-destination	X = Interdiction	SC = Soumis à condition
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détails	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		SC
	Hôtel	X	
	Autre hébergement touristique	X	
	Cinéma	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	

Sont également interdits :

- Les terrains aménagés de camping et de caravanage ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les caravanes isolées et les maisons mobiles ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules, résidus urbains ;
- Les carrières et les installations nécessaires à ce type d'exploitation.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1 - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec :

- l'orientation thématique pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions définie dans le document des OAP ;
- l'orientation thématique « trame verte et bleue » ;
- les orientations définies par secteur (cf. pièce n°4 du PLU).

Les constructions à destination d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ainsi que les bureaux sont autorisés sur la zone, à condition que :

- les nuisances prévisibles (bruits, rejets, odeurs, pollutions thermique ou lumineuse, vibrations) soient compatibles avec la vocation de la zone (à dominante d'habitat) ;
- les besoins en infrastructure (voiries, réseaux) soient compatibles avec la capacité des réseaux ou pris en charge par le bénéficiaire de l'autorisation dans le cadre législatif applicable ;
- elles n'accueillent pas des installations classées soumises à autorisation.

Les constructions à usage de stationnement de véhicules à condition qu'elles soient liées à une construction à usage d'habitation présente dans la zone.

Toute construction doit respecter un recul minimum de 20 m, figurant aux documents graphiques, par rapport aux lisières forestières.

Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation et utilisation du sol autorisées sur la zone.

1-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes et les abris de jardin, ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

Chacun des abris de jardin ne peut excéder 9 m² d'emprise au sol.

2 - Hauteur des constructions

La définition et les modalités de calcul de la hauteur sont précisées dans le lexique du présent règlement.

La hauteur des constructions et installations est limitée à un rez-de-chaussée plus deux étages et combles ou à un rez-de-chaussée plus trois étages soit :

- 9 m à l'égout du toit et à 14 m au faîtage ;
- 14 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

La construction doit être implantée au niveau du terrain naturel.

Le rez-de-chaussée ne peut dépasser de 0,30 m le niveau moyen du sol naturel avant remaniement.

3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter en retrait minimal de 5 m de l'alignement actuel et futur des voies publiques ou privées. Toutefois elles peuvent être édifiées avec un retrait inférieur par rapport à l'alignement si elles jouxtent une construction existante en bon état.

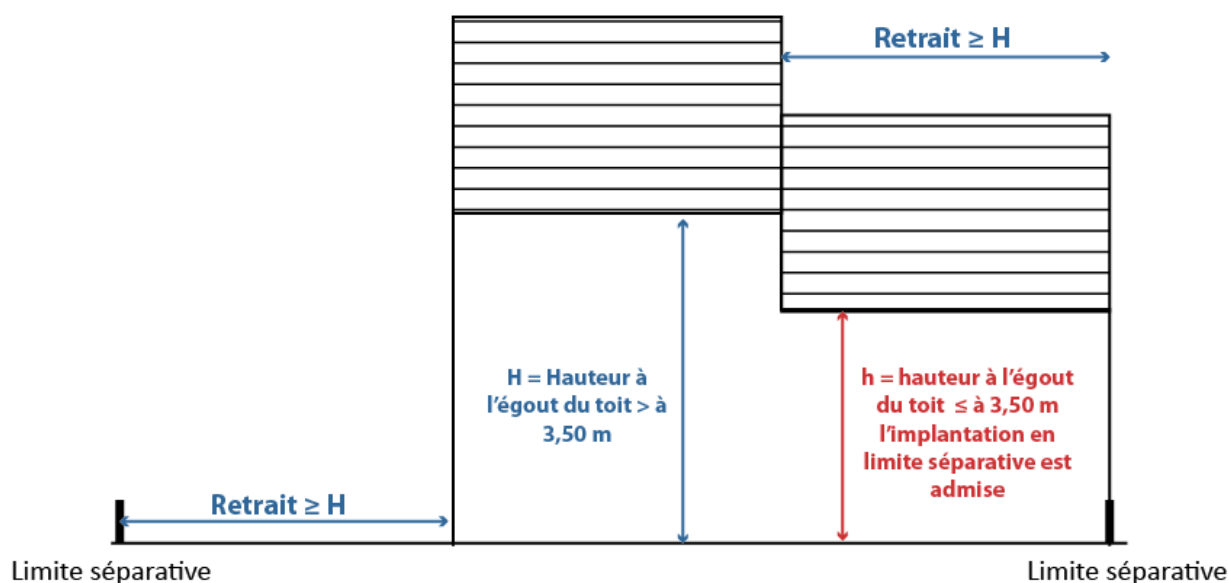
Seules les gouttières peuvent être autorisées en saillie sur l'alignement.

4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur au plus une limite séparative.

L'implantation en limite séparative est admise lorsque la hauteur de la partie de la construction implantée sur cette limite n'excède pas 3,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère. Pour toute partie de construction supérieure à 3,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, la distance comptée horizontalement entre cette partie et la limite séparative lui faisant face, doit être au moins égale à sa hauteur mesurée à l'égout du toit.

En cas de retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative lui faisant face, doit être au moins égale à la hauteur maximale de la construction mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3,50 m.



Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 m.

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

La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à 9 mètres. Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle.

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 - Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

A - Les constructions principales

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- intégrant soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- intégrant soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières...),

peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées :

- en cas de réparation ou de réfection à l'identique d'un bâtiment existant,
- aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- aux extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.
- Les vérandas non visibles depuis la rue, serres et piscines,

Enfin, on se référera au cahier de recommandations architecturales joint en annexe.

➤ Façades

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits.

Les enduits et les menuiseries devront respecter les couleurs du nuancier présenté en annexe du présent règlement.

Les vérandas ne devront pas être visibles de la rue.

Les caissons extérieurs pour des volets roulants sont autorisés à condition d'être intégrés sans débord par rapport à la façade et non visibles depuis la voie publique. Il est recommandé d'éviter les volets roulants lorsqu'il s'agit de préserver le caractère du bâti traditionnel en pierres, en moellons, en briques ou en pans de bois.

➤ Toitures

En cas de toiture à pente(s) :

- La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des constructions voisines, sauf si celles-ci constituent une exception à l'aspect général de la zone.
- La pente des toitures des constructions principales doit être comprise entre 30 et 40° sur l'horizontale, sauf pour les toitures dites à la Mansart et les vérandas.
- La multiplication des pans de toiture ne donnant aucune ligne principale à la toiture sera interdite.

➤ **Les couvertures**

Les couvertures des constructions principales seront de formes, de couleurs et de grain identiques à la tuile ou à l'ardoise ; l'aspect du zinc ou du cuivre vieilli est autorisé.

Des éléments vitrés sont également permis ainsi que les couvertures végétalisées.

Les châssis de toit sont autorisés, à condition d'être encastrés (pose affleurante). En cas d'ouvertures multiples sur la façade, ils seront alignés par rapport aux ouvertures ou aux trumeaux.

Les chiens-assis sont interdits, sauf sur les extensions ou modifications de constructions en possédant déjà.

C - Les constructions annexes

Les toitures à un pan sont autorisées.

La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales.

Les constructions annexes d'une emprise au sol de 9 m² ou plus doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale, ou en bois.

Pour les constructions annexes d'une emprise au sol de moins de 9 m², leur intégration dans l'environnement bâti et paysager doit être recherchée. L'aspect métallique des façades est interdit.

Les abris de jardins seront de préférence en bois naturel peint avec une finition mate ou lasuré.

D - Clôtures

Pour l'ensemble des clôtures, le doublage par une haie vive est recommandé.

➤ **Clôtures existantes en pierre ou en brique sur rue et domaine public :**

Les murs anciens en pierre ou en brique devront être impérativement conservés ou réhabilités ; ils devront être reconstruits à l'identique de l'existant ; les ouvertures grillagées devront être conservées. Les percements, lorsqu'ils sont autorisés, seront réalisés à minima.

➤ **Autres clôtures sur rue et domaine public :**

Sur rue et domaine public, elles seront constituées :

- soit d'une clôture d'une hauteur maximum de 2 m dont un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 m, enduit ou présentant l'aspect des moellons apparents, de la pierre de taille ou de la brique, surmonté d'un barreaudage ;
- soit d'un grillage doublé par une haie vive, d'une hauteur maximum de 2 m ;
- soit d'une lisse à deux barres horizontales d'une hauteur comprise entre 1 m et 1,80 m.

Les dispositifs d'occultation, à l'exception des haies, sont interdits.

Le doublage par des canisses ou du voilage occultant est interdit.

Les menuiseries seront en harmonie avec la façade et respecteront les couleurs prescrites au nuancier en annexe 3 du présent document.

➤ **Clôtures en limite séparative :**

En limite séparative, les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 m et leur aspect sera en harmonie avec l'environnement immédiat.

2 - Qualité environnementale

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables (solaire, géothermique...).
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Les panneaux solaires doivent respecter les dispositions précisées en annexe du présent règlement.

3 - Dispositions diverses

Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture, ou aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.

Les citernes, et les réservoirs de plus 1000 litres, doivent être enterrés ou dissimulés par une haie vive.
Les antennes paraboliques sont interdites.

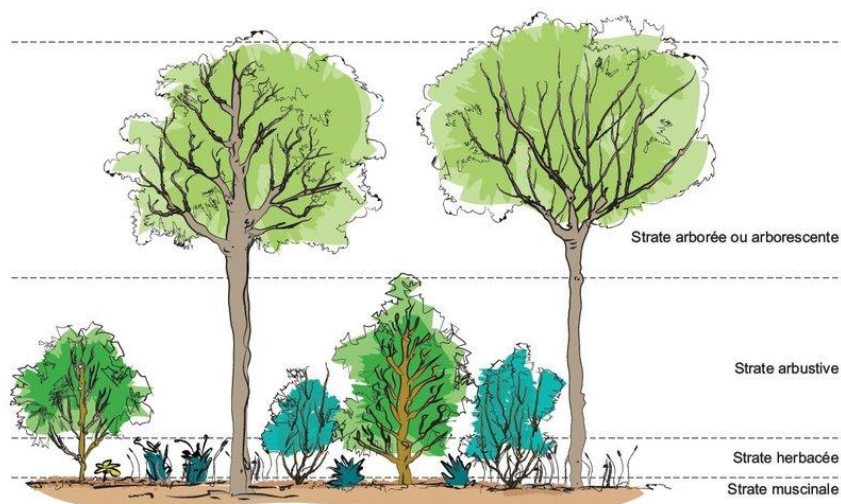
2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A minima, 40 % de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité. Ne sont pas comptabilisés comme de la pleine terre : les places de stationnement, les bandes de roulement, les passages imperméabilisés, les dalles, les terrasses.

Les espaces de stationnement doivent être cloisonnés par des haies vives par unité maximum de 160 m².

Les espaces plantés, y compris les haies, devront privilégier les essences figurant en annexe du règlement et exclure les espèces invasives, exotiques et allergisantes citées en annexe.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.



2-4 – STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques. Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute nouvelle construction ou changement de destination, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

En cas de présence de plusieurs destinations au sein d'une construction, les normes de stationnement seront respectées de manière cumulative pour chaque destination.

2 – Stationnement des véhicules motorisés

A - Modalités

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum

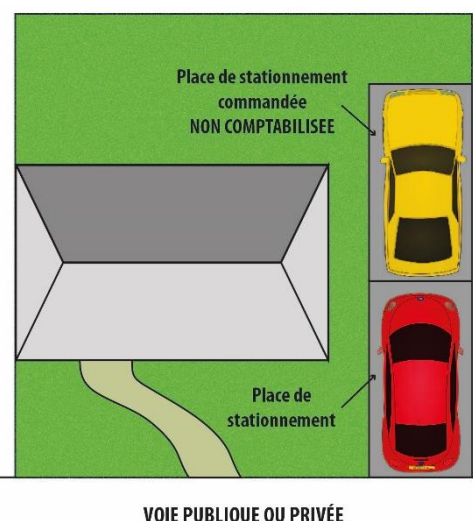
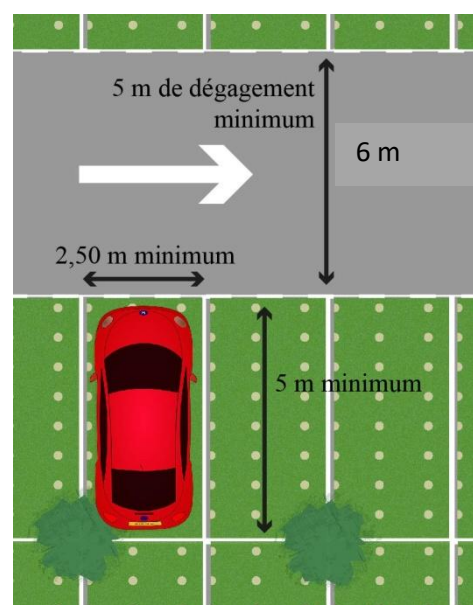
En outre, dans une aire de stationnement collective, un dégagement de 6 mètres sera prévu. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 27,5 m² y compris les accès.

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public. Ils devront être perméables sauf impossibilité technique justifiée.

Les établissements commerciaux et activités de service doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

Les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Ne sont pas pris en compte pour le respect du nombre de places de stationnement défini dans le chapitre « B-Normes de stationnement » suivant, les places de stationnement commandées.



B - Normes de stationnement

Destination / Sous-destination	Normes
Logement	<p>Sont créés au moins 2 places par logement.</p> <p>Dans les opérations d'ensemble créant 8 logements ou plus, il est imposé la réalisation d'un nombre d'emplacements supplémentaires (arrondi à l'entier supérieur) égal à 25 % du nombre de logements prévu. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif (places visiteurs).</p> <p>Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il sera créé une place de stationnement par logement social.</p>
Hébergement (destination habitation)	Au moins 0,5 place par unité d'hébergement

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Au moins 1 place par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.
Bureau	Au moins 1 place par tranche entamée de 30 m ² de surface de plancher.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

A - Stationnement des vélos

Le stationnement des vélos devra être prévu dans les conditions fixées par le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 pris en application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer au rez-de-chaussée du bâtiment et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique doivent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Ces obligations concernent :

- les bâtiments neufs lors de leur construction ;
- les bâtiments dont le parc de stationnement automobile fait l'objet de travaux, dès lors que celui-ci présente une capacité initiale d'au moins 10 places ;
- les bâtiments tertiaires existants dont le parc de stationnement automobile présente une capacité d'au moins 10 places.

Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.

L'arrêté du 30 juin 2022 fixe le nombre minimal de places suivant les catégories de bâtiment. Il est présenté en annexe 2 du présent règlement.

B - Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage. Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en bon état de viabilité.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

Voies

Les voies nouvelles doivent être dimensionnées de manière à répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies nouvelles doivent être aménagées avec :

- une chaussée revêtue ayant une emprise de 5 m minimum pour un double sens et de 3,50 m minimum pour un sens unique,
- et au moins un cheminement piéton aux normes PMR,
- et une placette de retournement permettant aux véhicules d'effectuer un demi-tour sans manœuvrer si elle se termine en impasse. Pour les voies en impasse d'une longueur supérieure ou égale à 100 m, la placette doit permettre également le retournement des véhicules de secours et ceux affectés au ramassage des ordures ménagères.

Un principe de voie partagée (zone de rencontre) sera privilégié pour les voies en impasse en concertation avec le gestionnaire de voirie.

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. En cas de difficultés techniques pour s'y raccorder, un dispositif de relevage pourra être imposé, à la délivrance du permis de construire.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement.

Le règlement du schéma d'assainissement ainsi que les modalités réglementaires « eaux usées – Eaux pluviales » réalisés par le SICTEUB sont repris en annexe du PLU.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain ne le permettent pas, les aménagements garantiront leur évacuation dans un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales avec un débit de fuite maximal conforme au règlement d'assainissement.

Dans tous les cas, les rejets dans les réseaux seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les opérations d'ensemble doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs). Le dimensionnement des ouvrages sera étudié de façon à répondre aux exigences d'une pluie de retour de 30 ans.

Les eaux issues des parkings et voiries privées sont traitées (débouées et déshuilées) avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel ou rejet au réseau public d'eaux pluviales si l'infiltration est impossible. L'obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou de 10 places de véhicules de type poids lourds.

Les modalités réglementaires « eaux usées – Eaux pluviales » réalisés par le SICTEUB sont reprises en annexe du PLU.

Eaux de piscines

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

3 - Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Dans le cas d'opération d'ensemble nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), il est imposé l'installation de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux permettant le raccordement aux réseaux de communication numérique.

4 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il conviendra de prévoir le raccordement de toute nouvelle construction lorsque le réseau de communication numérique Très Haut Débit dessert l'unité foncière. Toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, des dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées au réseau de communication numérique lorsque celui-ci sera installé.

5 - Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération d'ensemble, les espaces de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif, les espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti.

CHAPITRE 3 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

Destination	Sous-destination	X = Interdiction	SC = Soumis à condition
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détails		SC
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		SC
	Hôtel		SC
	Autre hébergement touristique		SC
	Cinéma	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau		SC
	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		SC
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	

Sont également interdits :

- Les terrains aménagés de camping et de caravanage ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les caravanes isolées et les maisons mobiles ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules, résidus urbains ;
- Les carrières et les installations nécessaires à ce type d'exploitation.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**1 - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières**

Les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations thématiques pour « la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions » et la préservation de la « trame verte et bleue » définies dans le document des OAP.

Les constructions à destination de commerce et d'activités de service ainsi que les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires autorisées sur la zone, à condition que :

- les nuisances prévisibles (bruits, rejets, odeurs, pollutions thermique ou lumineuse, vibrations) soient compatibles avec la vocation de la zone (à dominante d'habitat) ;
- les besoins en infrastructure (voiries, réseaux) soient compatibles avec la capacité des réseaux ou pris en charge par le bénéficiaire de l'autorisation dans le cadre législatif applicable ;
- elles n'accueillent pas des installations classées soumises à autorisation.

En outre, à l'exception d'un changement de destination au sein du linéaire protégé à vocation commerciale et économique, les constructions à vocation d'artisanat et de commerce de détails ainsi que les activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle sont autorisées dans la limite de 50 m² de surface de plancher.

Les constructions à usage de stationnement de véhicules à condition qu'elles soient liées à une construction à usage d'habitation présente dans la zone.

Toute construction doit respecter un recul minimum de 20 m, figurant aux documents graphiques, par rapport aux lisières forestières.

Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation et utilisation du sol autorisées sur la zone.

1-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans le linéaire protégé à vocation commerciale et économique identifié sur les documents graphiques du règlement, le changement de destination des locaux d'artisanat et commerce de détail situés en rez-de-chaussée est autorisé uniquement vers une activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****1 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes et les abris de jardin, ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

En outre :

- Chacun des abris de jardin ne peut excéder 9 m² d'emprise au sol ;
- L'emprise au sol des annexes, y compris les abris de jardin, situées devant le nu de la façade de la construction principale ne doit pas dépasser 35 m².

2 - Hauteur des constructions

La définition et les modalités de calcul de la hauteur sont précisées dans le lexique du présent règlement.

La hauteur des constructions et installations est limitée à 5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 8,50 m au faîtage.

La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3,50 m au faîtage.

La construction doit être implantée au niveau du terrain naturel.

Le rez-de-chaussée ne peut dépasser de 0,30 m le niveau moyen du sol naturel avant remaniement.

3 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent s'implanter en totalité dans les bandes d'implantation représentées dans les documents graphiques du règlement.

Dans le cas de création d'une voie publique, les constructions doivent s'implanter en totalité dans une bande comprise entre :

- 5 et 30 m de l'alignement actuel de cette voie publique en secteur UDa ;
- 5 et 40 m de l'alignement actuel de cette voie publique en secteur UDb ;

Seules les gouttières peuvent être autorisées en saillie sur l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

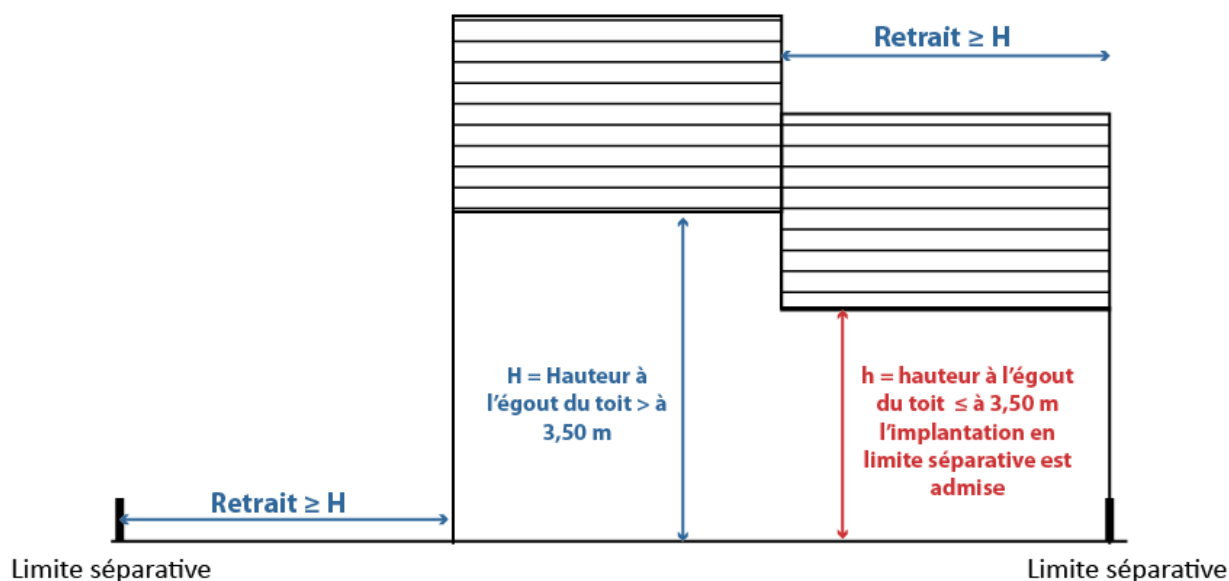
- les abris de jardin, les serres ou autres annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol ;
- Les piscines de moins de 40 m² d'emprise au sol qui doivent s'implanter en retrait minimal de 5 m de la voie publique.

4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur au plus une limite séparative.

L'implantation en limite séparative est admise lorsque la hauteur de la partie de la construction implantée sur cette limite n'excède pas 3,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère. Pour toute partie de construction supérieure à 3,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, la distance comptée horizontalement entre cette partie et la limite séparative lui faisant face, doit être au moins égale à sa hauteur mesurée à l'égout du toit.

En cas de retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative lui faisant face, doit être au moins égale à la hauteur maximale de la construction mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3,50 m.



Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- les annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 m.
- les piscines qui doivent s'implanter en retrait minimal de 3 m des limites séparatives.

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

La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à 5 mètres.
Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle.

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 - Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

A- Les constructions identifiées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

Les constructions repérées au titre du patrimoine d'intérêt local sur le plan de zonage doivent respecter les prescriptions édictées au chapitre 3 des dispositions communes à toutes les zones.

B- Les autres constructions principales

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- intégrant soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- intégrant soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières...),

peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées :

- en cas de réparation ou de réfection à l'identique d'un bâtiment existant,
- aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- aux extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.
- Les vérandas non visibles depuis la rue, serres et piscines,

Enfin, on se référera au cahier de recommandations architecturales joint en annexe.

➤ Façades

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits.

Les enduits et les menuiseries devront respecter les couleurs du nuancier présenté en annexe du présent règlement.

Les vérandas ne devront pas être visibles de la rue.

Les caissons extérieurs pour des volets roulants sont autorisés à condition d'être intégrés sans débord par rapport à la façade et non visibles depuis la voie publique. Il est recommandé d'éviter les volets roulants lorsqu'il s'agit de préserver le caractère du bâti traditionnel en pierres, en moellons, en briques ou en pans de bois.

➤ Les devantures commerciales

Les devantures commerciales doivent s'établir en utilisant, de préférence, les ouvertures existantes afin de respecter les percements de l'ensemble de la façade.

Notamment l'emplacement des percements de la devanture doit tenir compte du rythme des baies du ou des étages qui la surmontent.

Les vitrines des devantures doivent être réalisées par vitrage, avec menuiserie peinte. Elles sont soit à feuillure, encastrée dans l'embrasure des baies de la façade, soit réalisées par coffrage en applique, peint.

La corniche filante de l'immeuble se situant entre le rez-de-chaussée et l'étage doit être restituée, voire créée dans le cas où elle n'existerait pas, pour tout aménagement commercial.

➤ Toitures

La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des constructions voisines, sauf si celles-ci constituent une exception à l'aspect général de la zone.

La pente des toitures des constructions principales doit être d'environ 40° sur l'horizontale, sauf pour les toitures dites à la Mansart et les vérandas.

La multiplication des pans de toiture ne donnant aucune ligne principale à la toiture sera interdite.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont végétalisées ou qu'elles ne concernent qu'une partie des constructions. Dans ce cas, leur surface n'excèdera pas 30 % de la surface de toiture projetée totale de l'ensemble des constructions présentes sur l'unité foncière.

➤ **Les couvertures**

Les couvertures des constructions principales seront de formes, de couleurs et de grain identiques à la tuile ou à l'ardoise ; l'aspect du zinc ou du cuivre vieilli est autorisé.

Des éléments vitrés sont également permis ainsi que les couvertures végétalisées.

Les châssis de toit sont autorisés, à condition d'être encastrés (pose affleurante). En cas d'ouvertures multiples sur la façade, ils seront alignés par rapport aux ouvertures ou aux trumeaux.

Les chiens-assis sont interdits, sauf sur les extensions ou modifications de constructions en possédant déjà.

C - Les constructions annexes

Les toitures à un pan sont autorisées.

La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales.

Les constructions annexes d'une emprise au sol de 9 m² ou plus doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale, ou en bois.

Pour les constructions annexes d'une emprise au sol de moins de 9 m², leur intégration dans l'environnement bâti et paysager doit être recherchée. L'aspect métallique des façades est interdit.

Les abris de jardins seront de préférence en bois naturel peint avec une finition mate ou lasuré.

D - Clôtures

Pour l'ensemble des clôtures, le doublage par une haie vive est recommandé.

➤ **Clôtures existantes en pierre ou en brique sur rue et domaine public :**

Les murs anciens en pierre ou en brique devront être impérativement conservés ou réhabilités ; ils devront être reconstruits à l'identique de l'existant ; les ouvertures grillagées devront être conservées. Les percements, lorsqu'ils sont autorisés, seront réalisés à minima.

➤ **Autres clôtures sur rue et domaine public :**

Sur rue et domaine public, elles seront constituées :

- soit d'une clôture d'une hauteur maximum de 2 m dont un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 m, enduit ou présentant l'aspect des moellons apparents, de la pierre de taille ou de la brique, surmonté d'un barreaudage ;
- soit d'un grillage doublé par une haie vive, d'une hauteur maximum de 2 m ;
- soit d'une lisse à deux barres horizontales d'une hauteur comprise entre 1 m et 1,80 m.

Les dispositifs d'occultation, à l'exception des haies, sont interdits.

Le doublage par des canisses ou du voilage occultant est interdit.

Les menuiseries seront en harmonie avec la façade et respecteront les couleurs prescrites au nuancier en annexe 3 du présent document.

➤ **Clôtures en limite séparative :**

En limite séparative, les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 m et leur aspect sera en harmonie avec l'environnement immédiat.

2 - Qualité environnementale

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables (solaire, géothermique...).
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Les panneaux solaires doivent respecter les dispositions précisées en annexe du présent règlement.

3 - Dispositions diverses

Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture, ou aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.

Les citernes, et les réservoirs de plus 1000 litres, doivent être enterrés ou dissimulés par une haie vive. Les antennes paraboliques sont interdites.

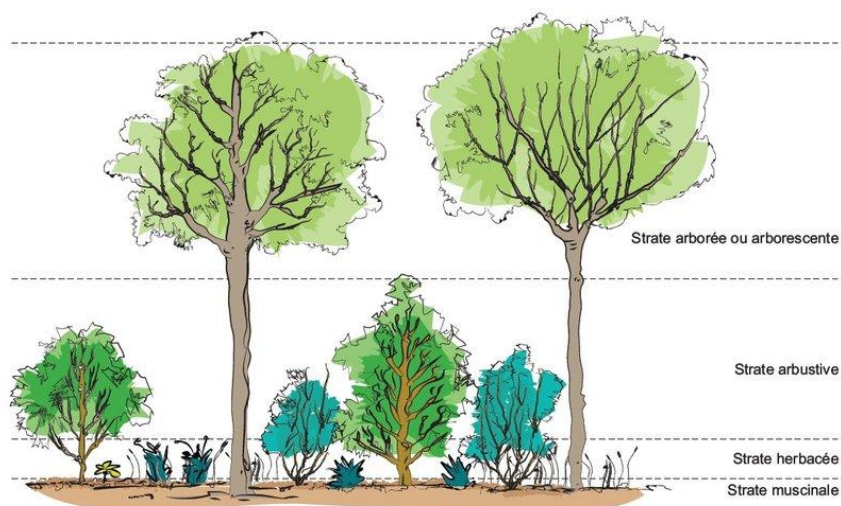
2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A minima, 50 % de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité. Ne sont pas comptabilisés comme de la pleine terre : les places de stationnement, les bandes de roulement, les passages imperméabilisés, les dalles, les terrasses.

Les espaces de stationnement doivent être cloisonnés par des haies vives par unité maximum de 160 m².

Les espaces plantés, y compris les haies, devront privilégier les essences figurant en annexe du règlement et exclure les espèces invasives, exotiques et allergisantes citées en annexe.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.



2-4 – STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques. Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute nouvelle construction ou changement de destination, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

En cas de présence de plusieurs destinations au sein d'une construction, les normes de stationnement seront respectées de manière cumulative pour chaque destination.

2 – Stationnement des véhicules motorisés

A - Modalités

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum

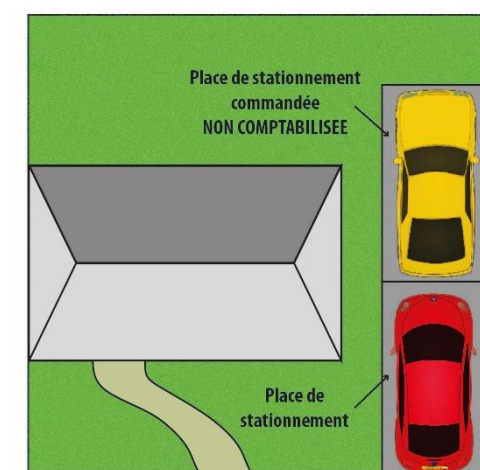
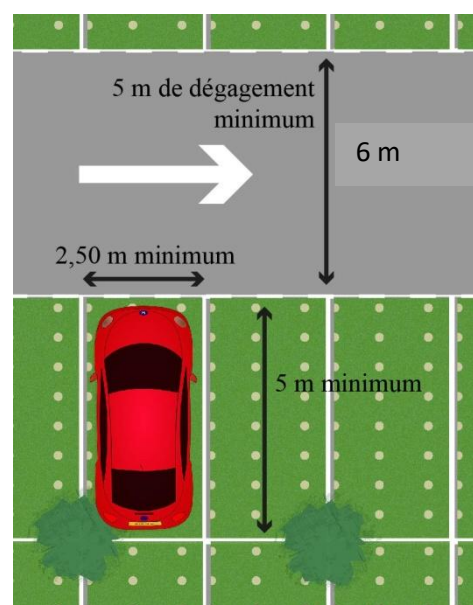
En outre, dans une aire de stationnement collective, un dégagement de 6 mètres sera prévu. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 27,5 m² y compris les accès.

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public. Ils devront être perméables sauf impossibilité technique justifiée.

Les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Ne sont pas pris en compte pour le respect du nombre de places de stationnement défini dans le chapitre « B-Normes de stationnement » suivant, les places de stationnement commandées.

B - Normes de stationnement



VOIE PUBLIQUE OU PRIVÉE

Destination / Sous-destination	Normes
Logement	Sont créés au moins 2 places par logement. Dans les opérations d'ensemble créant 8 logements ou plus, il est imposé la réalisation d'un nombre d'emplacements supplémentaires (arrondi à l'entier supérieur) égal à 25 % du nombre de logements prévu. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif (places visiteurs).
Hébergement (destination habitation)	Au moins 0,5 place par unité d'hébergement
Artisanat et commerce de détails	Au moins 1 place par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Au moins 1 place par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Hôtel et autre hébergement touristique	Au moins 1 place pour 2 chambres.
Bureau	Au moins 1 place par tranche entamée de 30 m ² de surface de plancher.
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Au moins 1 place par 50 m ² de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

A - Stationnement des vélos

Le stationnement des vélos devra être prévu dans les conditions fixées par le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 pris en application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer au rez-de-chaussée du bâtiment et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique doivent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Ces obligations concernent :

- les bâtiments neufs lors de leur construction ;
- les bâtiments dont le parc de stationnement automobile fait l'objet de travaux, dès lors que celui-ci présente une capacité initiale d'au moins 10 places ;
- les bâtiments tertiaires existants dont le parc de stationnement automobile présente une capacité d'au moins 10 places.

Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.

L'arrêté du 30 juin 2022 fixe le nombre minimal de places suivant les catégories de bâtiment. Il est présenté en annexe 2 du présent règlement.

B - Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage. Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en bon état de viabilité.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

Voies

Les voies nouvelles doivent être dimensionnées de manière à répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies nouvelles doivent être aménagées avec :

- une chaussée revêtue ayant une emprise de 5 m minimum pour un double sens et de 3,50 m minimum pour un sens unique,
- et au moins un cheminement piéton aux normes PMR,
- et une placette de retournement permettant aux véhicules d'effectuer un demi-tour sans manœuvrer si elle se termine en impasse. Pour les voies en impasse d'une longueur supérieure ou égale à 100 m, la placette doit permettre également le retournement des véhicules de secours et ceux affectés au ramassage des ordures ménagères.

Un principe de voie partagée (zone de rencontre) sera privilégié pour les voies en impasse en concertation avec le gestionnaire de voirie.

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. En cas de difficultés techniques pour s'y raccorder, un dispositif de relevage pourra être imposé, à la délivrance du permis de construire.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement.

Le règlement du schéma d'assainissement ainsi que les modalités réglementaires « eaux usées – Eaux pluviales » réalisés par le SICTEUB sont repris en annexe du PLU.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain ne le permettent pas, les aménagements garantiront leur évacuation dans un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales avec un débit de fuite maximal de 1l/s/ha.

Dans tous les cas, les rejets dans les réseaux seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les opérations d'ensemble doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs). Le dimensionnement des ouvrages sera étudié de façon à répondre aux exigences d'une pluie de retour de 30 ans.

Les eaux issues des parkings et voiries privées sont traitées (débouées et déshuilées) avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel ou rejet au réseau public d'eaux pluviales si l'infiltration est impossible. L'obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou de 10 places de véhicules de type poids lourds.

Les modalités réglementaires « eaux usées – Eaux pluviales » réalisés par le SICTEUB sont reprises en annexe du PLU.

Eaux de piscines

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

3 - Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Dans le cas d'opération d'ensemble nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), il est imposé l'installation de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux permettant le raccordement aux réseaux de communication numérique.

4 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il conviendra de prévoir le raccordement de toute nouvelle construction lorsque le réseau de communication numérique Très Haut Débit dessert l'unité foncière. Toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, des dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées au réseau de communication numérique lorsque celui-ci sera installé.

5 - Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération d'ensemble, les espaces de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif, les espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti.

CHAPITRE 4 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Toutes celles qui ne sont pas autorisées à la sous-section 1-2 suivante.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1 - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Sont autorisés sous condition :

Les équipements d'intérêt collectif et services publics, dont les aires de jeux et de sport à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement.

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des équipements d'intérêt collectif et services publics de la zone dans la limite de 100 m² de surface de plancher.

Les constructions à usage de stationnement de véhicules à condition qu'elles soient liées à une construction autorisée dans la zone.

Toute construction doit respecter un recul minimum de 20 m, figurant aux documents graphiques, par rapport aux lisières forestières.

Dans le secteur ULa, seuls les aménagements de type « aire de jeux » sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement.

1-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

2 - Hauteur des constructions

La définition et les modalités de calcul de la hauteur sont précisées dans le lexique du présent règlement.

La hauteur des constructions et des installations ne doit pas excéder 11 m au faîtage.

La construction devra être implantée au niveau du terrain naturel.

Le rez-de-chaussée ne pourra dépasser de 0,30 m le niveau moyen du sol naturel, dans l'emprise au sol de la construction, avant remaniement.

3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet

4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet

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

Sans objet

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 - Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

A- Les constructions principales

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- intégrant soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- intégrant soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières...),

peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées :

- en cas de réparation ou de réfection à l'identique d'un bâtiment existant,
- aux extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.

Enfin, on se référera au cahier de recommandations architecturales joint en annexe.

Façades

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits.

Les enduits et les menuiseries devront respecter les couleurs du nuancier présenté en annexe du présent règlement.

Toitures

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La multiplication des pans de toiture ne donnant aucune ligne principale à la toiture sera interdite.

B - Clôtures

Pour l'ensemble des clôtures, le doublage par une haie vive est recommandé. En cas de besoin spécifique, une grille métallique plus haute peut être acceptée.

➤ Clôtures existantes en pierre ou en brique sur rue et domaine public :

Les murs anciens en pierre ou en brique devront être impérativement conservés ou réhabilités ; ils devront être reconstruits à l'identique de l'existant ; les ouvertures grillagées devront être conservées. Les percements, lorsqu'ils sont autorisés, seront réalisés à minima.

➤ Autres clôtures sur rue et domaine public :

Sur rue et domaine public, elles seront constituées :

- soit d'une clôture d'une hauteur maximum de 2 m dont un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 m, enduit ou présentant l'aspect des moellons apparents, de la pierre de taille ou de la brique, surmonté d'un barreaudage, comportant ou non un dispositif d'occultation de même matériau que le barreaudage ; il sera posé côté intérieur de la clôture ;
- soit d'une lisse.

Le doublage par des canisses ou du voilage occultant est interdit.

Les menuiseries seront en harmonie avec la façade et respecteront les couleurs prescrites au nuancier en annexe 3 du présent document.

➤ Clôtures en limite séparative :

En limite séparative, les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 m et leur aspect sera en harmonie avec l'environnement immédiat.

2 - Qualité environnementale

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables (solaire, géothermique...).
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Les panneaux solaires doivent respecter les dispositions précisées en annexe du présent règlement.

3 - Dispositions diverses

Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture, ou aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.

Les citernes, et les réservoirs de plus 1000 litres, doivent être enterrés ou dissimulés par une haie vive. Les antennes paraboliques sont interdites.

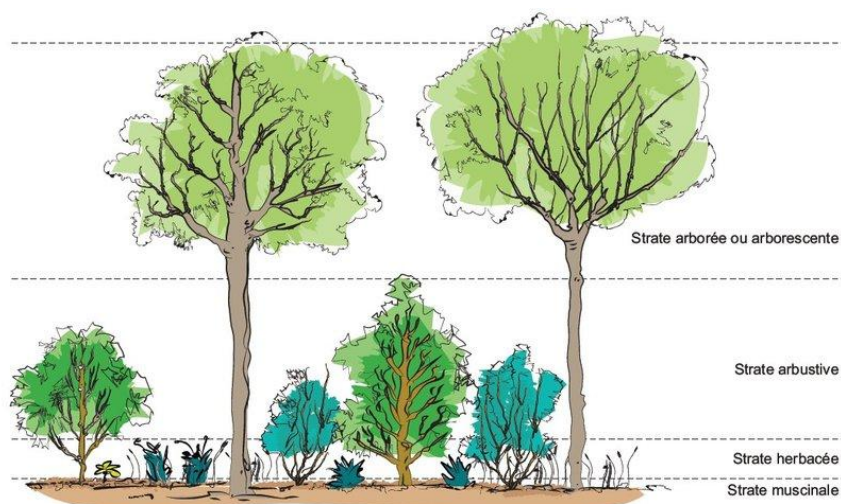
2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A minima, 20 % de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité. Ne sont pas comptabilisés comme de la pleine terre : les places de stationnement, les bandes de roulement, les passages imperméabilisés, les dalles, les terrasses.

Les espaces de stationnement doivent être cloisonnés par des haies vives par unité maximum de 160 m².

Les espaces plantés, y compris les haies, devront privilégier les essences figurant en annexe du règlement et exclure les espèces invasives, exotiques et allergisantes citées en annexe.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.



2-4 – STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques. Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute nouvelle construction ou changement de destination, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

En cas de présence de plusieurs destinations au sein d'une construction, les normes de stationnement seront respectées de manière cumulative pour chaque destination.

2 – Stationnement des véhicules motorisés

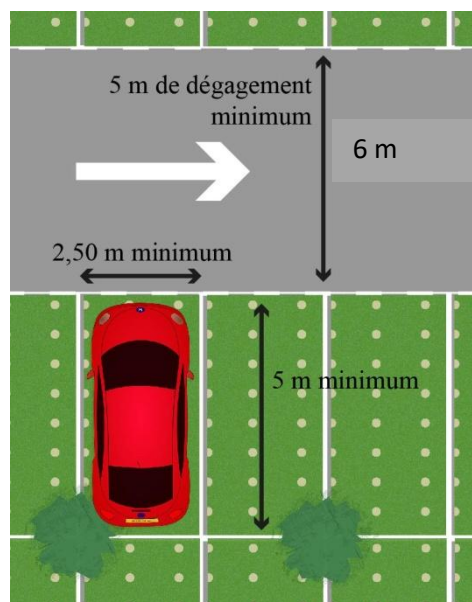
A - Modalités

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum

En outre, dans une aire de stationnement collective, un dégagement de 6 mètres sera prévu. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 27,5 m² y compris les accès.

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public. Ils devront être perméables sauf impossibilité technique justifiée.



Les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

B - Normes de stationnement

Destination / Sous-destination	Normes
Logement	Sont créés au moins 2 places par logement.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

A - Stationnement des vélos

Le stationnement des vélos devra être prévu dans les conditions fixées par le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 pris en application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer au rez-de-chaussée du bâtiment et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique doivent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Ces obligations concernent :

- les bâtiments neufs lors de leur construction ;
- les bâtiments dont le parc de stationnement automobile fait l'objet de travaux, dès lors que celui-ci présente une capacité initiale d'au moins 10 places ;
- les bâtiments tertiaires existants dont le parc de stationnement automobile présente une capacité d'au moins 10 places.

Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.

L'arrêté du 30 juin 2022 fixe le nombre minimal de places suivant les catégories de bâtiment. Il est présenté en annexe 2 du présent règlement.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en bon état de viabilité.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Voies

Les voies nouvelles doivent être dimensionnées de manière à répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. En cas de difficultés techniques pour s'y raccorder, un dispositif de relevage pourra être imposé, à la délivrance du permis de construire.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement.

Le règlement du schéma d'assainissement ainsi que les modalités réglementaires « eaux usées – Eaux pluviales » réalisés par le SICTEUB sont repris en annexe du PLU.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain ne le permettent pas, les aménagements garantiront leur évacuation dans un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales avec un débit de fuite maximal conforme au règlement d'assainissement.

Dans tous les cas, les rejets dans les réseaux seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les opérations d'ensemble doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelque mois).

Les eaux issues des parkings et voiries privées sont traitées (débouées et déshuilées) avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel ou rejet au réseau public d'eaux pluviales si l'infiltration est impossible. L'obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou de 10 places de véhicules de type poids lourds.

Les modalités réglementaires « eaux usées – Eaux pluviales » réalisés par le SICTEUB sont reprises en annexe du PLU.

3 - Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Dans le cas d'opération d'ensemble nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), il est imposé l'installation de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux permettant le raccordement aux réseaux de communication numérique.

4 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il conviendra de prévoir le raccordement de toute nouvelle construction lorsque le réseau de communication numérique Très Haut Débit dessert l'unité foncière. Toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, des dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées au réseau de communication numérique lorsque celui-ci sera installé.

5 - Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération d'ensemble, les espaces de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

CHAPITRE 5 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

Destination	Sous-destination	X = Interdiction	SC = Soumis à condition
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détails		SC
	Restauration		SC
	Commerce de gros		SC
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		SC
	Hôtel		
	Autre hébergement touristique		
	Cinéma	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt		SC
	Bureau		SC
	Centre de congrès et d'exposition		SC
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		SC
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	

Sont également interdits :

- Les terrains aménagés de camping et de caravanage ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les caravanes isolées et les maisons mobiles ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules, résidus urbains ;
- Les carrières et les installations nécessaires à ce type d'exploitation.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**1 - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières**

Les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations thématiques pour « la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions » et la préservation de la « trame verte et bleue » définies dans le document des OAP.

Les constructions à destination de commerce et d'activités de service ainsi que les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires autorisées sur la zone, à condition que :

- les nuisances prévisibles (bruits, rejets, odeurs, pollutions thermique ou lumineuse, vibrations) soient compatibles avec l'environnement à vocation résidentielle majoritaire ;
- les besoins en infrastructure (voiries, réseaux) soient compatibles avec la capacité des réseaux ou pris en charge par le bénéficiaire de l'autorisation dans le cadre législatif applicable.

Toute construction doit respecter un recul minimum de 20 m, figurant aux documents graphiques, par rapport aux lisières forestières.

1-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****1 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

2 - Hauteur des constructions

La définition et les modalités de calcul de la hauteur sont précisées dans le lexique du présent règlement.

La hauteur des constructions et installations est limitée à 7 m au faîtage ou à l'acrotère.

La construction doit être implantée au niveau du terrain naturel.

Le rez-de-chaussée ne peut dépasser de 0,30 m le niveau moyen du sol naturel avant remaniement.

3 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 10 m de l'alignement actuel des voies publiques.

4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 m des limites séparatives.

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

Sans objet

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 - Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

A - Les constructions principales

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- intégrant soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- intégrant soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières...),

peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées :

- en cas de réparation ou de réfection à l'identique d'un bâtiment existant,
- aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- aux extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.
- aux vérandas et serres.

Enfin, on se référera au cahier de recommandations architecturales joint en annexe.

➤ Façades

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits.

Les enduits et les menuiseries devront respecter les couleurs du nuancier présenté en annexe du présent règlement.

Les vérandas ne devront pas être visibles de la rue.

Les caissons extérieurs pour des volets roulants sont autorisés à condition d'être intégrés sans débord par rapport à la façade et non visibles depuis la voie publique.

➤ Toitures

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La multiplication des pans de toiture ne donnant aucune ligne principale à la toiture sera interdite.

➤ Les couvertures

Les couvertures seront de couleur et de grain identique à la tuile ou à l'ardoise ; l'aspect du zinc ou du cuivre vieilli est autorisé.

Des éléments vitrés sont également permis ainsi que les couvertures végétalisées.

Les châssis de toit sont autorisés, à condition d'être encastrés (pose affleurante). En cas d'ouvertures multiples sur la façade, ils seront alignés par rapport aux ouvertures ou aux trumeaux.

B - Les constructions annexes

Les constructions annexes d'une emprise au sol de 9 m² ou plus doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale, ou en bois.

Pour les constructions annexes d'une emprise au sol de moins de 9 m², leur intégration dans l'environnement bâti et paysager doit être recherchée. L'aspect métallique des façades est interdit.

C - Clôtures

Pour l'ensemble des clôtures, le doublage par une haie vive est recommandé.
En cas de besoin spécifique, une grille métallique supérieure à 2 m peut être acceptée.

➤ Clôtures existantes en pierre ou en brique sur rue et domaine public :

Les murs anciens en pierre ou en brique devront être impérativement conservés ou réhabilités ; ils devront être reconstruits à l'identique de l'existant ; les ouvertures grillagées devront être conservées. Les percements, lorsqu'ils sont autorisés, seront réalisés à minima.

➤ Autres clôtures sur rue et domaine public :

Sur rue et domaine public, elles seront constituées :

- soit d'une clôture d'une hauteur maximum de 2 m dont un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 m, enduit ou présentant l'aspect des moellons apparents, de la pierre de taille ou de la brique, surmonté d'un barreaudage, comportant ou non un dispositif d'occultation de même matériau que le barreaudage ; il sera posé côté intérieur de la clôture ;
- Soit d'un grillage doublé par une haie vive d'une hauteur maximale de 2 m ;
- Soit d'une lisse.

Le doublage par des canisses ou du voilage occultant est interdit.

Les menuiseries seront en harmonie avec la façade et respecteront les couleurs prescrites au nuancier présenté en annexe 3 du présent document.

➤ Clôtures en limite séparative :

En limite séparative, les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 m et leur aspect sera en harmonie avec l'environnement immédiat.

2 - Qualité environnementale

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables (solaire, géothermique...).
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Les panneaux solaires doivent respecter les dispositions précisées en annexe du présent règlement.

3 - Dispositions diverses

Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture, ou aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.

Les citernes, et les réservoirs de plus 1000 litres, doivent être enterrés ou dissimulés par une haie vive. Les antennes paraboliques sont interdites.

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

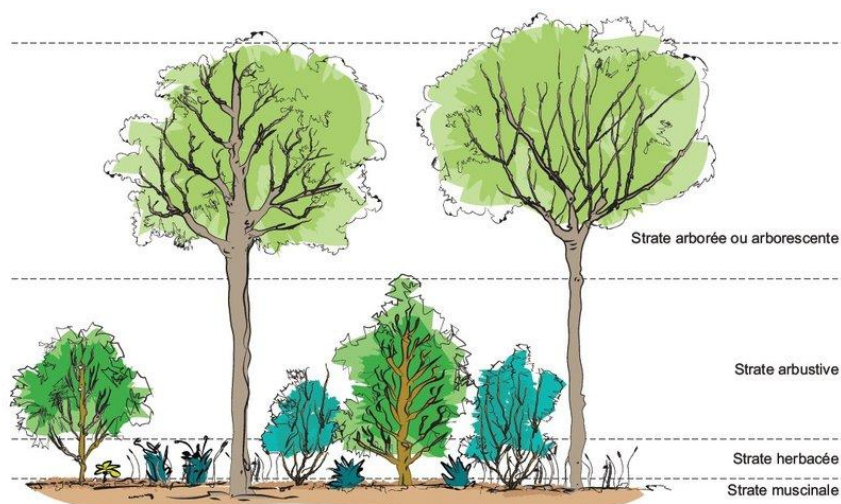
A minima, 20 % de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité. Ne sont pas comptabilisés comme de la pleine terre : les places de stationnement, les bandes de roulement, les passages imperméabilisés, les dalles, les terrasses.

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 200 m² d'unité foncière au minimum.

Les espaces de stationnement doivent être cloisonnés par des haies vives par unité maximum de 160 m².

Les espaces plantés, y compris les haies, devront privilégier les essences figurant en annexe du règlement et exclure les espèces invasives, exotiques et allergisantes citées en annexe.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.



2-4 – STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques. Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute nouvelle construction ou changement de destination, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

En cas de présence de plusieurs destinations au sein d'une construction, les normes de stationnement seront respectées de manière cumulative pour chaque destination.

2 – Stationnement des véhicules motorisés

A - Modalités

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum

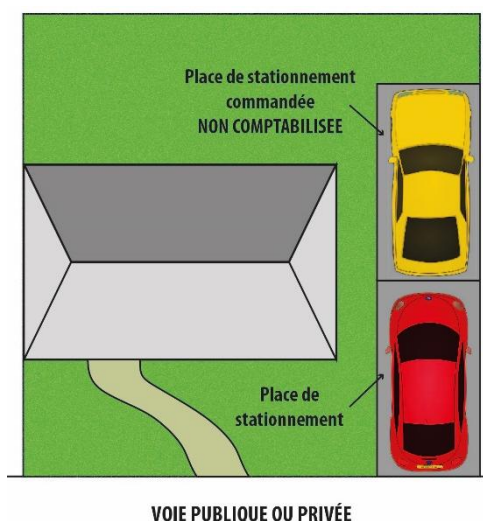
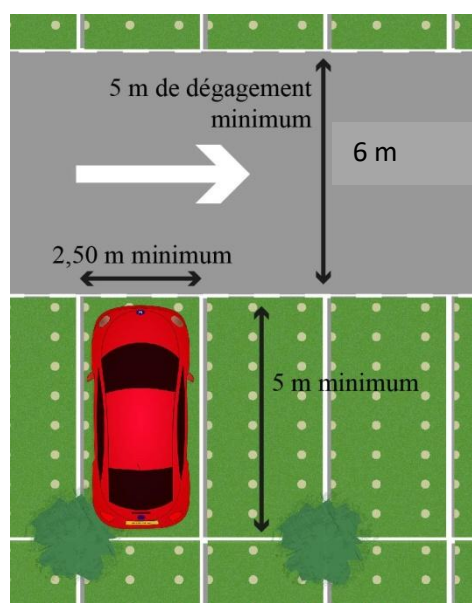
En outre, dans une aire de stationnement collective, un dégagement de 6 mètres sera prévu. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 27,5 m² y compris les accès.

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public. Ils devront être perméables sauf impossibilité technique justifiée.

Les établissements commerciaux et activités de service ainsi que les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

Les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Ne sont pas pris en compte pour le respect du nombre de places de stationnement défini dans le chapitre « B-Normes de stationnement » suivant, les places de stationnement commandées.



B - Normes de stationnement

Destination / Sous-destination	Normes
Artisanat et commerce de détails	Au moins 1 place par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.
Restauration	Au moins 1 place par tranche entamée de 40 m ² de surface de plancher.
Commerce de gros	Au moins 1 place par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Au moins 1 place par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.
Hôtel et autre hébergement touristique	Au moins 1 place pour 2 chambres.
Bureau	Au moins 1 place par tranche entamée de 30 m ² de surface de plancher.
Entrepôt	Au moins 1 place par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher.
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Au moins 1 place par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

A - Stationnement des vélos

Le stationnement des vélos devra être prévu dans les conditions fixées par le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 pris en application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer au rez-de-chaussée du bâtiment et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique doivent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Ces obligations concernent :

- les bâtiments neufs lors de leur construction ;

- les bâtiments dont le parc de stationnement automobile fait l'objet de travaux, dès lors que celui-ci présente une capacité initiale d'au moins 10 places ;
- les bâtiments tertiaires existants dont le parc de stationnement automobile présente une capacité d'au moins 10 places.

Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.

L'arrêté du 30 juin 2022 fixe le nombre minimal de places suivant les catégories de bâtiment. Il est présenté en annexe 2 du présent règlement.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en bon état de viabilité.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Voies

Les voies nouvelles doivent être dimensionnées de manière à répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. En cas de difficultés techniques pour s'y raccorder, un dispositif de relevage pourra être imposé, à la délivrance du permis de construire.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le règlement du schéma d'assainissement ainsi que les modalités règlementaires « eaux usées – Eaux pluviales » réalisés par le SICTEUB sont repris en annexe du PLU.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain ne le permettent pas, les aménagements garantiront leur évacuation dans un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales avec un débit de fuite maximal de 1l/s/ha.

Dans tous les cas, les rejets dans les réseaux seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les opérations d'ensemble doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs). Le dimensionnement des ouvrages sera étudié de façon à répondre aux exigences d'une pluie de retour de 30 ans.

Les eaux issues des parkings et voiries privées sont traitées (débouées et déshuilées) avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel ou rejet au réseau public d'eaux pluviales si l'infiltration est impossible. L'obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou de 10 places de véhicules de type poids lourds.

Les modalités règlementaires « eaux usées – Eaux pluviales » réalisés par le SICTEUB sont reprises en annexe du PLU.

3 - Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Dans le cas d'opération d'ensemble nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), il est imposé l'installation de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux permettant le raccordement aux réseaux de communication numérique.

4 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il conviendra de prévoir le raccordement de toute nouvelle construction lorsque le réseau de communication numérique Très Haut Débit dessert l'unité foncière. Toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, des dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées au réseau de communication numérique lorsque celui-ci sera installé.

5 - Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération d'ensemble, les espaces de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

TITRE 4

III. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Le présent titre s'applique aux zones à urbaniser du PLU :

Chapitre 1 – Zone 1AU : zone à urbaniser à vocation d'habitat

Chapitre 2 – Zone 1AUY : zone à urbaniser à vocation d'activités économiques

Rappel : L'ensemble des dispositions ci-après s'applique sous réserve des dispositions des Titres 1 et 2.

CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

Destination	Sous-destination	X = Interdiction	SC = Soumis à condition
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détails		SC
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		SC
	Hôtel		SC
	Autre hébergement touristique		SC
	Cinéma	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau		SC
	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		SC
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	

Sont également interdits :

- Les terrains aménagés de camping et de caravanage ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les caravanes isolées et les maisons mobiles ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules, résidus urbains ;
- Les carrières et les installations nécessaires à ce type d'exploitation.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**1 - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières**

Les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec :

- l'orientation thématique pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions définie dans le document des OAP ;
- l'orientation thématique « trame verte et bleue » ;
- les orientations définies par secteur (cf. pièce n°4 du PLU).

Les constructions à destination de commerce et d'activités de service ainsi que les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires autorisées sur la zone, à condition que :

- les nuisances prévisibles (bruits, rejets, odeurs, pollutions thermique ou lumineuse, vibrations) soient compatibles avec la vocation de la zone (à dominante d'habitat) ;
- les besoins en infrastructure (voiries, réseaux) soient compatibles avec la capacité des réseaux ou pris en charge par le bénéficiaire de l'autorisation dans le cadre législatif applicable ;
- elles n'accueillent pas des installations classées soumises à autorisation.

En outre, les constructions à vocation d'artisanat et de commerce de détails ainsi que les activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle sont autorisées dans la limite de 50 m² de surface de plancher.

Les constructions à usage de stationnement de véhicules à condition qu'elles soient liées à une construction à usage d'habitation présente dans la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation et utilisation du sol autorisées sur la zone.

1-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE**2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****1 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes et les abris de jardin, ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

En outre :

- Chacun des abris de jardin ne peut excéder 9 m² d'emprise au sol ;
- L'emprise au sol des annexes, y compris les abris de jardin, situées devant le nu de la façade de la construction principale ne doit pas dépasser 35 m².

2 - Hauteur des constructions

La définition et les modalités de calcul de la hauteur sont précisées dans le lexique du présent règlement.

La hauteur des constructions et installations est limitée à 5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 8,50 m au faîtage.

La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3,50 m au faîtage.

La construction doit être implantée au niveau du terrain naturel.

Le rez-de-chaussée ne peut dépasser de 0,30 m le niveau moyen du sol naturel avant remaniement.

3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter en totalité dans une bande comprise entre 5 et 30 m de l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Seules les gouttières peuvent être autorisées en saillie sur l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

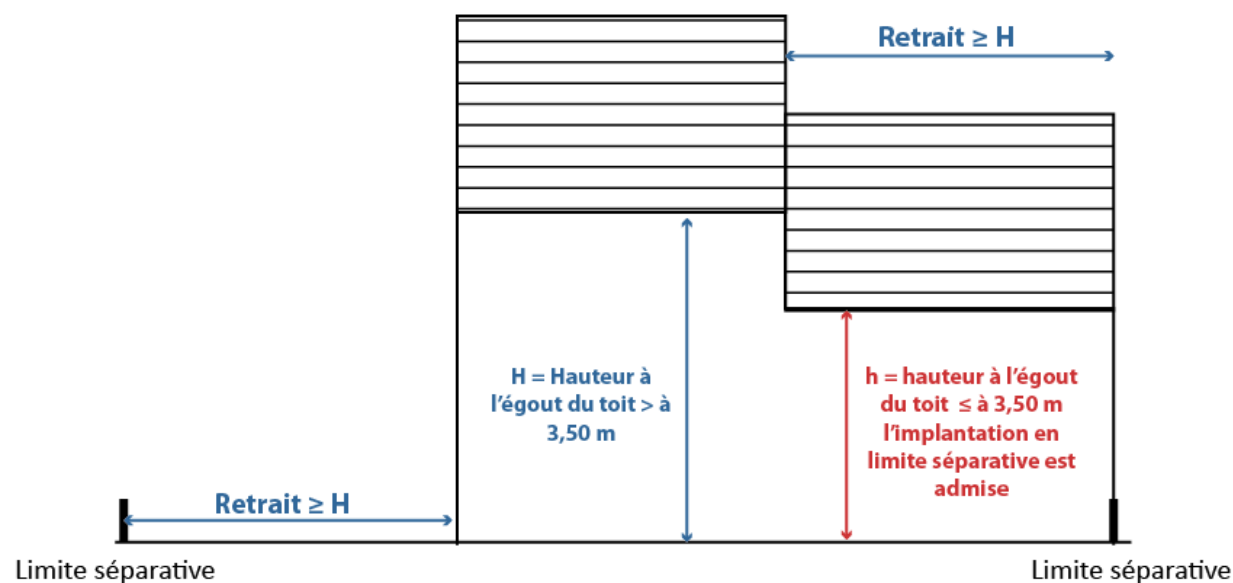
- les abris de jardin, les serres ou autres annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol ;
- Les piscines de moins de 40 m² d'emprise au sol qui doivent s'implanter en retrait minimal de 5 m de la voie publique.

4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur au plus une limite séparative.

L'implantation en limite séparative est admise lorsque la hauteur de la partie de la construction implantée sur cette limite n'excède pas 3,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère. Pour toute partie de construction supérieure à 3,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, la distance comptée horizontalement entre cette partie et la limite séparative lui faisant face, doit être au moins égale à sa hauteur mesurée à l'égout du toit.

En cas de retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative lui faisant face, doit être au moins égale à la hauteur maximale de la construction mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3,50 m.



Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- les annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 m.
- les piscines qui doivent s'implanter en retrait minimal de 3 m des limites séparatives.

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

La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à 5 mètres.
Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle.

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 - Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

A- Les autres constructions principales

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- intégrant soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- intégrant soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières...),

peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées :

- aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- Les vérandas non visibles depuis la rue, serres et piscines.

Enfin, on se réfèrera au cahier de recommandations architecturales joint en annexe.

➤ Façades

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits.

Les enduits et les menuiseries devront respecter les couleurs du nuancier présenté en annexe du présent règlement.

Les vérandas ne devront pas être visibles de la rue.

Les caissons extérieurs pour des volets roulants sont autorisés à condition d'être intégrés sans débord par rapport à la façade et non visibles depuis la voie publique. Il est recommandé d'éviter les volets roulants lorsqu'il s'agit de préserver le caractère du bâti traditionnel en pierres, en moellons, en briques ou en pans de bois.

➤ Les devantures commerciales

Les devantures commerciales doivent s'établir en utilisant, de préférence, les ouvertures existantes afin de respecter les percements de l'ensemble de la façade.

Notamment l'emplacement des percements de la devanture doit tenir compte du rythme des baies du ou des étages qui la surmontent.

Les vitrines des devantures doivent être réalisées par vitrage, avec menuiserie peinte. Elles sont soit à feuillure, encastrée dans l'embrasure des baies de la façade, soit réalisées par coffrage en applique, peint.

La corniche filante de l'immeuble se situant entre le rez-de-chaussée et l'étage doit être restituée, voire créée dans le cas où elle n'existerait pas, pour tout aménagement commercial.

➤ Toitures

La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des constructions voisines, sauf si celles-ci constituent une exception à l'aspect général de la zone.

La pente des toitures des constructions principales doit être d'environ 40° sur l'horizontale, sauf pour les toitures dites à la Mansart et les vérandas.

La multiplication des pans de toiture ne donnant aucune ligne principale à la toiture sera interdite.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont végétalisées ou qu'elles ne concernent qu'une partie des constructions. Dans ce cas, leur surface n'excèdera pas 30 % de la surface de toiture projetée totale de l'ensemble des constructions présentes sur l'unité foncière.

➤ Les couvertures

Les couvertures des constructions principales seront de formes, de couleurs et de grain identiques à la tuile ou à l'ardoise ; l'aspect du zinc ou du cuivre vieilli est autorisé.

Des éléments vitrés sont également permis ainsi que les couvertures végétalisées.

Les châssis de toit sont autorisés, à condition d'être encastrés (pose affleurante). En cas d'ouvertures multiples sur la façade, ils seront alignés par rapport aux ouvertures ou aux trumeaux.

Les chiens-assis sont interdits.

B - Les constructions annexes

Les toitures à un pan sont autorisées.

La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales.

Les constructions annexes d'une emprise au sol de 9 m² ou plus doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale, ou en bois.

Pour les constructions annexes d'une emprise au sol de moins de 9 m², leur intégration dans l'environnement bâti et paysager doit être recherchée. L'aspect métallique des façades est interdit.

Les abris de jardins seront de préférence en bois naturel peint avec une finition mate ou lasuré.

C - Clôtures

Pour l'ensemble des clôtures, le doublage par une haie vive est recommandé.

➤ **Clôtures existantes en pierre ou en brique sur rue et domaine public :**

Les murs anciens en pierre ou en brique devront être impérativement conservés ou réhabilités ; ils devront être reconstruits à l'identique de l'existant ; les ouvertures grillagées devront être conservées. Les percements, lorsqu'ils sont autorisés, seront réalisés à minima.

➤ **Autres clôtures sur rue et domaine public :**

Sur rue et domaine public, elles seront constituées :

- soit d'une clôture d'une hauteur maximum de 2 m dont un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 m, enduit ou présentant l'aspect des moellons apparents, de la pierre de taille ou de la brique, surmonté d'un barreaudage ;
- soit d'un grillage doublé par une haie vive, d'une hauteur maximum de 2 m ;
- soit d'une lisse à deux barres horizontales d'une hauteur comprise entre 1 m et 1,80 m.

Les dispositifs d'occultation, à l'exception des haies, sont interdits.

Le doublage par des canisses ou du voilage occultant est interdit.

Les menuiseries seront en harmonie avec la façade et respecteront les couleurs prescrites au nuancier en annexe 3 du présent document.

➤ **Clôtures en limite séparative :**

En limite séparative, les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 m et leur aspect sera en harmonie avec l'environnement immédiat.

2 - Qualité environnementale

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables (solaire, géothermique...).
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Les panneaux solaires doivent respecter les dispositions précisées en annexe du présent règlement.

3 - Dispositions diverses

Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture, ou aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.

Les citernes, et les réservoirs de plus 1000 litres, doivent être enterrés ou dissimulés par une haie vive.

Les antennes paraboliques sont interdites.

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

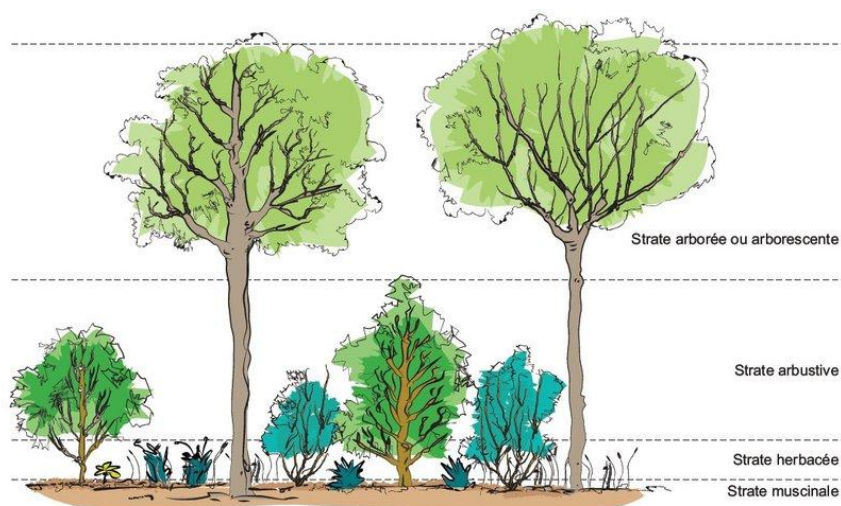
Les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations définies dans le document des OAP (pièce n°4 du PLU) en matière de traitement environnemental et paysager.

A minima, 50 % de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité. Ne sont pas comptabilisés comme de la pleine terre : les places de stationnement, les bandes de roulement, les passages imperméabilisés, les dalles, les terrasses.

Les espaces de stationnement doivent être cloisonnés par des haies vives par unité maximum de 160 m².

Les espaces plantés, y compris les haies, devront privilégier les essences figurant en annexe du règlement et exclure les espèces invasives, exotiques et allergisantes citées en annexe.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.



2-4 – STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques. Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute nouvelle construction ou changement de destination, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

En cas de présence de plusieurs destinations au sein d'une construction, les normes de stationnement seront respectées de manière cumulative pour chaque destination.

2 – Stationnement des véhicules motorisés

A - Modalités

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum

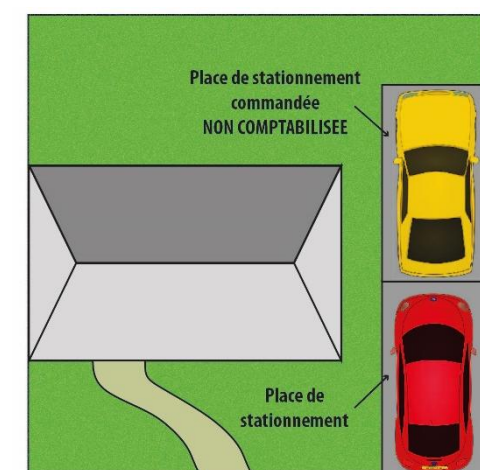
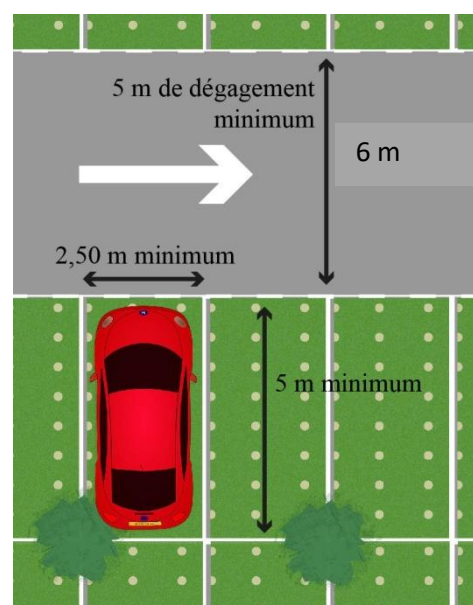
En outre, dans une aire de stationnement collective, un dégagement de 6 mètres sera prévu. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 27,5 m² y compris les accès.

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public. Ils devront être perméables sauf impossibilité technique justifiée.

Les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Ne sont pas pris en compte pour le respect du nombre de places de stationnement défini dans le chapitre « B-Normes de stationnement » suivant, les places de stationnement commandées.

B - Normes de stationnement



VOIE PUBLIQUE OU PRIVÉE

Destination / Sous-destination	Normes
Logement	Sont créés au moins 2 places par logement. Dans les opérations d'ensemble créant 8 logements ou plus, il est imposé la réalisation d'un nombre d'emplacements supplémentaires (arrondi à l'entier supérieur) égal à 25 % du nombre de logements prévu. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif (places visiteurs).
Hébergement (destination habitation)	Au moins 0,5 place par unité d'hébergement
Artisanat et commerce de détails	Au moins 1 place par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Au moins 1 place par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Hôtel et autre hébergement touristique	Au moins 1 place pour 2 chambres.
Bureau	Au moins 1 place par tranche entamée de 30 m ² de surface de plancher.
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Au moins 1 place par 50 m ² de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

A - Stationnement des vélos

Le stationnement des vélos devra être prévu dans les conditions fixées par le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 pris en application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer au rez-de-chaussée du bâtiment et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique doivent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Ces obligations concernent :

- les bâtiments neufs lors de leur construction ;
- les bâtiments dont le parc de stationnement automobile fait l'objet de travaux, dès lors que celui-ci présente une capacité initiale d'au moins 10 places ;
- les bâtiments tertiaires existants dont le parc de stationnement automobile présente une capacité d'au moins 10 places.

Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.

L'arrêté du 30 juin 2022 fixe le nombre minimal de places suivant les catégories de bâtiment. Il est présenté en annexe 2 du présent règlement.

B - Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage. Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations définies dans le document des OAP (pièce n°4 du PLU) en matière de desserte.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en bon état de viabilité.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

Voies

Les voies nouvelles doivent être dimensionnées de manière à répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies nouvelles doivent être aménagées avec :

- une chaussée revêtue ayant une emprise de 5 m minimum pour un double sens et de 3,50 m minimum pour un sens unique,
- et au moins un cheminement piéton aux normes PMR,
- et une placette de retournement permettant aux véhicules d'effectuer un demi-tour sans manœuvrer si elle se termine en impasse. Pour les voies en impasse d'une longueur supérieure ou égale à 100 m, la placette doit permettre également le retournement des véhicules de secours et ceux affectés au ramassage des ordures ménagères.

Un principe de voie partagée (zone de rencontre) sera privilégié pour les voies en impasse en concertation avec le gestionnaire de voirie.

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. En cas de difficultés techniques pour s'y raccorder, un dispositif de relevage pourra être imposé, à la délivrance du permis de construire.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement.

Le règlement du schéma d'assainissement ainsi que les modalités réglementaires « eaux usées – Eaux pluviales » réalisés par le SICTEUB sont repris en annexe du PLU.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain ne le permettent pas, les aménagements garantiront leur évacuation dans un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales avec un débit de fuite maximal de 1l/s/ha.

Dans tous les cas, les rejets dans les réseaux seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les opérations d'ensemble doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs). Le dimensionnement des ouvrages sera étudié de façon à répondre aux exigences d'une pluie de retour de 30 ans.

Les eaux issues des parkings et voiries privées sont traitées (débouées et déshuilées) avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel ou rejet au réseau public d'eaux pluviales si l'infiltration est impossible. L'obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou de 10 places de véhicules de type poids lourds.

Les modalités réglementaires « eaux usées – Eaux pluviales » réalisés par le SICTEUB sont reprises en annexe du PLU.

Eaux de piscines

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

3 - Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Dans le cas d'opération d'ensemble nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), il est imposé l'installation de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux permettant le raccordement aux réseaux de communication numérique.

4 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il conviendra de prévoir le raccordement de toute nouvelle construction lorsque le réseau de communication numérique Très Haut Débit dessert l'unité foncière. Toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, des dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées au réseau de communication numérique lorsque celui-ci sera installé.

5 - Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération d'ensemble, les espaces de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif, les espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti.

CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUy

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

Destination	Sous-destination	X = Interdiction	SC = Soumis à condition
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détails		SC
	Restauration		SC
	Commerce de gros		SC
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		SC
	Hôtel		
	Autre hébergement touristique		
	Cinéma		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt		SC
	Bureau		SC
	Centre de congrès et d'exposition		SC
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		SC
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	

Sont également interdits :

- Les terrains aménagés de camping et de caravanage ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les caravanes isolées et les maisons mobiles ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules, résidus urbains ;
- Les carrières et les installations nécessaires à ce type d'exploitation.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**1 - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières**

Les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec :

- l'orientation thématique pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions définie dans le document des OAP ;
- l'orientation thématique « trame verte et bleue » ;
- les orientations définies par secteur (cf. pièce n°4 du PLU).

Les constructions à destination de commerce et d'activités de service ainsi que les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires autorisées sur la zone, à condition que :

- les nuisances prévisibles (bruits, rejets, odeurs, pollutions thermique ou lumineuse, vibrations) soient compatibles avec l'environnement à vocation résidentielle majoritaire ;
- les besoins en infrastructure (voiries, réseaux) soient compatibles avec la capacité des réseaux ou pris en charge par le bénéficiaire de l'autorisation dans le cadre législatif applicable.

1-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE**2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****1 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

2 - Hauteur des constructions

La définition et les modalités de calcul de la hauteur sont précisées dans le lexique du présent règlement.

La hauteur des constructions et installations est limitée à 7 m au faîtage ou à l'acrotère.

La construction doit être implantée au niveau du terrain naturel.

Le rez-de-chaussée ne peut dépasser de 0,30 m le niveau moyen du sol naturel avant remaniement.

3 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 10 m de l'alignement actuel des voies publiques.

4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 m des limites séparatives.

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

Sans objet

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 - Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

A - Les constructions principales

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- intégrant soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- intégrant soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières...),

peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées :

- en cas de réparation ou de réfection à l'identique d'un bâtiment existant,
- aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- aux extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.
- aux vérandas et serres.

Enfin, on se référera au cahier de recommandations architecturales joint en annexe.

➤ Façades

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits.

Les enduits et les menuiseries devront respecter les couleurs du nuancier présenté en annexe du présent règlement.

Les vérandas ne devront pas être visibles de la rue.

Les caissons extérieurs pour des volets roulants sont autorisés à condition d'être intégrés sans débord par rapport à la façade et non visibles depuis la voie publique.

➤ Toitures

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La multiplication des pans de toiture ne donnant aucune ligne principale à la toiture sera interdite.

➤ Les couvertures

Les couvertures seront de couleur et de grain identique à la tuile ou à l'ardoise ; l'aspect du zinc ou du cuivre vieilli est autorisé.

Des éléments vitrés sont également permis ainsi que les couvertures végétalisées.

Les châssis de toit sont autorisés, à condition d'être encastrés (pose affleurante). En cas d'ouvertures multiples sur la façade, ils seront alignés par rapport aux ouvertures ou aux trumeaux.

B - Les constructions annexes

Les constructions annexes d'une emprise au sol de 9 m² ou plus doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale, ou en bois.

Pour les constructions annexes d'une emprise au sol de moins de 9 m², leur intégration dans l'environnement bâti et paysager doit être recherchée. L'aspect métallique des façades est interdit.

C - Clôtures

Pour l'ensemble des clôtures, le doublage par une haie vive est recommandé.
En cas de besoin spécifique, une grille métallique supérieure à 2 m peut être acceptée.

➤ **Clôtures existantes en pierre ou en brique sur rue et domaine public :**

Les murs anciens en pierre ou en brique devront être impérativement conservés ou réhabilités ; ils devront être reconstruits à l'identique de l'existant ; les ouvertures grillagées devront être conservées. Les percements, lorsqu'ils sont autorisés, seront réalisés à minima.

➤ **Autres clôtures sur rue et domaine public :**

Sur rue et domaine public, elles seront constituées :

- soit d'une clôture d'une hauteur maximum de 2 m dont un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 m, enduit ou présentant l'aspect des moellons apparents, de la pierre de taille ou de la brique, surmonté d'un barreaudage, comportant ou non un dispositif d'occultation de même matériau que le barreaudage ; il sera posé côté intérieur de la clôture ;
- Soit d'un grillage doublé par une haie vive d'une hauteur maximale de 2 m ;
- Soit d'une lisse à deux barres horizontales d'une hauteur comprise entre 1 m et 1,80 m.

Le doublage par des canisses ou du voilage occultant est interdit.

Les menuiseries seront en harmonie avec la façade et respecteront les couleurs prescrites au nuancier présenté en annexe 3 du présent document.

➤ **Clôtures en limite séparative :**

En limite séparative, les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 m et leur aspect sera en harmonie avec l'environnement immédiat.

2 - Qualité environnementale

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables (solaire, géothermique...).
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Les panneaux solaires doivent respecter les dispositions précisées en annexe du présent règlement.

3 - Dispositions diverses

Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture, ou aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.

Les citernes, et les réservoirs de plus 1000 litres, doivent être enterrés ou dissimulés par une haie vive.

Les antennes paraboliques sont interdites.

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations définies dans le document des OAP (pièce n°4 du PLU) en matière de traitement environnemental et paysager.

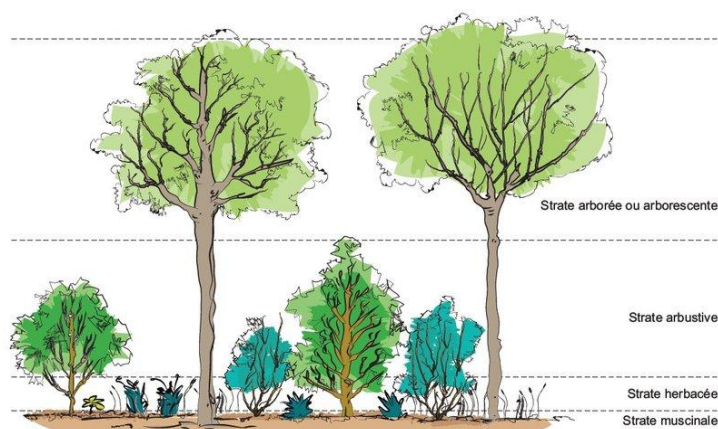
A minima, 20 % de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité. Ne sont pas comptabilisés comme de la pleine terre : les places de stationnement, les bandes de roulement, les passages imperméabilisés, les dalles, les terrasses.

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 200 m² d'unité foncière au minimum.

Les espaces de stationnement doivent être cloisonnés par des haies vives par unité maximum de 160 m².

Les espaces plantés, y compris les haies, devront privilégier les essences figurant en annexe du règlement et exclure les espèces invasives, exotiques et allergisantes citées en annexe.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.



2-4 – STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques. Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute nouvelle construction ou changement de destination, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

En cas de présence de plusieurs destinations au sein d'une construction, les normes de stationnement seront respectées de manière cumulative pour chaque destination.

2 – Stationnement des véhicules motorisés

A - Modalités

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum

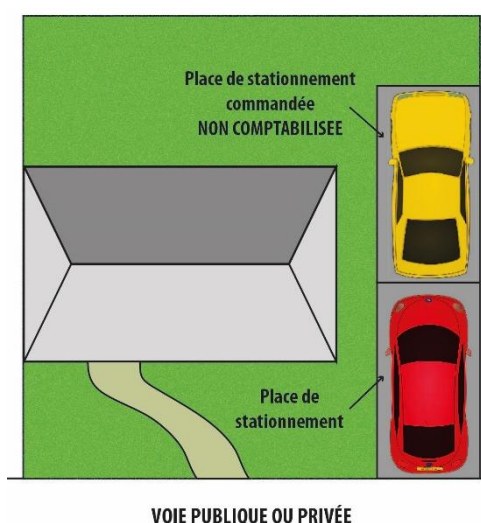
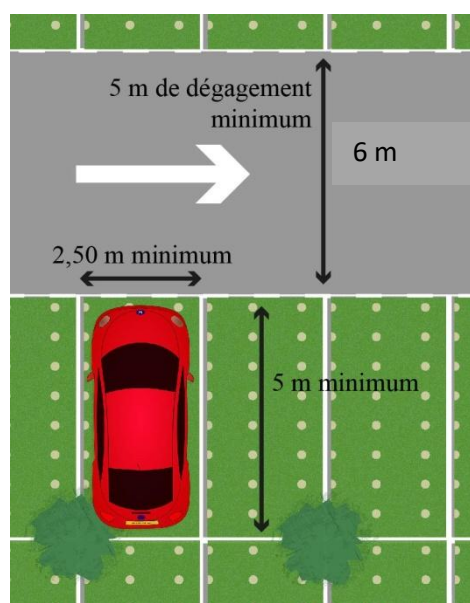
En outre, dans une aire de stationnement collective, un dégagement de 6 mètres sera prévu. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 27,5 m² y compris les accès.

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public. Ils devront être perméables sauf impossibilité technique justifiée.

Les établissements commerciaux et activités de service ainsi que les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

Les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Ne sont pas pris en compte pour le respect du nombre de places de stationnement défini dans le chapitre « B-Normes de stationnement » suivant, les places de stationnement commandées.



B - Normes de stationnement

Destination / Sous-destination	Normes
Artisanat et commerce de détails	Au moins 1 place par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.
Restauration	Au moins 1 place par tranche entamée de 40 m ² de surface de plancher.
Commerce de gros	Au moins 1 place par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Au moins 1 place par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.
Hôtel et autre hébergement touristique	Au moins 1 place pour 2 chambres.
Bureau	Au moins 1 place par tranche entamée de 30 m ² de surface de plancher.
Entrepôt	Au moins 1 place par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher.
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Au moins 1 place par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

A - Stationnement des vélos

Le stationnement des vélos devra être prévu dans les conditions fixées par le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 pris en application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer au rez-de-chaussée du bâtiment et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique doivent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Ces obligations concernent :

- les bâtiments neufs lors de leur construction ;

- les bâtiments dont le parc de stationnement automobile fait l'objet de travaux, dès lors que celui-ci présente une capacité initiale d'au moins 10 places ;
- les bâtiments tertiaires existants dont le parc de stationnement automobile présente une capacité d'au moins 10 places.

Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.

L'arrêté du 30 juin 2022 fixe le nombre minimal de places suivant les catégories de bâtiment. Il est présenté en annexe 2 du présent règlement.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations définies dans le document des OAP (pièce n°4 du PLU) en matière de desserte.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en bon état de viabilité.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Voies

Les voies nouvelles doivent être dimensionnées de manière à répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. En cas de difficultés techniques pour s'y raccorder, un dispositif de relevage pourra être imposé, à la délivrance du permis de construire.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le règlement du schéma d'assainissement ainsi que les modalités réglementaires « eaux usées – Eaux pluviales » réalisés par le SICTEUB sont repris en annexe du PLU.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain ne le permettent pas, les aménagements garantiront leur évacuation dans un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales avec un débit de fuite maximal de 1l/s/ha.

Dans tous les cas, les rejets dans les réseaux seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les opérations d'ensemble doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs). Le dimensionnement des ouvrages sera étudié de façon à répondre aux exigences d'une pluie de retour de 30 ans.

Les eaux issues des parkings et voiries privées sont traitées (débourbées et déshuilées) avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel ou rejet au réseau public d'eaux pluviales si l'infiltration est impossible. L'obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou de 10 places de véhicules de type poids lourds.

Les modalités réglementaires « eaux usées – Eaux pluviales » réalisés par le SICTEUB sont reprises en annexe du PLU.

3 - Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Dans le cas d'opération d'ensemble nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), il est imposé l'installation de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux permettant le raccordement aux réseaux de communication numérique.

4 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il conviendra de prévoir le raccordement de toute nouvelle construction lorsque le réseau de communication numérique Très Haut Débit dessert l'unité foncière. Toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, des dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées au réseau de communication numérique lorsque celui-ci sera installé.

5 - Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération d'ensemble, les espaces de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

IV. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER

Le présent titre s'applique aux zones à protéger du PLU :

- **Chapitre 1 – Zone A** : zone agricole
- **Chapitre 2 – Zone N** : zone naturelle

Rappel : L'ensemble des dispositions ci-après s'applique sous réserve des dispositions des Titres 1 et 2.

CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Toutes celles qui ne sont pas autorisées à la sous-section 1-2 suivante.

En outre, au sein des secteurs Azh, sont notamment interdits :

- Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et son alimentation en eau,
- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- Les affouillements et exhaussements des sols,
- La création de plans d'eau artificiels,
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement, dépôt divers,
- La destruction des landes,
- L'imperméabilisation des sols,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1 - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

L'ensemble des usages listés dans le présent article sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans la zone A, hors secteur Azh, sont autorisés :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées dont les constructions à vocation équestre et hippique.
- Une construction à destination d'habitation par exploitation agricole dans la limite de 100 m² d'emprise au sol, et ses annexes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elle soit attenante au corps de ferme principal.
- La diversification de l'activité agricole au sein des constructions agricoles existantes (code rural).
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

Sont seuls autorisés dans les secteurs Azh :

- Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.)

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****1 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- 100 m² pour les constructions à vocation d'habitation ;
- 20 m² pour les annexes à vocation d'habitation.

2 - Hauteur des constructions

La définition et les modalités de calcul de la hauteur sont précisées dans le lexique du présent règlement.

La construction devra être implantée au niveau du terrain naturel.

Le rez-de-chaussée ne pourra dépasser de 0,30 m le niveau moyen du sol naturel, dans l'emprise au sol de la construction, avant remaniement.

➤ **Constructions à destination agricole**

La hauteur des constructions à destination agricole ne doit pas excéder 11 m.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des occupations du sol autorisées dans la zone.

➤ **Autres constructions**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 8,50 m au faîtage.

Les ouvrages techniques de faible dimension et cheminées ne peuvent dépasser cette hauteur de plus de 1,50 m.

3 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent s'implanter en retrait minimal de 5 m de l'alignement des voies.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait minimal de 5 m de l'alignement des voies.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

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

Sans objet

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 - Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

A- Les constructions à vocation agricole

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits.

Le ton général des façades des bâtiments respectera les couleurs du nuancier présenté en annexe du présent règlement

Les menuiseries respecteront les couleurs du nuancier présenté en annexe du présent règlement.

B- Les autres constructions principales

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- intégrant soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- intégrant soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières...),

peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées :

- en cas de réparation ou de réfection à l'identique d'un bâtiment existant,
- aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- aux extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.
- Les vérandas non visibles depuis la rue, serres et piscines.

Enfin, on se référera au cahier de recommandations architecturales joint en annexe.

➤ Façades

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits.

Les enduits et les menuiseries devront respecter les couleurs du nuancier présenté en annexe du présent règlement.

Les vérandas ne devront pas être visibles de la rue.

Les caissons extérieurs pour des volets roulants sont autorisés à condition d'être intégrés sans débord par rapport à la façade et non visibles depuis la voie publique. Il est recommandé d'éviter les volets roulants lorsqu'il s'agit de préserver le caractère du bâti traditionnel en pierres, en moellons, en briques ou en pans de bois.

➤ **Toitures**

La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des constructions voisines, sauf si celles-ci constituent une exception à l'aspect général de la zone.

La pente des toitures des constructions principales doit être d'environ 40° sur l'horizontale, sauf pour les toitures dites à la Mansart et les vérandas.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont végétalisées ou qu'elles ne concernent qu'une partie des constructions. Dans ce cas, leur surface n'excèdera pas 30 % de la surface de toiture projetée totale de l'ensemble des constructions présentes sur l'unité foncière.

➤ **Les couvertures**

Les couvertures des constructions principales seront de formes, de couleurs et de grain identiques à la tuile ou à l'ardoise ; l'aspect du zinc ou du cuivre vieilli est autorisé.

Des éléments vitrés sont également permis ainsi que les couvertures végétalisées.

Les châssis de toit sont autorisés, à condition d'être encastrés (pose affleurante). En cas d'ouvertures multiples sur la façade, ils seront alignés par rapport aux ouvertures ou aux trumeaux.

Les chiens-assis sont interdits, sauf sur les extensions ou modifications de constructions en possédant déjà.

C - Les constructions annexes

Les toitures à un pan sont autorisées.

La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales.

Les constructions annexes d'une emprise au sol de 9 m² ou plus doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale, ou en bois.

Pour les constructions annexes d'une emprise au sol de moins de 9 m², leur intégration dans l'environnement bâti et paysager doit être recherchée. L'aspect métallique des façades est interdit.

Les abris de jardins seront de préférence en bois naturel peint avec une finition mate ou lasuré.

D - Clôtures

Pour l'ensemble des clôtures, le doublage par une haie vive est recommandé.

La conception ne doit pas contraindre le bon développement de la haie et permettre le passage de la faune avec, par exemple, des mailles minimum de 10x10cm pour les grillages, ou des ouvertures de la même taille tous les 10m. Les portails et piliers doivent être d'exécution simple et discrète.

➤ **Clôtures existantes en pierre ou en brique sur rue et domaine public :**

Les murs anciens en pierre ou en brique devront être impérativement conservés ou réhabilités ; ils devront être reconstruits à l'identique de l'existant ; les ouvertures grillagées devront être conservées. Les percements, lorsqu'ils sont autorisés, seront réalisés à minima.

➤ **Clôtures agricoles**

Le grillage des clôtures agricoles sera de couleur verte.

➤ **Autres clôtures sur rue et domaine public :**

Sur rue et domaine public, elles seront constituées :

- soit d'une clôture d'une hauteur maximum de 2 m dont un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 m, enduit ou présentant l'aspect des moellons apparents, de la pierre de taille ou de la brique, surmonté d'un barreaudage ;
- soit d'une lisse à deux barres horizontales d'une hauteur comprise entre 1 m et 1,80 m.
- Soit d'un grillage doublé par une haie vive, d'une hauteur maximale de 2 m.

Les dispositifs d'occultation, à l'exception des haies, sont interdits.

Le doublage par des canisses ou du voilage occultant est interdit.

Les menuiseries seront en harmonie avec la façade et respecteront les couleurs prescrites au nuancier en annexe 3 du présent document.

➤ **Clôtures en limite séparative :**

En limite séparative, les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 m et leur aspect sera en harmonie avec l'environnement immédiat.

2 - Qualité environnementale

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables (solaire, géothermique...).
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Les panneaux solaires doivent respecter les dispositions précisées en annexe du présent règlement.

3 - Dispositions diverses

Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture, ou aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.

Les citernes, et les réservoirs de plus 1000 litres, doivent être enterrés ou dissimulés par une haie vive.

Les antennes paraboliques sont interdites.

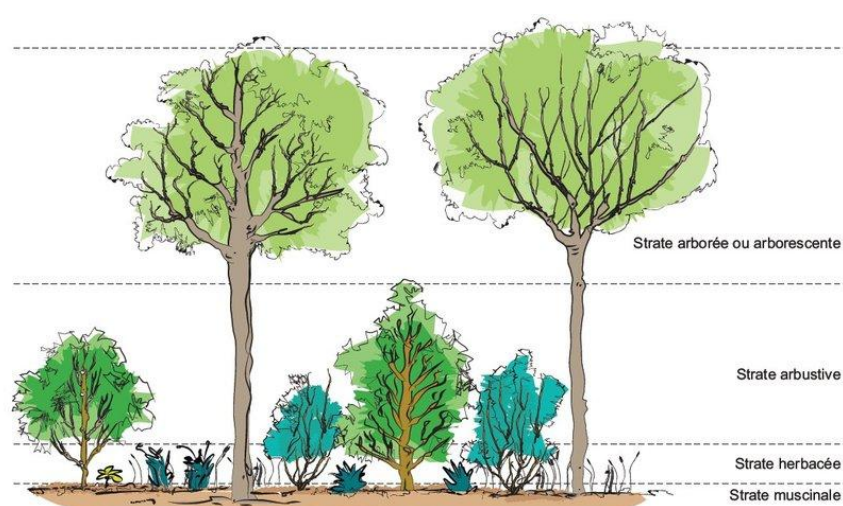
2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces de stationnement doivent être perméables et cloisonnés par des haies vives par unité maximum de 160 m².

Les dépôts agricoles permanents doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Les espaces plantés, y compris les haies, devront privilégier les essences figurant en annexe du règlement et exclure les espèces invasives, exotiques et allergisantes citées en annexe.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.



2-4 – STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute nouvelle construction ou changement de destination, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

En cas de présence de plusieurs destinations au sein d'une construction, les normes de stationnement seront respectées de manière cumulative pour chaque destination.

2 – Stationnement des véhicules motorisés

A - Modalités

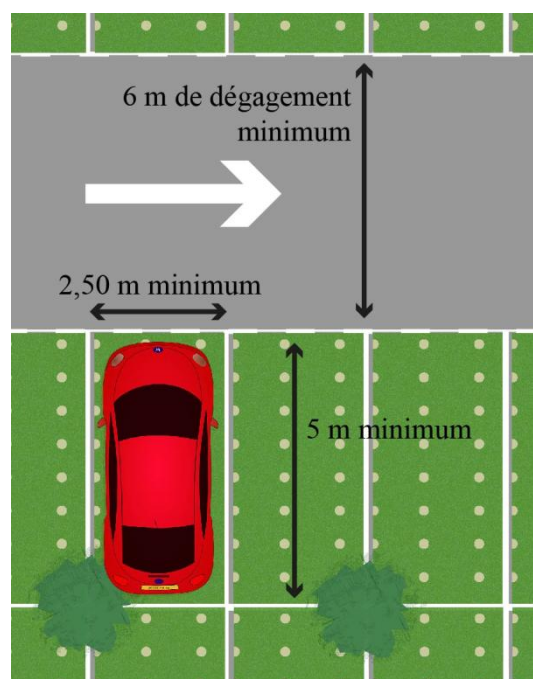
Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum

En outre, dans une aire de stationnement collective, un dégagement de 6 mètres sera prévu. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 27,5 m² y compris les accès.

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public. Ils devront être perméables sauf impossibilité technique justifiée.

Les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.



B - Normes de stationnement

Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par la construction en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Sans objet

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

2 - Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. En cas de difficultés techniques pour s'y raccorder, un dispositif de relevage pourra être imposé, à la délivrance du permis de construire.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement.

Le règlement du schéma d'assainissement ainsi que les modalités réglementaires « eaux usées – Eaux pluviales » réalisés par le SICTEUB sont repris en annexe du PLU.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain ne le permettent pas, les aménagements garantiront leur évacuation dans un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales avec un débit de fuite maximal de 1l/s/ha.

Dans tous les cas, les rejets dans les réseaux seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les opérations d'ensemble doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs). Le dimensionnement des ouvrages sera étudié de façon à répondre aux exigences d'une pluie de retour de 30 ans.

Les eaux issues des parkings et voiries privées sont traitées (débourbées et déshuilées) avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel ou rejet au réseau public d'eaux pluviales si l'infiltration est impossible. L'obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou de 10 places de véhicules de type poids lourds.

Les modalités règlementaires « eaux usées – Eaux pluviales » réalisés par le SICTEUB sont reprises en annexe du PLU.

Eaux de piscines

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

3 - Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Dans le cas d'opération d'ensemble nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), il est imposé l'installation de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux permettant le raccordement aux réseaux de communication numérique.

4 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il conviendra de prévoir le raccordement de toute nouvelle construction lorsque le réseau de communication numérique Très Haut Débit dessert l'unité foncière. Toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, des dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées au réseau de communication numérique lorsque celui-ci sera installé.

5 - Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération d'ensemble, les espaces de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Toutes celles qui ne figurent pas à la sous-section 1-2 suivante.

En outre, au sein des secteurs Nzh et Njzh, sont notamment interdits :

- Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et son alimentation en eau,
- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- Les affouillements et exhaussements des sols,
- La création de plans d'eau artificiels,
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement, dépôt divers,
- La destruction des landes,
- L'imperméabilisation des sols,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

L'ensemble des usages listés dans le présent article sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans l'ensemble de la zone N, hors secteur Nzh et Njzh, sont autorisés sous condition :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les abris pour animaux ouverts sur au moins un côté dans la limite d'un abri pour 3 ha d'unité foncière et d'une emprise au sol maximale de 9 m².
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

En outre, dans le secteur Nd sont autorisés sous condition :

- Le changement de destination des constructions existantes vers les destinations décrites ci-dessous.
- Uniquement dans le sous-secteur Nda, les constructions nouvelles, dans la limite de 700 m² maximum de surface de plancher supplémentaires par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U. et que leur usage soit limité à ceux décrits ci-dessous.

Les destinations autorisées en secteur Nd, y compris dans son sous-secteur Nda, sont les suivantes :

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics ;

- Les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement nécessaires à ces activités, à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone, dans la limite d'une construction par unité foncière, et qu'elles soient intégrées aux bâtiments existants.

En outre, dans le secteur Nh, sont autorisés, l'aménagement et l'extension des habitations existantes et leurs annexes dans la limite de 10% de la superficie de l'unité foncière.

En outre, dans le secteur Nl, sont autorisés, les installations d'équipements de plein air à usage de sports ou de loisirs, ainsi que les bâtiments annexes nécessaires à ces équipements (vestiaires, sanitaires...).

En outre, dans le secteur Nj, sont autorisés les abris de jardin dans la limite d'un abri par jardin d'une emprise au sol maximale de 9 m² et implanté au sein dudit secteur.

En outre, dans le secteur Nk, sont autorisés, l'aménagement et l'extension des restaurants existants dans la limite de 40% d'emprise au sol supplémentaires par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU.

Sont seuls autorisés dans les secteurs Nzh et Njzh :

- Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.)

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 9 m² par abri en zone N et en secteur Nj ;
- 10% de la surface de l'unité foncière en secteur Nh.

2 - Hauteur des constructions

La définition et les modalités de calcul de la hauteur sont précisées dans le lexique du présent règlement.

La hauteur des abris et des annexes est limitée à 3,50 m au faîtage.

La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder 5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 8,5 m au faîtage sauf en secteurs Nd, Nda et Nk.

Dans les secteurs Nh, Nd, Nda et Nk, la hauteur des extensions ne doit pas dépasser la hauteur de la construction à agrandir.

Dans les secteurs Nda et Nk, la hauteur des nouvelles constructions doit rester inférieure à celle des constructions existantes sur l'unité foncière.

La construction devra être implantée au niveau du terrain naturel. Le rez-de-chaussée ne pourra dépasser de 0,30 m le niveau moyen du sol naturel, dans l'emprise au sol de la construction, avant remaniement.

3 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Le long de la route de la route de Lamorlaye, les constructions doivent s'implanter en retrait minimal de :

- 10 m de l'alignement de la RD 118 en secteur Nh ;
- 50 m de l'alignement de la RD 118 en secteurs Nd et Nda.

Dans tous les autres cas, les constructions doivent s'implanter en retrait minimal de 1 m de l'alignement des voies.

4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait minimal de 2,5 m par rapport aux limites séparatives.

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

Dans le secteur Nh, la distance entre une construction principale et son annexe ne doit pas excéder 20 m.

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 - Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

A- Les constructions identifiées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

Les constructions repérées au titre du patrimoine d'intérêt local sur le plan de zonage doivent respecter les prescriptions édictées au chapitre 3 des dispositions communes à toutes les zones.

B- Les autres constructions principales

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- intégrant soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- intégrant soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières...),

peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées :

- en cas de réparation ou de réfection à l'identique d'un bâtiment existant,
- aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

- aux extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.
- Les vérandas non visibles depuis la rue, serres et piscines.

Enfin, on se référera au cahier de recommandations architecturales joint en annexe.

➤ Façades

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits.

Les enduits et les menuiseries devront respecter les couleurs du nuancier présenté en annexe du présent règlement.

Les vérandas ne devront pas être visibles de la rue.

Les caissons extérieurs pour des volets roulants sont autorisés à condition d'être intégrés sans débord par rapport à la façade et non visibles depuis la voie publique. Il est recommandé d'éviter les volets roulants lorsqu'il s'agit de préserver le caractère du bâti traditionnel en pierres, en moellons, en briques ou en pans de bois.

➤ Toitures

La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des constructions voisines, sauf si celles-ci constituent une exception à l'aspect général de la zone.

La pente des toitures des constructions principales doit être d'environ 40° sur l'horizontale, sauf pour les toitures dites à la Mansart et les vérandas.

La multiplication des pans de toiture ne donnant aucune ligne principale à la toiture sera interdite.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont végétalisées ou qu'elles ne concernent qu'une partie des constructions. Dans ce cas, leur surface n'excèdera pas 30 % de la surface de toiture projetée totale de l'ensemble des constructions présentes sur l'unité foncière.

En secteurs Nd et Nda, les toitures terrasses sont interdites.

➤ Les couvertures

Les couvertures des constructions principales seront de formes, de couleurs et de grain identiques à la tuile ou à l'ardoise ; l'aspect du zinc ou du cuivre vieilli est autorisé.

Des éléments vitrés sont également permis ainsi que les couvertures végétalisées.

Les châssis de toit sont autorisés, à condition d'être encastrés (pose affleurante). En cas d'ouvertures multiples sur la façade, ils seront alignés par rapport aux ouvertures ou aux trumeaux.

Les chiens-assis sont interdits, sauf sur les extensions ou modifications de constructions en possédant déjà.

C - Les constructions annexes

Les toitures à un pan sont autorisées.

La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales.

Les constructions annexes d'une emprise au sol de 9 m² ou plus doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale, ou en bois.

Pour les constructions annexes d'une emprise au sol de moins de 9 m², leur intégration dans l'environnement bâti et paysager doit être recherchée. L'aspect métallique des façades est interdit.
Les abris de jardins seront de préférence en bois naturel peint avec une finition mate ou lasuré.

Toutefois, en secteur Nj :

- les murs et façades des constructions présenteront l'aspect et le grain du bois naturel.
- Elles pourront être peintes selon les prescriptions du nuancier en annexe du présent règlement.

D - Clôtures

Pour l'ensemble des clôtures, le doublage par une haie vive est recommandé.

➤ Clôtures existantes en pierre ou en brique sur rue et domaine public :

Les murs anciens en pierre ou en brique devront être impérativement conservés ou réhabilités ; ils devront être reconstruits à l'identique de l'existant ; les ouvertures grillagées devront être conservées. Les percements, lorsqu'ils sont autorisés, seront réalisés à minima.

➤ Clôtures en zone N (à l'exception des secteurs Nd et Nh)

Les clôtures doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

En outre, le grillage des clôtures agricoles sera de couleur verte.

➤ Clôtures en secteurs Nd, Nda et Nh :

Sur rue et domaine public, elles seront constituées :

- soit d'une clôture d'une hauteur maximum de 2 m dont un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 m, enduit ou présentant l'aspect des moellons apparents, de la pierre de taille ou de la brique, surmonté d'un barreaudage ;
- soit d'une lisse à deux barres horizontales d'une hauteur comprise entre 1 m et 1,80 m.
- Soit d'un grillage doublé par une haie vive, d'une hauteur maximale de 2 m.

Les dispositifs d'occultation, à l'exception des haies, sont interdits.

Le doublage par des canisses ou du voilage occultant est interdit.

Les menuiseries seront en harmonie avec la façade et respecteront les couleurs prescrites au nuancier en annexe 3 du présent document.

En limite séparative, les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 m et leur aspect sera en harmonie avec l'environnement immédiat.

La conception ne doit pas contraindre le bon développement de la haie et permettre le passage de la faune avec, par exemple, des mailles minimum de 10x10cm pour les grillages, ou des ouvertures de la même taille tous les 10m. Les portails et piliers doivent être d'exécution simple et discrète.

2 - Qualité environnementale

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables (solaire, géothermique...).
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Les panneaux solaires doivent respecter les dispositions précisées en annexe du présent règlement.

3 - Dispositions diverses

Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture, ou aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.

Les citernes, et les réservoirs de plus 1000 litres, doivent être enterrés ou dissimulés par une haie vive.

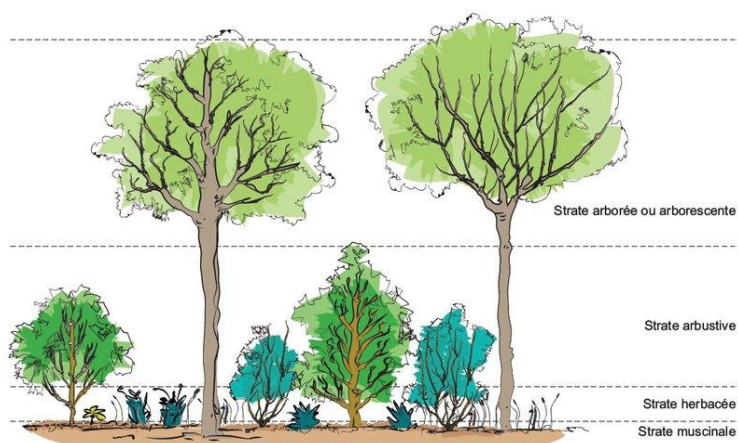
Les antennes paraboliques sont interdites.

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces de stationnement doivent être perméables et cloisonnés par des haies vives par unité maximum de 160 m².

Les espaces plantés, y compris les haies, devront privilégier les essences figurant en annexe du règlement et exclure les espèces invasives, exotiques et allergisantes citées en annexe.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.



2-4 – STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute nouvelle construction ou changement de destination, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

En cas de présence de plusieurs destinations au sein d'une construction, les normes de stationnement seront respectées de manière cumulative pour chaque destination.

2 – Stationnement des véhicules motorisés

A - Modalités

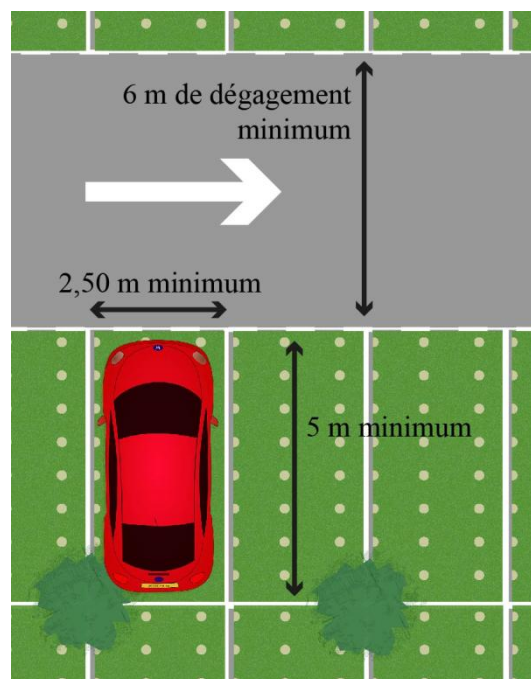
Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum

En outre, dans une aire de stationnement collective, un dégagement de 6 mètres sera prévu. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 27,5 m² y compris les accès.

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public. Ils devront être perméables sauf impossibilité technique justifiée.

Les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.



B - Normes de stationnement

Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par la construction en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

A - Stationnement des vélos

Le stationnement des vélos devra être prévu dans les conditions fixées par le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 pris en application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer au rez-de-chaussée du bâtiment et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique doivent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Ces obligations concernent :

- les bâtiments neufs lors de leur construction ;
- les bâtiments dont le parc de stationnement automobile fait l'objet de travaux, dès lors que celui-ci présente une capacité initiale d'au moins 10 places ;
- les bâtiments tertiaires existants dont le parc de stationnement automobile présente une capacité d'au moins 10 places.

Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

2 - Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. En cas de difficultés techniques pour s'y raccorder, un dispositif de relevage pourra être imposé, à la délivrance du permis de construire.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement.

Le règlement du schéma d'assainissement ainsi que les modalités réglementaires « eaux usées – Eaux pluviales » réalisés par le SICTEUB sont repris en annexe du PLU.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain ne le permettent pas, les aménagements garantiront leur évacuation dans un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales avec un débit de fuite maximal de 1l/s/ha.

Dans tous les cas, les rejets dans les réseaux seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les opérations d'ensemble doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelque mois).

Les eaux issues des parkings et voiries privées sont traitées (débouées et déshuilées) avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel ou rejet au réseau public d'eaux pluviales si l'infiltration est impossible. L'obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou de 10 places de véhicules de type poids lourds.

Les modalités réglementaires « eaux usées – Eaux pluviales » réalisés par le SICTEUB sont reprises en annexe du PLU.

Eaux de piscines

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

3 - Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Dans le cas d'opération d'ensemble nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), il est imposé l'installation de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux permettant le raccordement aux réseaux de communication numérique.

4 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il conviendra de prévoir le raccordement de toute nouvelle construction lorsque le réseau de communication numérique Très Haut Débit dessert l'unité foncière. Toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, des dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées au réseau de communication numérique lorsque celui-ci sera installé.

5 - Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération d'ensemble, les espaces de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

ANNEXES

ANNEXE 1 : LEXIQUE	116
ANNEXE 2 : NORME DE STATIONNEMENT POUR LES CYCLES	128
ANNEXE 3 : NUANCIER	130
ANNEXE 4 : LISTE DES ESPECES ALLERGISANTES A EVITER	132
ANNEXE 5 : LISTE DES ESSENCES RECOMMANDEES PAR LE PNR ET LISTE DES ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES INTERDITES	134
ANNEXE 6 : LISTE DES PLANTES TOXIQUES POUR LES EQUIDES	138
ANNEXE 7 : INTEGRATION DES PANNEAUX SOLAIRES	139
ANNEXE 8 : INVENTAIRE DU PATRIMOINE BÂTI	142
ANNEXE 9 : RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES	148

ANNEXE 1 : LEXIQUE

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le Code de l'Urbanisme.

ACCES

L'accès particulier est la partie de terrain située à la limite de la voie et ne desservant qu'une seule unité foncière (pouvant comprendre plusieurs logements).

ACROTÈRE

Mur ou muret en maçonnerie au-dessus d'une toiture terrasse ou en pente.

AFFOUILLEMENT DE SOL

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public.

AMENAGEMENT D'UNE CONSTRUCTION

L'aménagement ne génère pas d'agrandissement de la surface de plancher existante d'un bâtiment et ne change pas sa volumétrie.

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée sur la même unité foncière que la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Il peut s'agir de garages, d'abris de jardin, de piscines, de bûchers, de serres, chaufferie, cellier, abri à vélo, local poubelle...

ATTIQUE

Niveau terminal d'une construction en toiture terrasse situé au-dessus de la corniche. Les façades de ce niveau sont en retrait par rapport aux façades des étages inférieurs.

ARBRE DE HAUTE TIGE

Un arbre est dit de "haute tige" ou de « haut jet » dès lors que son tronc mesure plus de 1,60 mètre de hauteur et que son tronc a une circonférence de 30 centimètres à 1,30 mètre du sol.

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close. Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

CAMPING CARAVANING

Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

CARRIÈRE

Lieu d'extraction de matériaux de construction (pierre, roche, sable). L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable.

CLÔTURE

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé ; etc.

La clôture comprend les piliers et les portails.

COMBLE

Le comble est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, on appelle également comble le volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment. La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

CONTIGU

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche, escalier ou angle de construction, etc., ne constituent pas des constructions contiguës.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

DISTANCE

Les distances se mesurent horizontalement et à angle droit entre tout point d'un mur et le point le plus proche de la limite séparative ou de l'alignement.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Outil foncier permettant au titulaire de ce droit de se porter acquéreur prioritaire sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbaniser, dans l'objectif de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain doit informer le titulaire des cessions envisagées sur les secteurs concernés et peut lui proposer l'acquisition de ce bien, sans toutefois le mettre en demeure d'acquiescer.

EGOUT DU TOIT

L'égout du toit est la limite ou ligne basse d'un pan de couverture.

ELAGAGE DES ARBRES EN LIMITE DE PROPRIETE

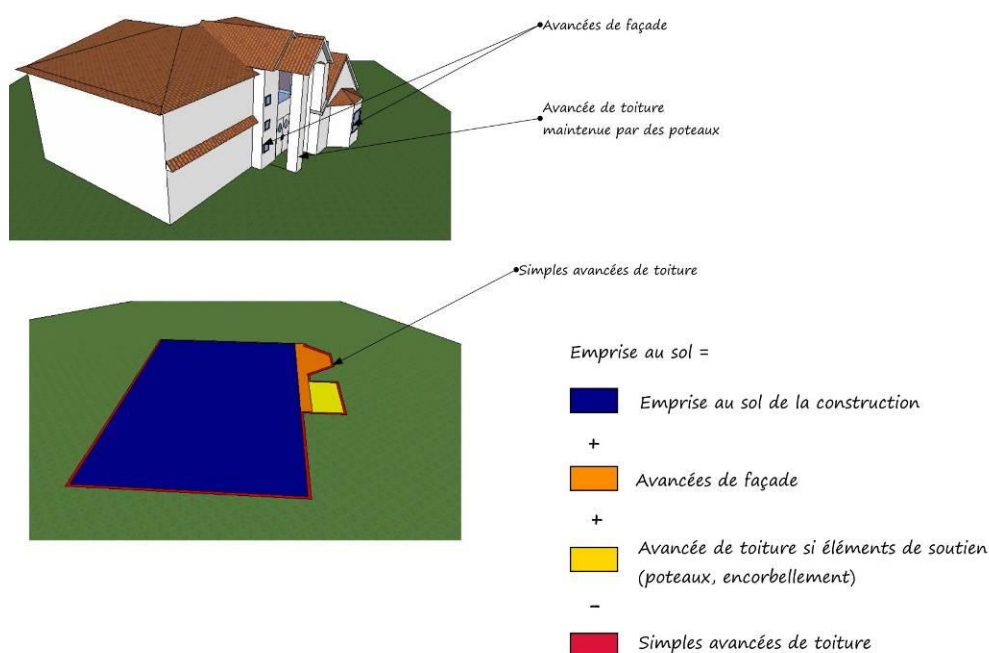
Les articles 671 et 672 du code civil interdisent aux propriétaires d'avoir des arbres d'une hauteur excédant 2 mètres à moins de 2 mètres de leur limite de propriété et à moins de 50 centimètres pour les autres plantations. Si ces distances ne sont pas respectées, le voisin peut, sans avoir à justifier d'un préjudice ou à invoquer un motif particulier, exiger l'arrachage ou l'égout des plantations.

EMPLACEMENT RESERVE

Emprise désignée par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but de réaliser un équipement public ou d'intérêt général (ex : école,...) ou des opérations de voirie (création, élargissement, ...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération, seules des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être accordées au propriétaire.

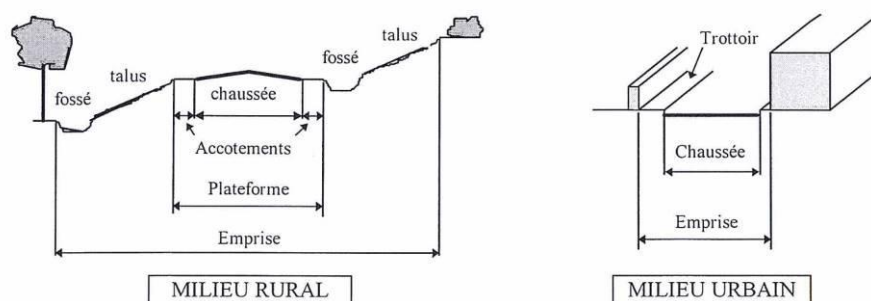
EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



EMPRISE ET PLATE FORME D'UNE VOIE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles et des piétons) et de ses annexes (fossé, talus).

**EMPRISE PUBLIQUE**

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public, tels que les voies ferrées, les tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies, etc.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Elévation du niveau du sol naturel par remblai qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

EXTENSION

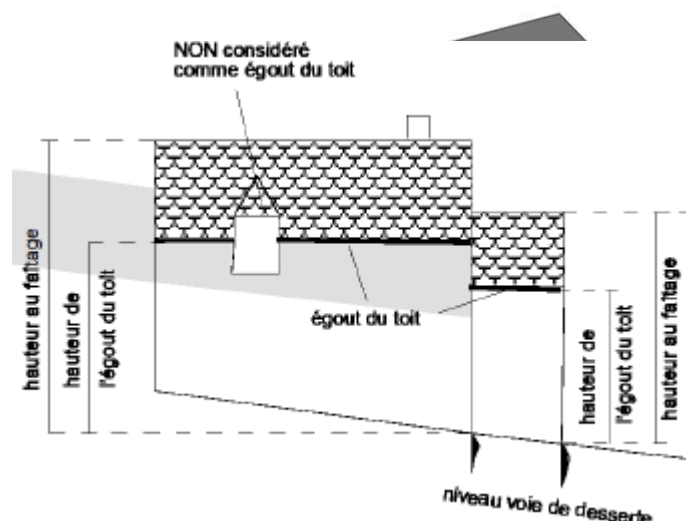
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

FACADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

FAITAGE

Le faitage correspond au sommet des pans d'une toiture.

**GABARIT**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

HABITAT COLLECTIF

Est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

HABITAT INDIVIDUEL

Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat collectif.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

HAUTEUR

Les hauteurs et niveaux de la construction sont mesurés par rapport au niveau moyen du sol naturel, dans l'emprise au sol de la construction, avant remaniement, jusqu'au point le plus élevé de la construction (cheminée et autres superstructures exclues)

En cas de toiture terrasse où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

INSTALLATION

Une installation est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace non utilisable par l'Homme. Les installations techniques (chaufferie, poste de transformation, canalisations, antennes ...), et les murs et clôtures entrent dans le champ de cette définition.

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains. Le régime de classement est défini en fonction du seuil indiqué dans la nomenclature des installations classées.

LAMBREQUIN

Dispositif d'occultation d'éléments techniques.

LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



Exemples : les limites latérales figurent en gras.

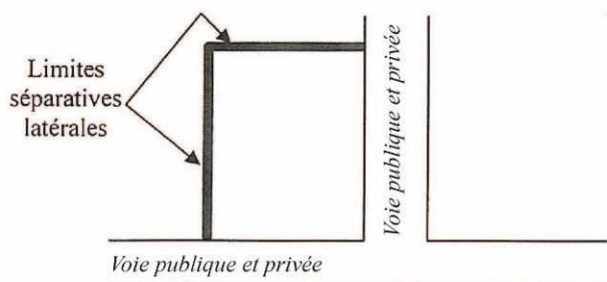


Fig 1

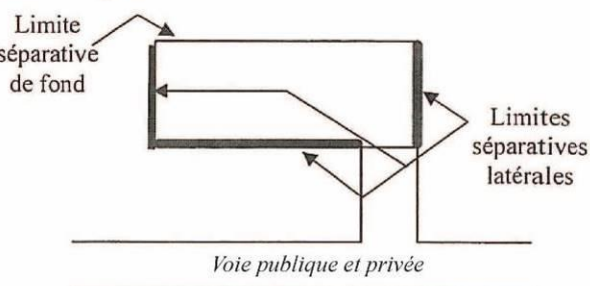


Fig 2

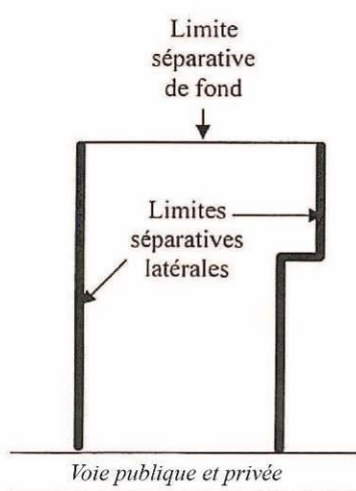


Fig 3

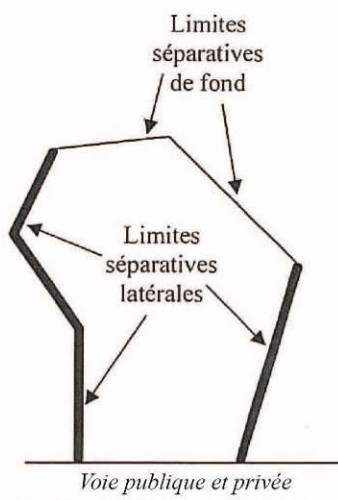


Fig 4

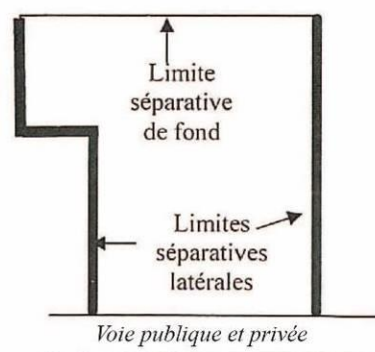


Fig 5

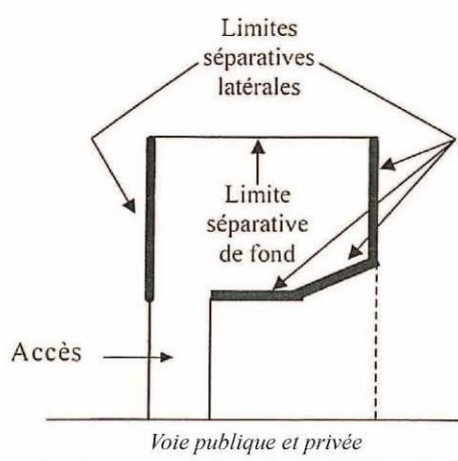


Fig 6

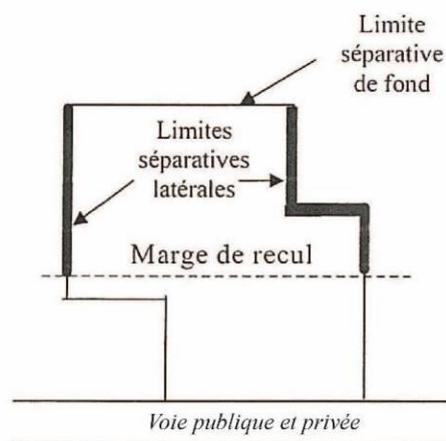


Fig 7

LOGEMENT

Un logement (définition de l'INSEE) est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation :

- séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule, ...) ;
- indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.

LOTISSEMENT

Division d'une propriété foncière en vue de l'implantation ou de la transformation de bâtiments. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

MANSART (COMBLE OU TOITURE À LA MANSART)

Comble dont chaque versant est formé de deux pans, le terrasson et le brisis, dont les pentes sont différentes, ce qui permet d'établir un étage supplémentaire dans le volume de la toiture.

MARGE DE REcul

Il s'agit de la distance séparant la construction des limites séparatives. Cette marge fixée par le règlement se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies. Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...) la marge de reculement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture. La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie...) à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (commune, Département, Etat,...) de le lui acheter dans un délai d'un an.

OPÉRATION D'ENSEMBLE

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés.

OPERATION DE CONSTRUCTIONS GROUPEES

Ensemble de construction faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

OUVERTURES

L'habitant doit pouvoir recevoir de la lumière mais ne doit pas pouvoir regarder.

Sont considérées comme ouvertures ne créant pas de vues pour l'application du règlement, les éléments suivants :

- Les ouvertures placées à plus de 2,60 m du plancher en rez-de-chaussée
- Les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher en étages (y compris les ouvertures du toit).
- Les ouvertures en sous-sol
- Les châssis fixes et verre opaque (« verre dormant » translucide)
- Les pavés de verre
- Les ouvertures sur cage d'escalier

Les autres types d'ouvertures sont des **ouvertures créant des vues** pour l'application du règlement. Il s'agit notamment des éléments suivants, s'ils ne répondent pas aux critères cités ci-avant :

- les fenêtres
- les portes fenêtres

- les balcons
- les loggias
- les lucarnes
- les châssis de toit.

OUVRAGES EN SAILLIE

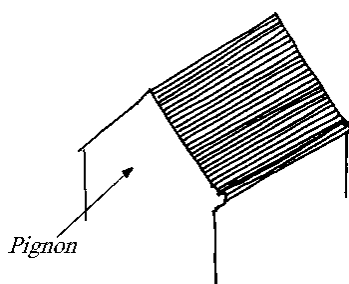
Oriels, balcons, auvents, corniches, garde-corps, rambardes, escaliers extérieurs, cheminées, canalisations extérieures, etc.

PARCELLE

C'est la plus petite portion du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

PIGNON ET MUR PIGNON

Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit. Dans l'acception moderne, le mur pignon est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de façade principale dans la rue. Il peut alors être le support d'une toiture terrasse et ne pas avoir de sommet triangulaire, avoir une gouttière s'il est sous une croupe, et avoir des fenêtres s'il n'est pas en vis-à-vis.

**PLANCHER**

Paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

PLEINE TERRE

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si son revêtement est perméable et s'il ne comporte en souterrain que le passage éventuel de réseaux. Ne sont pas comptabilisés comme de la pleine terre : les places de stationnement, les bandes de roulement, les passages imperméabilisés, les dalles, les terrasses.

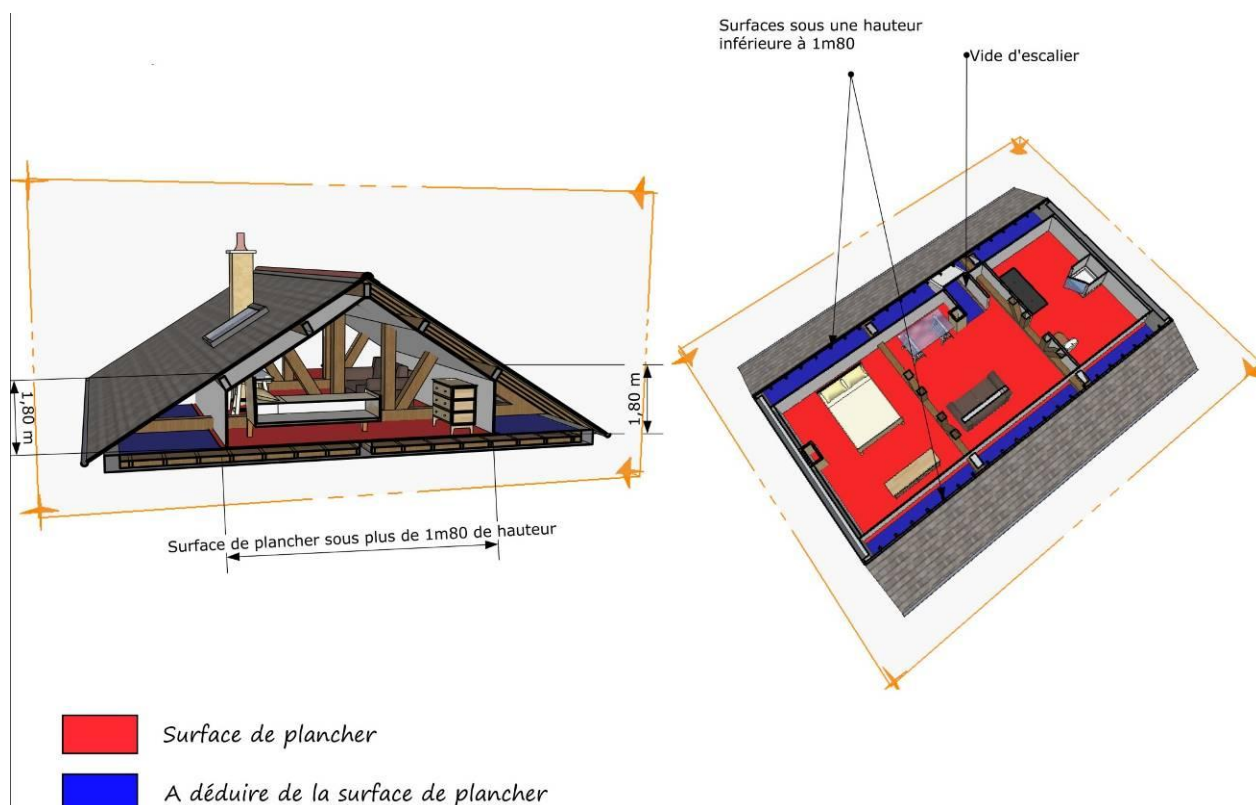
SECTEUR

Ensemble des terrains appartenant à une zone du PLU auxquels s'appliquent, outre le règlement valable pour toute la zone, certaines règles particulières.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

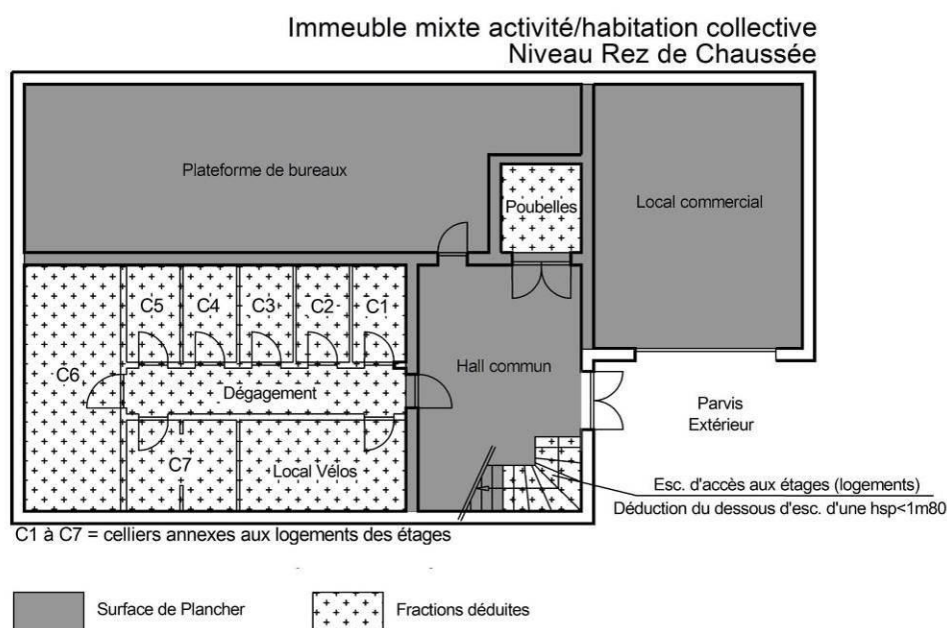
- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;



- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code

de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets;

- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

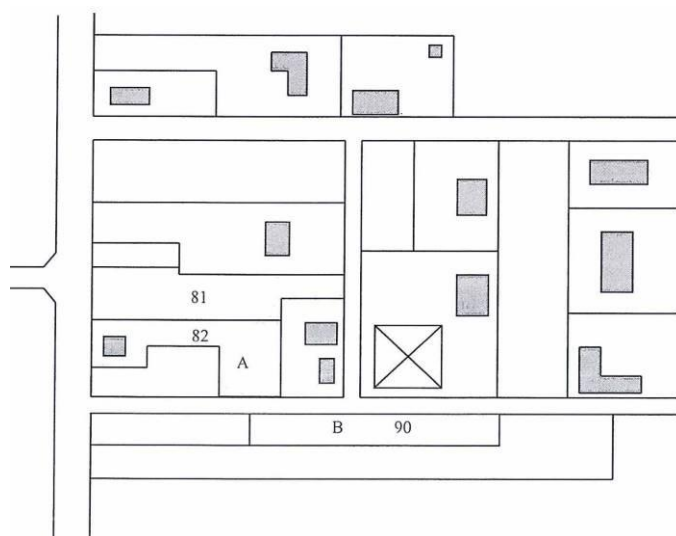


- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN D'ASSIETTE

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales contiguës.

Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.



Ex : les parcelles 81, 82 et 90 qui appartiennent à Monsieur **MARTIN**.

Les parcelles 81 et 82 qui sont contiguës constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.

Par contre, la parcelle 90 constitue une unité foncière distincte puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

TERRAIN NATUREL

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction, remblai ou déblai.

TOITURE TERRASSE

Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment.

UNITE FONCIERE

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIES OUVERTES AU PUBLIC

La voie ouverte au public s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (public ou privé).

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

ZONE

Constituée par l'ensemble des terrains ayant une même vocation et soumis aux mêmes règles d'urbanisme, chaque zone est représentée par un sigle.

ZONE NON AEDIFICANDI

Zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.

ZONE DE RENCONTRE

Une zone de rencontre est une section ou ensemble de sections de voies en agglomération constituant une zone affectée à la circulation de tous les usagers. Dans cette zone, les piétons sont autorisés à circuler sur la chaussée sans y stationner et bénéficient de la priorité sur les véhicules. La vitesse des véhicules y est limitée à 20 km/h. Toutes les chaussées sont à double sens pour les cyclistes, sauf dispositions différentes prises par l'autorité investie du pouvoir de police. Les entrées et sorties de cette zone sont annoncées par une signalisation et l'ensemble de la zone est aménagé de façon cohérente avec la limitation de vitesse applicable.

ANNEXE 2 : NORME DE STATIONNEMENT POUR LES CYCLES

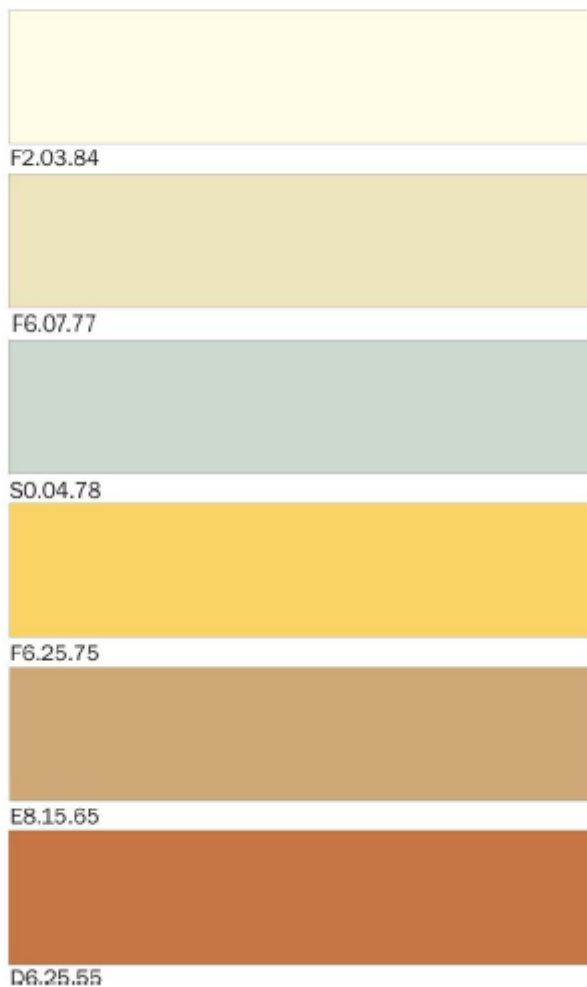
Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
Ensemble d'habitation <i>(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)</i>	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire <i>Constituant principalement un lieu de travail</i>	Sans objet	Salariés	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial , au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	Occupants	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	10	Travailleurs	Au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent décret (pour l'application du II du R. 113-14)

ANNEXE 3 : NUANCIER

N.B. : Pour obtenir les couleurs exactes, prière de se référer au nuancier original disponible en mairie de Coye-la-Forêt, à la D.D.T. ou au P.N.R.

Des précisions quant à la mise en œuvre et aux typologies de constructions concernées par les nuances des menuiseries sont données au cahier de recommandation situé en annexe.

nuancier de façades

Nuancier des menuiseries



ANNEXE 4 : LISTE DES ESPECES ALLERGISANTES A EVITER

Source : Réseau National de Surveillance Aérobiologique (R.N.S.A.)

Arbres		
Famille	Espèces	Potentiel allergisant
Acéracées	Érables*	Modéré
Bétulacées	Aulnes*	Fort
	Bouleaux*	Fort
	Charmes*	Fort
	Charme-Houblon	Faible/Négligeable
	Noisetiers*	Fort
Composées	Baccharis	Modéré
Cupressacées	Cades	Fort
	Cyprès commun	Fort
	Cyprès d'Arizona	Fort
	Genévriers	Faible/Négligeable
	Thuyas*	Faible/Négligeable
Fabacées	Robiniers*	Faible/Négligeable
Fagacées	Châtaigniers*	Faible/Négligeable
	Hêtres*	Modéré
	Chênes*	Modéré
Juglandacées	Noyers*	Faible/Négligeable
Moracées	Mûriers à papier*	Fort
	Mûriers blanc*	Faible/Négligeable
Oléacées	Frênes*	Fort
	Oliviers	Fort
	Troènes*	Modéré
Pinacées	Pins*	Faible/Négligeable
Platanacées	Platanes**	Modéré**
Salicacées	Peupliers*	Faible/Négligeable
	Saules*	Modéré
Taxacées	Ifs*	Faible/Négligeable
Taxodiacees	Cryptoméria du Japon	Fort
Tilliacées	Tilleuls*	Modéré
Ulmacées	Ormes*	Faible/Négligeable

Herbacées spontanées		
Familles	Espèces	Potentiel allergisant
Chénopodiacées	Chénopodes*	Modéré
	Soude brulée (Salsola kali)	Modéré
Composées	Ambroisies*	Fort
	Armoises*	Fort
	Marguerites*	Faible/Négligeable
	Pissenlits*	Faible/Négligeable
Euphorbiacées	Mercuriales*	Modéré
Plantaginacées	Plantains*	Modéré
Poacées	Graminées	Fort
Polygonacées	Oseilles* (Rumex)	Modéré
Urticacées	Orties*	Faible/Négligeable
	Pariétaires	Fort
*plusieurs espèces		

Graminées Ornementales		
Familles	Espèces	Potentiel allergisant
Poacées	Baldingère	Fort
	Calamagrostis	Modéré
	Canche cespiteuse	Fort
	Elyme des sables	Modéré
	Fétuques*	Fort
	Fromental élevé	Fort
	Queue de lièvre	Modéré
	Stipe géante	Modéré
*nombreuses espèces		

ANNEXE 5 : LISTE DES ESSENCES RECOMMANDEES PAR LE PNR ET LISTE DES ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES INTERDITES



LES ESPECES CHAMPETRES DANS LE PARC NATUREL REGIONAL OISE – PAYS DE FRANCE

Haies champêtres privilégiant les essences locales plutôt que haies de thuyas... Pourquoi ?

Les haies monospécifiques de thuyas plantées depuis maintenant plus de 30 ans ont conduit à une uniformisation du paysage de nos villes et villages. Offrant peu d'abris ou de nourriture à la faune, ces haies de résineux empêchent tout développement de plantes à leur pied et conduisent à une acidification progressive des sols. Elles s'avèrent par ailleurs très sensibles aux maladies car les plants sont souvent issus de clonage. Elles nécessitent enfin au moins deux tailles par an produisant des « déchets verts » difficilement valorisables en compostage, augmentant encore la quantité de déchets à traiter par la collectivité.

Le Parc naturel régional vous propose de planter ou de renouveler progressivement ces haies par des haies plus champêtres, c'est-à-dire des haies composées d'essences que l'on trouve à l'état naturel sur le territoire du Parc. Les avantages sont nombreux : un plus large choix de formes, couleurs, senteurs variant toute l'année, des plantes qui vont être adaptées au climat et au sol donc plus sobres et moins vulnérables aux maladies, des haies qui vont favoriser la biodiversité en offrant abris et nourriture à la faune. Enfin, ces haies champêtres vont souvent nécessiter moins d'entretien.

Rien ne vous empêche de mélanger ces espèces champêtres avec quelques espèces plus horticoles (Seringat des poètes, Lilas, Groseiller à fleurs...), tous les intermédiaires sont possibles, de la haie champêtre à la haie fleurie... Attention néanmoins à ne pas choisir d'espèces exotiques envahissantes (cf. liste en fin de fiche).

Les informations fournies dans les tableaux ci-après :

Croissance : 1 = lente / 2 = moyenne / 3 = rapide

Feuillage : C = feuillage caduc (perd ses feuilles en hiver) / M = feuillage marcescent (garde ses feuilles mortes pendant l'hiver) / P = feuillage persistant / + = feuillage automnal coloré

Fleurs : FI = espèce à belle floraison (couleur et période de floraison précisées)

Fruits : Frc = espèce à fruits comestibles pour l'homme / Frd = espèce à fruits décoratifs

Exposition : Ombre / Mi-ombre / Soleil

Sols carbonatés (calcaires) (pH > 7) : ■ = espèce adaptée à ce type de sol / □ = peut convenir à ce type de sol (tolérante)

Sols acides (pH < 5,5) : ■ = espèce adaptée à ce type de sol / □ = peut convenir à ce type de sol (tolérante)

Sols hydromorphes (gorgés d'eau une partie de l'année) : ■ = espèce adaptée à ce type de sol / □ = peut convenir à ce type de sol / non = ne supporte pas ce type de sol

Intérêt pour la faune :

Ins = espèce mellifère et/ou favorable aux insectes « auxiliaires » (insectes qui participent à l'équilibre écologique en se nourrissant d'insectes ravageurs comme les pucerons, les cochenilles...)

Ois = espèce à fruits et graines pour les oiseaux

Usages : utilisation possible en haie libre, haie taillée, arbre isolé, arbre d'alignement

Conduites possibles pour les arbres : haut-jet, cèpée, têtard

Arbres atteignant plus de 20 m à l'âge adulte (1ère grandeur), arbres destinés aux grands espaces (parcs, grands jardins...) :

Nom de l'espèce	Croissance	Feuillage, fleurs, fruits	Exposition	Sols carbonatés	Sols acides	Sols hydro.	Intérêt pour la faune	Usages / Conduite
Châtaignier <i>Castanea sativa</i>	3	C+ / Frc	Soleil Mi-ombre	-	■	non	Ins	Haie libre, arbre isolé / Haut-jet, cèpée, têtard
Chêne pédonculé <i>Quercus pedunculata</i> = <i>Q. robur</i>	2	M	Soleil Mi-ombre	□	□	□	Ois	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet, cèpée, têtard
Chêne sessile = chêne rouvre <i>Quercus sessiliflora</i> = <i>Q. petrae</i>	2	M	Soleil Mi-ombre	□	□	non	Ois	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet, cèpée, têtard
Erable sycomore * <i>Acer pseudoplatanus</i>	3	C	Soleil Mi-ombre	■	□	□	Ins	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet, cèpée, têtard
Frêne commun <i>Fraxinus excelsior</i>	3	C	Soleil Mi-ombre	■	□	■	Ins	Haie libre, haie taillée arbre isolé / Haut-jet, cèpée, têtard
Hêtre commun <i>Fagus sylvatica</i>	1	M / Frc	Mi-ombre	□	□	non	Ois	Haie libre, haie taillée, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet, têtard
Merisier <i>Prunus avium</i>	2	C+ / FI blanches (av- mai) / Frc	Mi-ombre	□	□	□	Ois / Ins	Haie libre, arbre isolé / Haut-jet, cèpée
Noyer commun <i>Juglans regia</i>	2	C / Frc	Soleil Mi-ombre	■	□	□	Ois	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet
Orme champêtre var. résistante <i>Ulmus x resista</i>	3	C	Soleil Mi-ombre	■	-	■	Ins	Haie libre, arbre isolé / Haut-jet, cèpée, têtard
Tremble <i>Populus tremula</i>	2	C	Soleil	□	□	■	Ins	Haie libre / Haut-jet, cèpée
Tilleul à grandes feuilles <i>Tilia platyphyllos</i>	2	C+	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ins	Haie libre, haie taillée, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet, cèpée, têtard
Tilleul à petites feuilles <i>Tilia cordata</i>	2	C+	Mi-ombre	□	□	non	Ins	Haie libre, arbre d'alignement / Haut-jet, cèpée, têtard

* espèce toxique pour les chevaux

Arbres atteignant 10 à 20 m à l'âge adulte (2ème grandeur) :

Nom de l'espèce	Croissance	Feuillage, fleurs et fruits	Exposition	Sols carbonatés	Sols acides	Sols hydro.	Intérêt pour la faune	Usages / Conduite
Alisier blanc <i>Sorbus aria</i>	1	C+ / Fl blanches (mai) / Frd	Soleil Mi-ombre	■	■	non	Ois	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet
Alisier torminal <i>Sorbus torminalis</i>	2	C+ / Fl blanches (mai) / Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	-	Ois / Ins	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet, cépée
Aulne glutineux <i>Alnus glutinosa</i>	3	C / Frd	Soleil Mi-ombre Ombre	□	■	■	Ois / Ins	Haie libre, arbre d'alignement / Haut-jet, cépée, têtard
Bouleau pubescent <i>Betula pubescens</i>	3	C+	Soleil	-	■	□	Ois / Ins	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet
Bouleau verruqueux <i>Betula verrucosa</i>	3	C+	Soleil	■	■	□	Ois / Ins	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet
Cerisier à grappes <i>Prunus padus</i>	2 - 3	C / Fl blanches (av-juin) / Frc	Soleil Mi-ombre	■	□	□	Ois / Ins	Haie libre / Haut-jet
Charme commun <i>Carpinus betulus</i>	2	M	Mi-ombre	□	□	□	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée / Haut-jet, cépée
Cormier <i>Sorbus domestica</i>	2 - 3	C / Fl blanches (av-juin) / Frc	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ois / Ins	Haie libre, arbre isolé / Haut-jet
Erable champêtre <i>Acer campestre</i>	3	C+	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet, cépée
Poirier sauvage <i>Pyrus pyraster</i>	2	C / Fl blanches (avril-mai) / Frc	Soleil	■	□	□	Ois / Ins	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet
Pommier sauvage <i>Malus sylvestris</i>	2	C+ / Fl blanches roses (avril) / Frc	Soleil Mi-ombre	□	□	□	Ins	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet
Saule blanc <i>Salix alba</i>	3	C	Soleil Mi-ombre	■	□	■	Ins	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet, cépée, têtard
Saule marsault <i>Salix caprea</i>	3	C	Soleil Mi-ombre	□	□	□	Ins	Haie libre, arbre isolé / Haut-jet, cépée, têtard

Parc naturel régional Oise – Pays de France / décembre 2017

Arbres atteignant 5 à 10 m à l'état adulte (3ème grandeur) pour petits jardins et espaces publics :

Nom de l'espèce	Croissance	Feuillage, fleurs et fruits	Expo.	Sols carbonatés	Sols acides	Sols hydro	Intérêt pour la faune	Usages / Conduite
Cerisier de Sainte Lucie <i>Prunus mahaleb</i>	2	C / Fl blanches (avril) / Frd	Soleil	■	-	non	Ois / Ins	Haie libre, arbre isolé / Haut-jet
Aubépine à un style** <i>Crataegus monogyna</i>	2	C+ / Fl blanc-rose (mai) / Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée / Haut-jet, cépée
Aubépine à deux styles** <i>Crataegus laevigata</i>	2	C+ / Fl blanc-rose (mai) / Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	□	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée / Haut-jet, cépée
Cognassier <i>Cydonia oblonga</i>	2	C / Fl blanc-rose (mai) / Frc	Soleil	-	□	non	Ois	Haie libre, arbre isolé / Haut-jet
Houx <i>Ilex aquifolium</i>	1	P / Frd	Ombre Mi-ombre	□	■	non	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée / Haut-jet, cépée
Néflier <i>Mespilus germanica</i>	1	C+ / Fl blanc-rose (mai-juin) / Frc	Soleil Mi-ombre	□	□	non	Ois / Ins	Haie libre
Saule à trois étamines <i>Salix triandra</i>	3	C	Soleil	■	□	■	Ins	Haie libre / Haut-jet, cépée
Saule cendré <i>Salix cinerea</i>	3	C	Soleil	■	■	■	Ins	Haie libre / Haut-jet, cépée
Saule des vanniers <i>Salix viminalis</i>	3	C	Soleil Mi-ombre	■	□	■	Ins	Haie libre / Haut-jet, cépée
Saule fragile <i>Saule fragilis</i>	3	C	Soleil	□	□	■	Ins	Haie libre / Haut-jet, cépée
Saule roux <i>Salix atrocinerea</i>	3	C	Soleil	-	■	■	Ois / Ins	Haie libre / Haut-jet, cépée
Sorbier des oiseleurs <i>Sorbus aucuparia</i>	2	C+ / Fl blanches (mai-juin) / Frd	Soleil Mi-ombre	□	■	□	Ois / Ins	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet

** Espèces sensibles au feu bactérien, à ne pas multiplier soi-même, à acheter en pépinière.

Arbustes :

Nom de l'espèce	Croissance	Feuillage, fleurs, fruits	Expo.	Sols carbonatés	Sols acides	Sols hydro.	Intérêt pour la faune	Usages
Ajonc d'Europe <i>Ulex europaeus</i>	3	P / Fl jaunes (juin)	Soleil	-	■	non	Ois / Ins	Haie libre
Bourdaine <i>Rhamnus frangula</i>	2	C / Frd	Mi-ombre	□	■	□	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée
Buis <i>Buxus sempervirens</i>	1	P	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ins	Haie taillée
Cassissier <i>Ribes nigra</i>	1 - 2	C / Fl vert-rosé (av-mai) / Frc	Mi-ombre Soleil	□	□	■	Ois / Ins	Haie libre
Cornouiller sanguin <i>Cornus sanguinea</i>	2 - 3	C+ / Fl blanches (mai-juil) / Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée
Cornouiller mâle <i>Cornus mas</i>	2 - 3	C+ / Fl jaunes (mars-av) / Frc, Frd	Mi-ombre Soleil	■	-	non	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée, arbre isolé
Charme commun traité en charmile (<i>Carpinus betulus</i>)	2	M	Mi-ombre Ombre	□	□	□	Ois / Ins	Haie taillée
Épine vinette ** <i>Berberis vulgaris</i> ** Espèce sensible au feu bactérien, à ne pas multiplier soi-même, à acheter en pépinière	3	C / Fl jaunes (mai-juin) / Frd	Soleil Mi-ombre Ombre	■	-	non	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée
Fusain d'Europe <i>Euonymus europaeus</i>	1 - 2	C+ / Fl blanches (av-mai) / Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée
Genêt à balais <i>Sarothamnus scoparius</i>	3	P / Fl jaunes (mai – juillet)	Soleil	-	■	non	Ins	Haie libre
Groseiller commun <i>Ribes rubrum</i>	2	C / Frc	Mi-ombre Soleil	■	□	□	Ois / Ins	Haie libre
Groseiller à maquereau <i>Ribes uva crispa</i>	2	C / Frc	Mi-ombre Soleil	■	□	□	Ois / Ins	Haie libre
Murier sauvage <i>Rubus fruticosus</i>	3	C / Fl blanches (mai-août) / Frc	Soleil Mi-ombre	□	□	non	Ois	Haie libre, haie taillée
Nerprun purgatif <i>Rhamnus catharticus</i>	2	C / Frd	Soleil Mi-ombre	■	-	□	Ois	Haie libre
Noisetier commun <i>Corylus avellana</i>	2 - 3	C / Frc, Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	□	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée
Prunellier ou épine noire <i>Prunus spinosa</i>	3	C / Fl blanches (avril) / Frc, Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	□	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée

Parc naturel régional Oise – Pays de France / décembre 2017

Nom de l'espèce	Croissance	Feuillage, fleurs, fruits	Expo.	Sols carbonatés	Sols acides	Sols hydro	Intérêt pour la faune	Usages
Saule à oreillettes <i>Salix aurita</i>	2	C	Soleil Mi-ombre	-	■	■	Ois / Ins	Haie libre
Sureau noir <i>Sambucus nigra</i>	3	C / Fl blanches (juin-juil) / Frc, Frd	Mi-ombre	■	□	□	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée
Troène commun <i>Ligustrum vulgare</i>	2	Semi-P / Fl blanches (mai-juin) / Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée
Viorne obier <i>Viburnum opulus</i>	2	C+ / Fl blanches (mai-juin) / Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	■	Ins	Haie libre, haie taillée
Viorne mancienne (lantane) <i>Viburnum lantana</i>	2	C+ / Fl blanches (mai-juin) / Frd	Mi-ombre	■	-	□	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée

Plantes grimpantes :

Nom de l'espèce	Croissance	Feuillage, fleurs et fruits	Expo.	Sols carbonatés	Sols acides	Sols hydro	Intérêt pour la faune	Hauteur
Chèvrefeuille des bois <i>Lonicera periclymenum</i>	2-3	C / Fl jaunes (juin-août) / Frd	Soleil Mi-ombre	□	■	□	Ois / Ins	2 à 4 m
Clématite européenne <i>Clematis vitalba</i>	3	C / Fl blanches (juin-août)	Soleil	■	□	□	Ins	20 m
Eglantier commun <i>Rosa canina</i>	3	C / Fl blanc-rose (mai-juin) / Frc, Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ins	2 à 5 m
Framboisier <i>Rubus idaeus</i>	3	C / Fl blanc-rose (mai-août) / Frc	Soleil Mi-ombre	□	□	non	Ois / Ins	1 à 2 m
Houblon <i>Humulus lupulus</i>	3	C / Frc, Frd	Mi-ombre	■	□	■	Ins	2 à 5 m
Lierre <i>Hedera helix</i>	3	P	Mi-ombre Ombre	■	■	□	Ois / Ins	30 m

ATTENTION AUX ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES !

Est dite « Espèce exotique envahissante (EEE) » une plante introduite qui a tendance à proliférer dans la nature, pouvant provoquer une perturbation des écosystèmes, entraîner des problèmes économiques ou de santé publique. Il est très important de ne pas favoriser leur implantation et leur multiplication...

Espèces exotiques envahissantes arborées ou arbustives :

Ailante glanduleux/Faux-Vernis ou Vernis du Japon (*Ailanthus altissima*)
Baccharide à feuilles d'arroche/Séneçon en arbre (*Baccharis halimifolia*)
Buddleia de David/Arbre aux papillons (*Buddleja davidii*)
Cerisier tardif (*Prunus serotina*)
Chêne rouge (*Quercus rubra*)
Cornouiller blanc (*Cornus alba*)
Cornouiller soyeux (*Cornus sericea*)
Cotoneaster horizontal (*Cotoneaster horizontalis*)
Cytise à fleurs blanches (*Cytisus multiflorus*)
Cytise faux-ébénier/Aubour (*Laburnum anagyroides*)
Cytise strié/Genêt strié (*Cytisus striatus*)
Erable négondo (*Acer negundo*)
Euphorbe tachée (*Euphorbia maculata*)
Faux Pistachier/Staphylier penné (*Staphylea pinnata*)
Herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*)
Laurier-cerise (*Prunus lauracerasus*)
Lyciet commun (*Lycium barbarum*)
Mahonie à feuilles de houx (*Mahonia aquifolium*)
Marronnier d'Inde (*Aesculus hippocastanum*)
Mimosa (*Acacia dealbata*)
Mimosa bleuâtre (*Acacia saligna*)
Noyer du Caucase (*Pterocarya fraxinifolia*)
Pittosporum de Chine (*Pittosporum tobira*)
Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*)
Renoué à nombreux épis (*Persicaria wallichii*)
Renoué de Bohême [Renouée de Bohême] (*Fallopia x bohemica*)
Renoué de Sakhaline (*Fallopia sachalinensis*)
Renoué du Japon (*Fallopia japonica*)
Rhododendron des parcs (*Rhododendron ponticum*)
Robinier faux-accacia (*Robinia pseudoacacia*) hors contexte forestier
Rosier rugueux (*Rosa rugosa*)
Sorbaire à feuilles de Sorbier (*Sorbaria sorbifolia*)
Spirée blanche (*Spiraea alba*)
Spirée de Douglas (*Spiraea douglasii*)
Sumac hérissé (*Rhus typhina*)
Symphorine blanche (*Symphoricarpos albus*)
Vigne-vierge commune (*Parthenocissus inserta*)

Cas particulier des Bambous : ceux à racines traçantes sont très envahissants et nécessitent la pose de barrières anti-rhizomes, préférez si vous souhaitez planter des bambous des variétés à croissance en souche verticale dites « cespiceuses ».

Attention, il existe également des espèces exotiques envahissantes herbacées : Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*), Stramoine commune (*Datura stramonium*), Ambrosie annuelle (*Ambrosia artemisiifolia*), Onagre bisannuelle/Herbe aux ânes (*Oenothera biennis*), Solidage du Canada/Herbe d'or (*Solidago canadensis*), Fraisier d'Indes (*Duchesnea indica*), Griffe de sorcière (*Carpobrotus acinaciformis*), Jussies, nombreuses Balsamines, nombreux Asters, nombreuses Vergerettes, etc.

Pour connaître les listes complètes et pour plus d'information sur ces espèces : Conservatoire Botanique National de Bailleul <http://www.cbnbl.org/nos-actions/mieux-connaître-la-flore-et-les-plantes-exotiques-envahissantes/>

Concernant les espèces toxiques pour les chevaux, il faut bien se renseigner avant de choisir un arbre ou un arbuste à planter.

ANNEXE 6 : LISTE DES PLANTES TOXIQUES POUR LES EQUIDES

D'après les données « RESPE », les plantes toxiques pour les équidés sont les suivantes :

- Adonis
- Argemone mexicana
- Asclepias
- Belladone
- Berce du Caucase
- Blighia sapinda
- Brugmansia
- Celeri
- Chêne
- Consoude
- Coquelicot
- Cotoneaster
- Cyprès / Thuya
- Cytise
- Datura
- Digitales
- Érable sycomore
- Euphorbe
- Figuier
- Fougère aigle
- Genêt à balais
- Hélotrope
- Hellébore
- If
- Jusquiame
- Laurier cerise
- Laurier rose
- Lin
- Litchi
- Longocarpus
- Mandragore
- Muguet
- Papaver nudicaule
- Papaver somniferum
- Peucedan
- Porcelle enracinée
- Prêle
- Robinier (faux acacia)
- Rue fétide
- Sénéçon de Jacob
- Sénéçon du Cap
- Sénéçons
- Sorgho jeune
- Trèfle jeune

Pour plus d'informations, se reporter à l'annexe 9 « Informations diverses » du dossier de PLU.

ANNEXE 7 : INTEGRATION DES PANNEAUX SOLAIRES

Afin d'être considérés comme des éléments d'architecture intégrés et non des rajouts, les capteurs doivent respecter certaines caractéristiques dans le but de maintenir une harmonie du bâtiment et par conséquent une harmonie du tissu bâti formant le cadre de vie.

Pour les panneaux photovoltaïques solaires ou thermiques, il convient de privilégier leur implantation au sol ou sur des toitures de dépendances et annexes (garages, appentis).

1. IMPLANTATION DES PANNEAUX

L'intégration des panneaux doit être pensée comme une modénature ou un élément constitutif de son architecture. Les capteurs doivent être considérés comme des éléments d'architecture à part entière et non des rajouts.



Cas de l'intégration des dispositifs en toiture

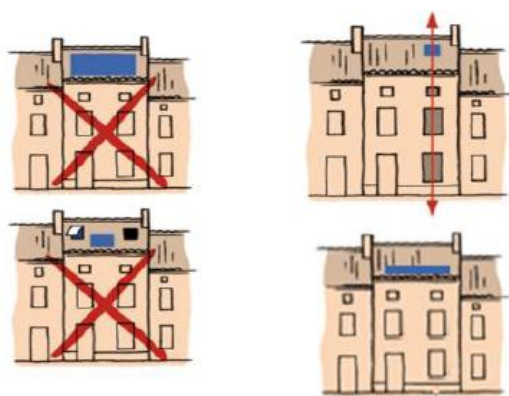
Les capteurs doivent être positionnés au plus proche de la gouttière sur le toit (éviter le plus possible leur visibilité depuis les espaces publics) en les disposant au 1/3 inférieur de la toiture. Ils seront assemblés horizontalement plutôt que verticalement.

Les panneaux doivent être de forme rectangulaire, ne pas présenter de débordement par rapport à la toiture du bâtiment.

Les panneaux solaires devront respecter la composition de la façade et de la toiture (respecter les axes de percements ou trumeaux de façade). Ils seront implantés à la même hauteur et seront de mêmes dimensions que les châssis de toit (s'ils existent), afin de créer une ligne continue et de respecter la composition de la façade.

La technique de l'installation des panneaux en surimposition sur les toitures sera privilégiée, évitant les risques de fuites et permettant une ventilation optimale.

En cas d'intégration possible sur une toiture aux abords des Monuments Historiques uniquement sur des toitures d'annexes non visibles depuis le domaine public, les panneaux ou des matériaux photovoltaïques (tuiles ou ardoises), devront par leur couleur, aspect et géométrie, correspondre au matériau de couverture existant. Dans tous les cas, ils ne devront pas être visibles aux abords des monuments protégés.



Intégration non adaptée

Source : SDAP de l'Aude

Intégration adaptée



Composition d'ensemble ordonnée

2. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES PANNEAUX

Les capteurs nécessitent une orientation entre Sud-Est et Sud-Ouest, une inclinaison optimale à 45° et une absence de masque (bâtiment, arbre... pouvant porter ombre).

Afin de réduire l'impact de ces installations dans leur environnement architectural, les panneaux photovoltaïques auront :

- **Une finition lisse** : Certains systèmes sont trop visibles et ne permettent pas une intégration des panneaux à l'environnement architectural ou paysager. Les panneaux à tubes apparents sont proscrits car ils dégradent visuellement le bâti et l'environnement.
- **Une teinte sombre uniforme** (sans points de liaisons brillants, proche de la teinte de la couverture) et **un cadre de teinte sombre mate**.

Le choix des panneaux doit tenir compte de la couleur et la nature de la couverture : l'ardoise et le zinc sont des supports favorables.





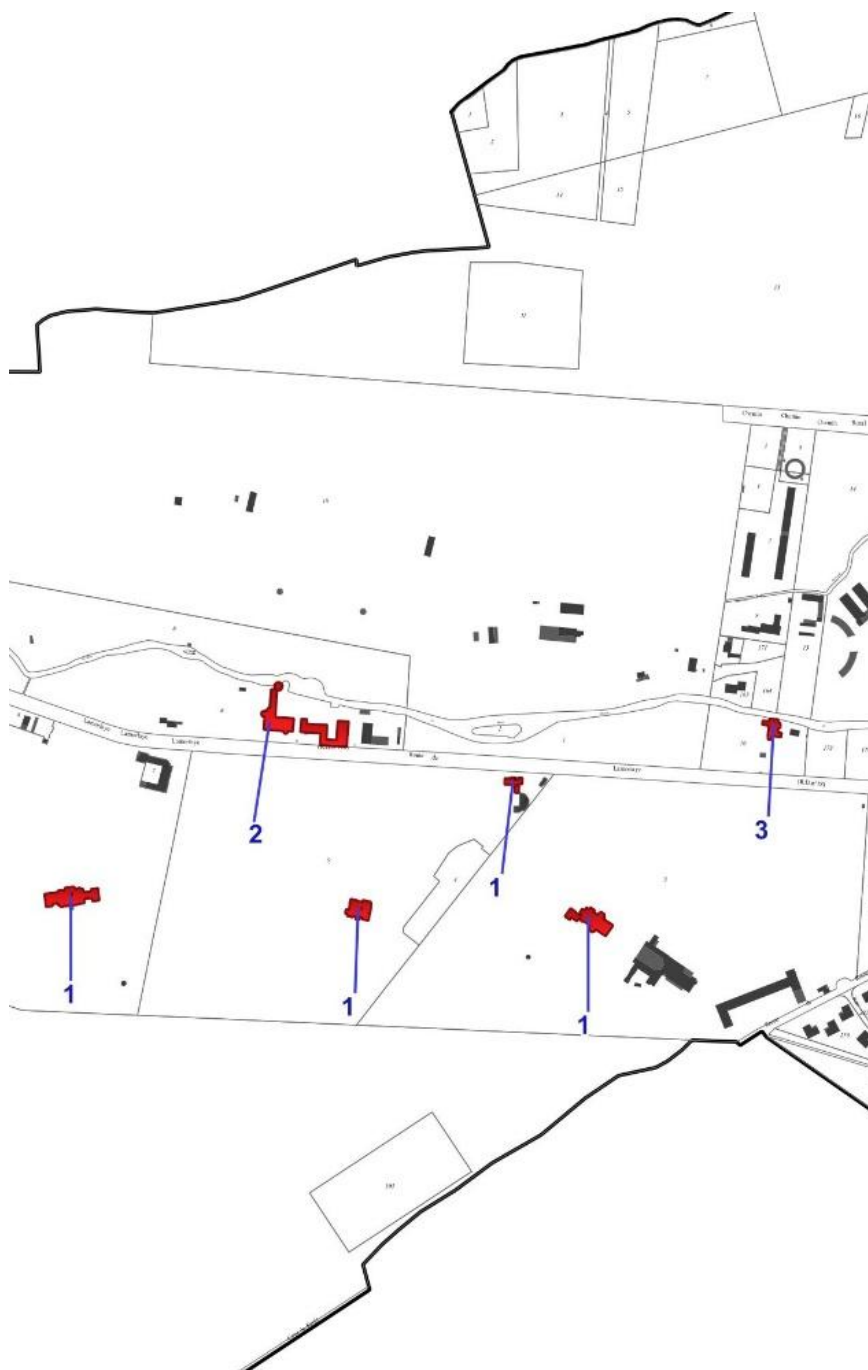
Ardoises solaires : capteurs invisibles

- **Une surface anti-réfléchissante** (éviter toute brillance)

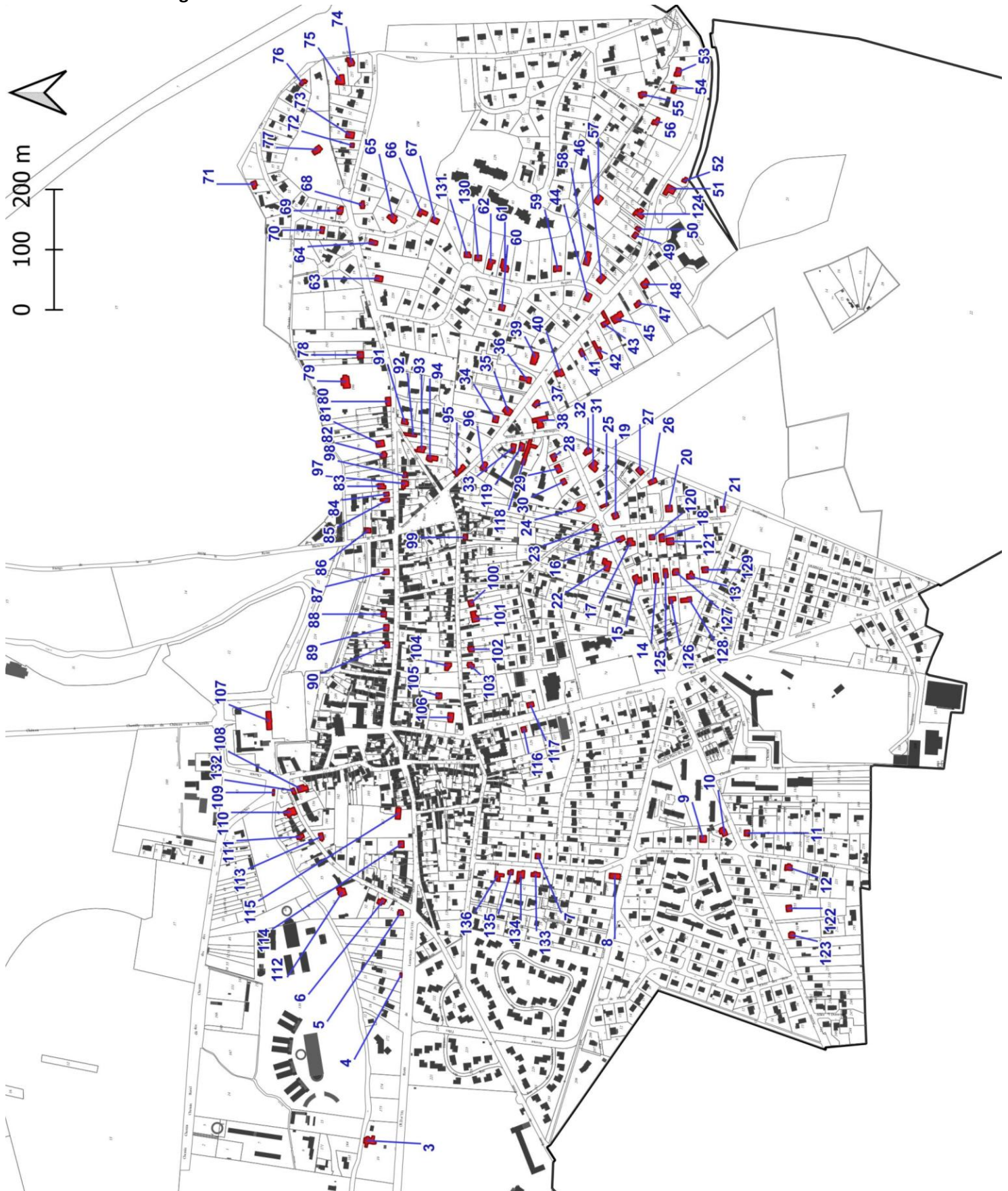


ANNEXE 8 : INVENTAIRE DU PATRIMOINE BÂTI

Carte 1 : Ouest du village



Carte 2 : Village



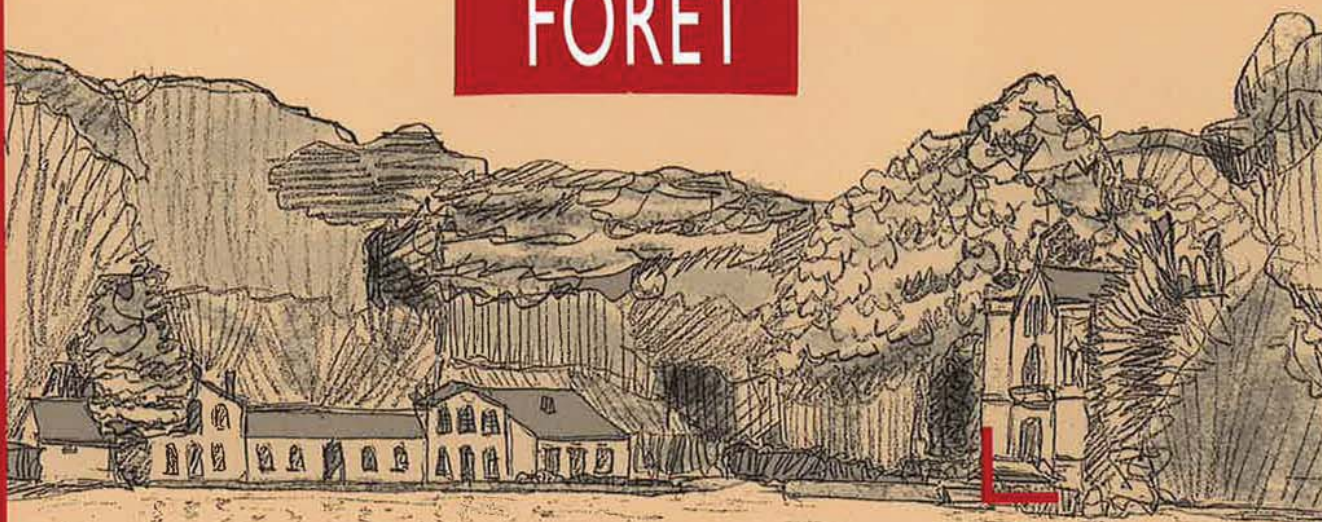
N° sur le plan	Nom	Adresse et parcelles
1	Domaine des Trois Châteaux	Route de Lamorlaye
2	Le Moulin des Bois	19 et 21 Route de Lamorlaye AS n°6
3	Habitation	17T Route de Lamorlaye AH n°10
4	Porche	9 Route de Lamorlaye AH n°22
5	Maison bourgeoise	28 Rue de Luzarches AH n°29
6	Habitation	26 rue de Luzarches AH n°30
7	Ensemble d'habitations	4 Rue du Roncier AN n°50 5 Rue du Roncier AN n°51 6 Rue du Roncier AN n°52 8 Rue du Roncier AN n°53 10 Rue du Roncier AN n°67
8	Immeuble d'habitations	18 Rue du Foncier AN n°220
9	Habitation	19 Rue du Roncier AM n°298
10	Habitation	12 Av. du Bois Brandin AM n°205
11	Habitation	11 Av. du Bois Brandin AM n°61
12	Habitation	6 Vieux Chemin de Paris AM n°227
13	Habitation	9 Rue des Houx AK n 102
14	Habitation	3 Rue des Houx AK n°97
15	Habitation	15 avenue des Bruyères AK n°88
16	Habitation	9 Avenue des Bruyères AK n°92
17	Habitation	4 rue de Genêts AK n°93
18	Habitation	10 Rue de Genêts AK n°350 (n°18 sur le plan)
19	Habitation en brique	7 Avenue des Bruyères AK n°120
20	Habitation	7 Rue de Genêts AK n°99
21	Habitation	15 Rue des Genêts AK n°110
22	Habitation	18 Av. de Bruyères AK n°60 et 62
23	Habitation	10 avenue des Bruyères AK n°57
24	Habitation	8 avenue des Bruyères AK n°138
25	Habitation	27, rue de la Charmée AK n°121
26	Habitation	36, rue de la Charmée AK n°115
27	Habitation	31, rue de la Charmée AK n°125
28	Habitation	2 Avenue des Bruyères AK n°319
29	Habitation	4 Avenue des Bruyères AK n°132
30	Habitation	6, avenue des Bruyères AK n°133
31	Habitation	5, avenue des Bruyères AK n°129
32	Habitation	3, avenue des Bruyères AK n°130
33	Habitation	2 allée de la Ménagerie AK n°184
34	Maison bourgeoise	13, avenue de la Gare AK n°197
35	Habitation	15, avenue de la Gare AK n°196
36	Habitation	21 B, avenue de la Gare AK n°298
37	Habitation	12, avenue de la Gare AK n°188
38	Habitation	5, allée de la Ménagerie AK n°187
39	Maison bourgeoise	23 Avenue de la Gare AK n°297
40	Habitation	16, rue de la Gare AK n°241

N° sur le plan	Nom	Adresse et parcelles
41	Habitation	20 avenue de la Gare AK n°243
42	Habitation	24, avenue de la Gare AK n°247
43	Maison bourgeoise	26, avenue de la Gare AK 251
44	Habitation	1, rue du Regard AK n°233
45	Maison bourgeoise	28 Avenue de la Gare AK n°252
46	Habitation	2, rue du Regard AL n°242
47	Habitation	30, avenue de la Gare AK n°253
48	Maison bourgeoise	32, avenue de la Gare AL n°192
49	Habitation	35, avenue de la Gare AL 186
50	Habitation	35B, avenue de la Gare AL n°187
51	Habitation	38, avenue de la Gare AL n°207
52	Habitation	40, avenue de la Gare AL n°208
53	Habitation	1, impasse de la Marjolaine AL n°248
54	Habitation	7B Chem. Des écureuils AL n°154
55	Habitation	3 bis, chemin des écureuils AL n°238
56	Habitation	9, chemin des Ecureuils AL n°157
57	Habitation	19, chemin des écureuils AL n°259
58	Habitation	4, rue du Regard AL n°91
59	Habitation	8, rue du Regard AL n°89
60	Habitation	11, rue du Regard AK n°224
61	Habitation	16, rue du Regard AL n°85
62	Habitation	18, rue du regard AL n°84
63	Habitation	34 B rue du Clos des Vignes AL n°73
64	Habitation	2, rue de la Clairière AL n°266
65	Habitation	3, rue de la Clairière AL n°63
66	Habitation	9, rue de la Clairière AL n°66
67	Habitation	10, rue de la Clairière AL n°67
68	Habitation	38, rue du Clos des Vignes AL n°61
69	Habitation	37, rue du Clos des Vignes AL n°267
70	Habitation	3, côte de Bellevue AL n°25
71	Habitation	15, côte de Bellevue AL n°03
72	Habitation	47, rue du Clos des Vignes AL n°55
73	Habitation	49, rue du Clos des Vignes AL n°54
74	Habitation	42 Côte de Bellevue AL n°257
75	Habitation	30 Côte de Bellevue AL n°47
76	Habitation	26, Côte de Bellevue AL n°45
77	Maison bourgeoise	39, rue du Clos des Vignes AL n°38
78	Habitation	27, rue du Clos des Vignes AL n°189
79	Habitation	23, rue du Clos des Vignes AL n°79
80	Habitation	23 rue du Clos des Vignes AL n°186
81	Habitation	98, rue du Clos des Vignes AL n°179
82	Habitation	9, rue du Clos des Vignes AL n°178
83	Habitation	5, rue du Clos des Vignes AL n°172
84	Habitation	3 bis, rue du Clos des Vignes AL n°166

N° sur le plan	Nom	Adresse et parcelles
85	Habitation	3, rue du Clos des Vignes AI n°211
86	Habitation	4, route des Etangs de la Reine Blanche AI n°197
87	Habitation	6, Grande rue AI n°28
88	Habitation	16 Grande rue Ai n°33
89	Habitation	20, Grande rue AI n°35
90	Habitation	26, Grande rue AI n° 40
91	Habitation	14, rue du Clos des Vignes AK n°210
92	Habitation	8, rue des Joncs AK n°208
93	Habitation	6 Rue des Joncs AK n°207
94	Habitation	4, rue des Joncs AK n°206
95	Habitation	5bis et 7 avenue de la Gare AK n°202 et 203
96	Habitation	4, avenue de la Gare Ak n°178
97	Habitation	8, rue du Clos des Vignes AI n°157
98	Habitation	8 bis, rue du Clos des Vignes AI n°157
99	Habitation	7, rue Blanche AK n°162
100	Habitation	29, rue Blanche AK n°30
101	Maison bourgeoise	31, rue Blanche AK n°28
102	Maison bourgeoise	39, rue Blanche AK n°28
103	Habitation	43, rue Blanche AK n°20
104	Habitation	28, rue Blanche AI n°99
105	Habitation	30 bis, rue Blanche AI n°93
106	Maison bourgeoise	34, rue Blanche AI n°89
107	Château de Coye	Chemin des Peupliers AI n°3
108	Maison bourgeoise	1, rue de Luzarches AH n°155
109	Lavoir	Chemin des Vaches
110	Habitation	2-4, rue de Luzarches AH n°44
111	Habitation	12, rue de Luzarches AH n°39
112	Habitation	24 Rue de Luzarches AH n°33
113	Habitation	3, rue de Luzarches AH n°86
114	Maison bourgeoise	66 Grande rue AH n°111
115	Maison bourgeoise	64 Grande rue AH n°111
116	Habitation	32, rue d'Hérivaux AN n°138
117	Habitation	19, rue d'Hérivaux AK n°12
118	Habitation	4 bis, allée de la Ménagerie AK n°322
119	Habitation	4, allée de la Ménagerie AK n°182
120	Habitation	8, rue de Genêts AK n°95
121	Habitation	12, rue de Genêts AK n°100
122	Habitation	19 Av. du Bois Brandin AM n°233
123	Habitation	21 Av. du Bois Brandin AM n°293
124	Habitation	39 Av. de la Gare AL 178 et 231
125	Habitation	5 Rue des Houx AK n°98
126	Habitation	6, rue des Houx AK n°81
127	Habitation	7 Rue des Houx AK n°101
128	Habitation	8, rue des Houx Ak n°80

N° sur le plan	Nom	Adresse et parcelles
129	Habitation	11 Rue des Houx AK n°107
130	Habitation	20, rue du Regard AL n°83
131	Habitation	22, rue du Regard AL n°82
132	Annexe	1, rue de Luzarches AH n°155

COYE LA FORÊT



Recommandations architecturales



MASSIF DE CHANTILLY



Parc
naturel
régional

Oise - Pays de France

La préparation des recommandations architecturales par les spécialistes du CAUE et du PNR, en collaboration avec les élus Coyens chargés de l'urbanisme s'est déroulée à point nommé au cours de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Quoi de mieux pour assurer la cohérence !

Puissent ces jolis cahiers apporter une aide précieuse à ceux qui projettent d'améliorer, de rénover ou de construire leur habitation. C'est le souhait que je forme. Ainsi, nous aurons toutes les chances de préserver la diversité et la qualité qui font le charme de notre patrimoine bâti.

Que tous les artisans de ce guide soient vivement remerciés.



Philippe VERNIER
Maire de Coye-la-Forêt

COYE LA FORÊT



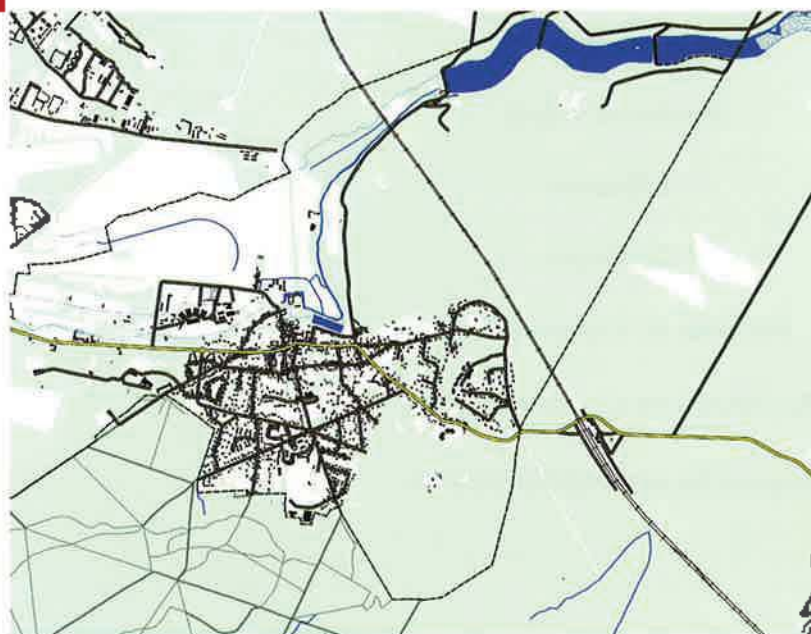
Le Parc naturel régional Oise – Pays de France dont une des missions essentielles est la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti de nos villes et de nos villages, a le plaisir de vous proposer ce cahier de recommandations architecturales, conçu comme un guide pratique à consulter lorsque vous envisagerez des travaux de construction ou de rénovation.

Au travers de ces pages, vous découvrirez les différents types d'architecture présents dans la commune et les éléments architecturaux caractéristiques qui participent de la qualité du bâti de votre village et qui fondent son identité.

Puisse ce guide vous accompagner dans vos projets afin que nos communes conservent la diversité et la qualité, tant appréciées, de leur paysage bâti.



Patrice MARCHAND
Président du Parc naturel régional
Oise - Pays de France
Conseiller Général de l'Oise
Maire de Gouvieux



CONTENU DU CAHIER

Maisons rurales

Maisons de bourg

Maisons forestières

“Villégiatures”

Architecture sociale

Maisons de “week-end”

Matériaux

Détails constructifs

Fenêtres

Portes et volets

Clôtures

Couleurs

Maisons de constructeurs

Architecture contemporaine

Approche environnementale

Ce cahier a été contrôlé et approuvé par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de l'Oise

Mars 2011



Maisons rurales

DESRIPTIF

La maison rurale est une construction se caractérisant par une volumétrie simple en longueur, sur un seul niveau, complétée d'un étage à encuvement. A Coye-la-Forêt, bâtie autour du XVIII^{ème} siècle en moellon calcaire protégé par un enduit, elle constituait l'un des bâtiments de la ferme. Aujourd'hui, elle est dédiée à l'habitation.

COYE
LA
FORÊT



La construction forme un parallélogramme rectangle de plain-pied, surmonté d'un toit à deux pans à 35°, ponctué par des souches de cheminée.

Sa hauteur au faîtage est comprise entre 6 et 7 mètres depuis le sol.

Sa longueur varie de 10 à 18 mètres et sa largeur de 5 à 7 mètres.



La maison rurale est établie parallèlement à l'alignement de la voie.

Parfois, elle est implantée avec un petit jardin à l'avant fermé par un mur bahut surmonté d'une grille.

Elle est située principalement rue Blanche et rue de Luzarches.



La façade était toujours protégée par un enduit recouvrant les moellons. Ce revêtement teinté est habillé par des bandeaux et encadrements clairs lissés.

Traditionnellement inhabité, le comble est éclairé par une lucarne à engranger quand un étage à encuvement existe.

Portes et fenêtres sont disposées selon un certain ordonnancement sur la façade.

Elles n'occupent qu'une surface réduite de la façade, laissant entre elles d'importantes parties de mur plein, appelées trumeaux. Leurs linteaux et appuis sont alignés horizontalement.

Les pignons sur rue comportent peu d'ouvertures.



On observe des corniches en plâtre sur les façades ainsi que des encadrements, des bandeaux, des harpes en enduit lissé.



La tuile plate, le moellon calcaire, le grès et l'enduit chaux sont les matériaux habituels des maisons rurales.

Depuis 1950, les couvertures sont parfois en tuile mécanique.

Un enduit taloché préserve la maçonnerie de la partie basse du mur, formant un soubassement.



MAISONS RURALES

RECOMMANDATIONS

Pour respecter le caractère de la maison rurale lors d'une réhabilitation, observer son volume général, ses proportions, ses matériaux de construction, la répartition des ouvertures, la structure du bâtiment...



La maison rurale est établie le plus souvent parallèlement à la rue. Les pignons peuvent être percés par une fenêtre désaxée par rapport à la pointe du toit

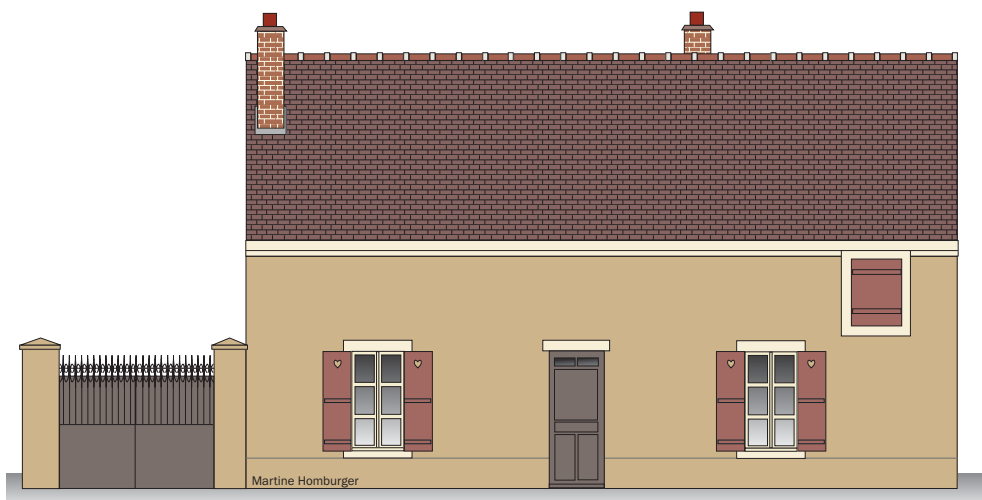


Transformations des façades :

- préserver les dimensions des ouvertures d'origine. Limiter les nouvelles fenêtres : les trumeaux occupent généralement une surface plus importante que les ouvertures
- les fenêtres créées sont de mêmes dimensions que celles existantes. Rétablir l'ordonnancement initial si celui-ci a été modifié : position, dimensions des fenêtres
- respecter l'encadrement des ouvertures en enduit lissé et les appuis de fenêtre. Préserver les modénatures, notamment la corniche, en prenant soin de leurs matériaux : plâtre, enduit lissé, pierre
- protéger les moellons des murs avec un enduit chaux finition lissée
- ne pas créer de soubassement en pierre plaquée ou en ciment
- limiter les fenêtres en pignon. Petites, elles sont désaxées par rapport à la pointe de la toiture
- en cas de remplacement de menuiseries, utiliser de préférence du bois peint
- conserver les volets en bois plein peint, à deux battants, sans écharpe (z)
- entretenir les gouttières et les descentes d'eau pluviale en zinc.



Les linteaux et les appuis des fenêtres sont alignés. Les volets sont en bois plein. Des ouvertures à engranger ventilent les combles



Extension du volume principal :

- avant d'envisager des travaux d'extension, utiliser la totalité du volume existant dans la maison et ses annexes
- l'extension doit présenter un volume de dimensions réduites par rapport à celui de la maison rurale
- harmoniser les matériaux, les ouvertures et les pentes de toit pour créer un ensemble homogène entre l'existant et l'extension.

Modifications de toiture :

- préserver les ouvertures, si possible comme à l'origine, dans leurs dimensions en particulier la lucarne à engranger
- poser de préférence les ouvertures de toit côté jardin. Côté rue, les limiter à un ou deux, en les disposant à l'aplomb des baies
- éclairer les combles par une fenêtre en pignon si cela est nécessaire

- en cas de création d'une nouvelle cheminée, réutiliser, dans la mesure du possible, les conduits existants
- privilégier, en couverture, la petite tuile plate pour respecter l'époque de construction de la maison.

Maisons de bourg

DESRIPTIF

Les maisons de bourg ont été édifiées à partir du XVIII^{ème} siècle le long de l'artère principale de Coye-la-Forêt. Elles s'élèvent sur deux niveaux plus combles. Leurs murs sont montés en moellon calcaire, enduits traditionnellement colorés.

COYE
LA
FORÊT



La construction forme un parallélépipède rectangle sur deux niveaux plus combles, surmonté d'un toit à deux ou quatre pans à 45°, rythmé par des souches de cheminée.

Sa hauteur au faîtage est comprise entre 9 et 12 mètres depuis le sol.

Sa longueur varie de 9 à 18 mètres et sa largeur de 5 à 8 mètres.



Les maisons de bourg mitoyennes entre elles sont établies le plus souvent parallèlement à la voirie en front de rue, plus rarement perpendiculairement.

Grande Rue, le traitement de ces maisons témoigne d'une activité.



Portes et fenêtres sont disposées avec ordonnancement sur les murs : alignement horizontal des linteaux et des appuis, superposition et hiérarchisation des fenêtres.

Les pignons comportent rarement des ouvertures.

Le comble traditionnellement inhabité est éclairé par des châssis à tabatière de petites dimensions.



Souvent la façade de la maison de bourg comporte trois travées.

Des volets, persiennés sur la totalité à l'étage, sur la partie supérieure au rez-de-chaussée, ferment les baies des maisons. Des ferronneries protègent et ornent la façade : garde-corps, grille de la porte d'entrée... Elles surmontent aussi le mur bahut en brique de la clôture.



Les murs sont en pierre calcaire, les couvertures en tuile plate. Corniche, bandeaux et encadrements sont généralement en plâtre. Ces modénatures et le soubassement peuvent être aussi en enduit de chaux lissé.

La façade sur rue est parfois recouverte d'un enduit ocre. Les pignons sont montés en moellon enduit.

Un enduit lissé protège la maçonnerie du haut jusqu'à la base du mur.



La porte d'entrée, soulignée par une marquise, est précédée d'un seuil composé de marches.



MAISONS DE BOURG

RECOMMANDATIONS

Pour respecter le caractère de la maison de bourg lors d'une réhabilitation, observer son volume général, ses proportions, ses matériaux de construction, la répartition des ouvertures, la structure du bâtiment...



Les maisons de bourg s'élèvent sur deux niveaux plus combles. Elles sont généralement implantées en front de rue



Transformations des façades :

- préserver les dimensions des ouvertures d'origine. Limiter les nouvelles fenêtres
- les fenêtres créées sont de mêmes dimensions que celles existantes. Rétablir l'ordonnancement initial si celui-ci a été modifié : position, dimensions des fenêtres
- respecter l'encadrement des ouvertures et les appuis de fenêtre
- conserver les modénatures en prenant soin de leurs matériaux : plâtre, enduit, pierre
- nettoyer les parties en pierre de taille à l'eau et les rejointoyer
- protéger les moellons des murs avec un enduit chaux lissé depuis le haut jusqu'à la base du mur
- ne pas créer de soubassement en pierre plaquée ou en ciment. En cas d'humidité en pied de mur, préférer un enduit chaux à un bâtard
- préserver les couleurs soutenues des enduits anciens : ocre jaune, rouge
- apporter un soin particulier aux ferronneries
- en cas de remplacement de menuiseries, utiliser du bois peint
- conserver les volets en bois persienné peint, à 2 battants
- entretenir les gouttières et les descentes d'eau pluviale en zinc.



Les corniches en plâtre, les bandeaux, les soubassements en enduit lissé caractérisent les maisons de bourg



Extension du volume principal :

- avant d'envisager des travaux d'extension, utiliser la totalité du volume existant dans la maison et ses annexes
- l'extension doit présenter un volume de dimensions réduites par rapport à celui de la maison de bourg
- harmoniser les matériaux, les ouvertures et les pentes de toit pour créer un ensemble homogène entre l'existant et l'extension.

Modifications de toiture :

- préserver les ouvertures comme à l'origine dans leurs dimensions
- poser de préférence les ouvertures de toit côté jardin
- éclairer les combles par une fenêtre en pignon si cela est nécessaire
- en cas de création d'une nouvelle cheminée, réutiliser, dans la mesure du possible, les conduits existants
- privilégier, en couverture, la petite tuile plate pour respecter l'époque de construction de la maison.



Les ouvertures des maisons de bourg sont ordonnancées suivant l'axe horizontal et vertical

Maisons forestières

DESSCRIPTIF

Les maisons forestières s'inscrivent sur les coteaux boisés du bourg. Ce sont des maisons des XIX^{ème} et XX^{ème} siècles, imposantes, qui se caractérisent par une riche architecture aux formes, matériaux et dimensions variés. Ces constructions sont en pierre calcaire, brique ou bois, parfois enduites, avec de nombreuses modénatures.

COYE LA FORÊT

La construction est formée à partir d'un parallépipède rectangle complété par des décrochés de pignon en façade. Des annexes peuvent être accolées (jardin d'hiver, terrasse, belvédère). Elle est surmontée d'un toit avec des pans multiples, des débords, des croupes, des avancées.

De hautes souches de cheminée en brique et pierre ponctuent la toiture.

Sa hauteur au faîtage est comprise entre 9 et 12 mètres depuis le sol. Sa longueur varie de 10 à 15 mètres et sa largeur de 7 à 10 mètres.



A Coye-la-Forêt, les maisons forestières sont implantées au milieu d'un jardin arboré. En retrait de la rue, elles sont protégées par une clôture de même caractère architectural que la maison : simple grillage, portail en bois, murs de pierre, ferronneries aux formes excentriques...



Les ouvertures sont diverses par leur forme et dimension : baie cintrée, porte-fenêtre avec balcon en bois, fenêtre à multiples vantaux, oriel, lucarne rampante, œil-de-bœuf, ...

Les menuiseries sont le plus souvent à petits bois ou avec une division à trois carreaux.



L'entrée de la maison forestière se distingue, dans la composition de la façade, par des éléments singuliers.

L'impressionnante toiture offre des combles habités éclairés par de grandes lucarnes. Les débords de toit soutenus de jambettes en bois protègent les murs.



Les linteaux parfois cintrés sont métalliques, en pierre ou brique.

Les volets sont métalliques pliants ou en bois persiennés.



La tuile plate, l'ardoise, le zinc, les faux pans de bois en enduit teinté (recham-pissage), le bois, la brique argile ou silico-calcaire, la pierre de taille, le moellon équarri ou bosselé, l'enduit lissé ou tyrolien sont les matériaux des maisons forestières.

Les modénatures en pierre de taille structurent les façades.

Pierres dures et soupiraux de cave apparaissent en partie basse des murs.



MAISONS FORESTIÈRES

RECOMMANDATIONS

Pour respecter le caractère de la maison forestière lors d'une réhabilitation, observer son volume général, ses proportions, ses matériaux de construction, la répartition des ouvertures, la structure du bâtiment...



Les maisons forestières sont construites sur plusieurs niveaux. Les nombreuses ouvertures sont protégées parfois par des garde-corps en bois peint



De grandes souches de cheminée en brique sont présentes sur les toits

Transformations des façades :

- préserver les dimensions et les formes des ouvertures d'origine caractéristiques de la maison
- respecter les matériaux composites et leur finition : pierre, enduit, brique, bois, zinc, ardoise, tuile plate...
- protéger les maçonneries en moellon gélif avec un enduit chaux
- entretenir l'enduit : s'il est encrassé, il ne nécessite qu'un lavage ; s'il est fissuré, le reprendre après un piquage
- veiller à ne pas recouvrir d'enduit les parties en pierre de taille ou en moellon bosselé
- préserver les modénatures, leurs profils, leurs matériaux
- entretenir les seuils de balcon, les terrasses, les bavettes de zinc, les peintures des boiseries pour empêcher l'eau de stagner
- en cas de remplacement de menuiseries, utiliser de préférence du bois peint
- conserver les volets persiennés, à deux battants, ou les volets pliants métalliques, les entretenir et les peindre
- entretenir les gouttières et les descentes d'eau pluviale et tous les éléments de toit en zinc.



Le corps principal de l'habitation se prolonge par des annexes tel qu'un jardin d'hiver. Les baies sont variées par leur forme et leur dimension



Les façades sont ornées de nombreuses modénatures en brique et pierre : chaînages, bandeaux, encadrements, linteaux cintrés, ...



Extension de la maison forestière :

- avant d'envisager des travaux d'extension, utiliser la totalité de l'important volume existant et les annexes
- l'extension doit présenter un volume de dimensions réduites par rapport à la construction principale
- harmoniser matériaux et ouvertures en créant un ensemble homogène entre l'existant et l'extension.

Modifications de toiture :

- préserver les lucarnes existantes dans leurs dimensions, leurs typologies et leurs matériaux
- entretenir les auvents, les jambettes, les débords de toit par des réparations et des peintures
- apporter un soin particulier aux formes et pentes de toit
- observer les fenêtres de toit existantes pour l'ajout de nouvelles
- en cas de création d'une nouvelle cheminée, réutiliser dans la mesure du possible, les conduits existants
- respecter la forme de la charpente
- adapter le matériau de couverture selon la pente et la charpente : tuile plate, ardoise et zinc.

"Villégiatures"

DESRIPTIF

Les "villégiatures" sont disséminées en milieu de parcelle dans les faubourgs de Coye-la-Forêt. Datant de la fin du XIX^{ème}, elles témoignent de l'essor économique et ferroviaire. Ces constructions sont en pierre calcaire, meulière, enduit, agrémentées de modénatures en brique. Elles se caractérisent par une couverture en tuile mécanique formant une croupe et par des baies particulières comme les oriels.

COYE LA FORÊT



La construction est formée d'un volume rectangulaire sur cave, élançé sur plusieurs étages avec pignon en façade, ramassé complété par des annexes, ...

Elle est surmontée d'un toit aux formes et pentes variées (comprises entre 10° et 50°) avec des croupes, des débords et des avancées.

Sa hauteur au faîtage est comprise entre 9 et 12 mètres depuis le sol. Sa longueur varie de 7 à 10 mètres, sa largeur de 7 à 9 mètres.



La "villégiature" est établie en retrait, parallèlement à la rue, ceinturée par un jardin.

La clôture, de même style architectural que la maison, est composée d'un mur bahut en pierre calcaire ou meulière surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une barrière en bois. Elle s'accompagne d'une haie champêtre.



Les façades des "villégiatures" sont composites, alliant la pierre calcaire ou meulière, la brique silico-calcaire ou argile et l'enduit. Elles sont préservées par des débords de toit en bois. Les ouvertures fermées par des persiennes métalliques pliantes ou des volets bois sont agrémentées par des ferronneries ou des éléments en bois.



La tuile mécanique rouge, le zinc, la pierre calcaire ou meulière, l'enduit chaux et ciment, le bois sont les matériaux traditionnels des "villégiatures".

La brique en argile, silico-calcaire ou vernissée constitue le décor des linteaux, des appuis, des encadrements, des bandeaux.

Un soubassement en ressaut protège le mur des rejaillissements d'eau.

Les ouvertures diverses par leur forme et leur dimension sont ordonnancées : alignement horizontal des linteaux et des appuis, superposition et hiérarchisation des fenêtres. Les fenêtres sont élançées et souvent cintrées.

La porte d'entrée avec une partie vitrée et une ferronnerie, protégée par un auvent, est accessible par un seuil formé de quelques marches.



Des petites ouvertures en pignon, des lucarnes, des œils-de-bœuf éclairent les combles.



"VILLÉGIATURES"

RECOMMANDATIONS

Pour respecter le caractère de la "villégiature" lors d'une réhabilitation, observer son volume général, ses proportions, ses matériaux de construction, la répartition des ouvertures, la structure du bâtiment...



Les "villégiatures" se distinguent par leurs volumes, leurs formes, leurs matériaux : toiture en croupe, meulière, débord de toit, ...

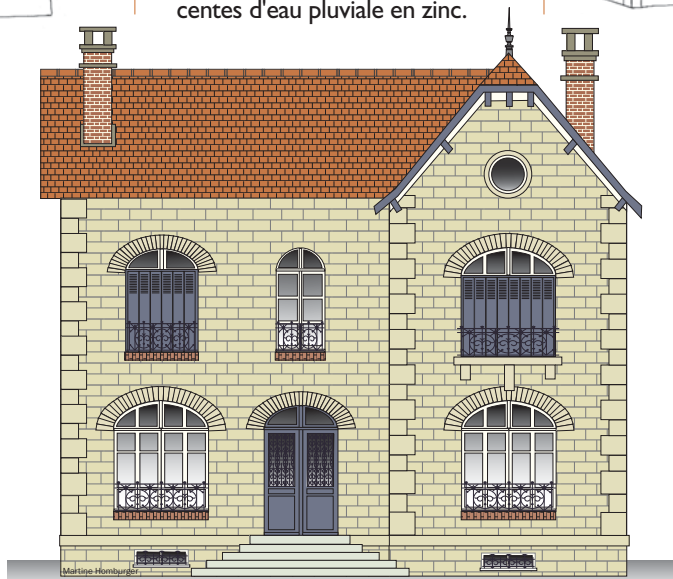


Transformations des façades :

- préserver les dimensions des ouvertures d'origine, les façades sont composées d'un nombre précis de baies
- en cas de remplacement de menuiseries, utiliser de préférence du bois peint
- conserver les volets persiennés en bois peint à deux battants ou les volets pliants métalliques
- garder les différents matériaux des murs : pierre, brique, enduit, bois
- entretenir l'enduit : s'il est encrassé, il ne nécessite qu'un lavage ; s'il est fissuré, le reprendre après un piquage. Obtenir la coloration dans la masse de l'enduit ou appliquer un badigeon
- veiller à ne pas recouvrir d'enduit la pierre de taille ou la meulière
- préserver les modénatures, leurs profils et leurs matériaux : la brique, la pierre
- apporter un soin particulier à la brique en respectant sa teinte, sa nature (argile, silico-calcaire, vernissée) et ses dimensions
- ne pas créer de soubassement en pierre plaquée ou en ciment. En cas d'humidité en pied de mur, préférer un enduit bâtard
- entretenir les gouttières et les descentes d'eau pluviale en zinc.



Les ouvertures de ces maisons sont variées par leur forme et leur dimension, comme les oriel (avant-corps garni de baies formant saillie sur le nu de la façade)



Extension du volume principal :

- avant d'envisager des travaux d'extension, utiliser la totalité du volume existant (deux niveaux, un comble, une cave, les annexes)
- l'extension doit présenter un volume de dimensions réduites par rapport à celui de la "villégiature"
- harmoniser les matériaux, les ouvertures et les pentes de toit pour créer un ensemble homogène entre l'existant et l'extension.

Modifications de toiture :

- préserver les ouvertures d'origine si possible dans leurs dimensions
- observer les fenêtres de toit existantes, prendre en compte ces dernières pour l'ajout de nouvelles
- entretenir par des réparations et des peintures les boiseries : les auvents, les jambettes, les débords de toit
- conserver les formes et les pentes de toiture, préserver les croupes

- en cas de création d'une nouvelle cheminée, réutiliser dans la mesure du possible, les conduits existants
- privilégier, en couverture, la tuile mécanique rouge pour respecter l'époque de la construction de la maison. Adapter le matériau de couverture selon la pente et la charpente la tuile mécanique, l'ardoise ou le zinc.

Architecture sociale

DESRIPTIF

L'architecture dite sociale caractérise une série de logements construits entre 1870 et 1940, répondant à une problématique économique. La Loi Loucheur illustre cette aide au logement par le développement de pavillons réalisés à un coût modeste sur des terrains libres. Groupées ou jumelles, les maisons créent des ensembles homogènes. Ces modèles sont bâtis avec des matériaux manufacturés du XX^{ème} siècle tel que le béton.



La construction forme un parallélépipède rectangle sur un, deux ou trois niveaux. Elle est généralement surmontée d'un toit à plusieurs pans de 35 à 50°. Les souches de cheminée sont positionnées dans le prolongement des pignons ou au niveau des murs de refend.

Sa hauteur au faîtage est comprise entre 5 et 12 mètres depuis le sol.

Sa longueur varie de 7 à 20 mètres et sa largeur de 5 à 8 mètres.



Les maisons d'architecture sociale sont établies autour du rond-point des Bruyères.

Parallèles à la rue, elles ont un jardin à l'avant et à l'arrière.

En bande ou sous forme de petits collectifs, elles présentent sur rue des façades identiques.



Portes et fenêtres sont ordonnées sur la façade.

Les linteaux, parfois cintrés, métalliques ou en pierre et brique sont alignés horizontalement.

Des volets en bois plein ou métalliques pliants protègent les fenêtres.

Les portes avec une partie vitrée et une ferronnerie sont accessibles par un seuil formé de quelques marches.



Par leurs couleurs, volets et portes habillent la façade en harmonie avec le ton de la pierre calcaire apparente, du béton et de la couverture.

L'appareillage de ces maisons, composé de pierres dures non gélives et de larges joints en ciment, protège et isole la maison.



De sobres modénatures en enduit lissé ou en brique ornent les façades.



La tuile mécanique brune ou rouge, le béton, l'enduit mouchetis, la pierre calcaire et la brique sont les matériaux habituels des maisons d'architecture sociale.

Sur certaines maisons, on observe des éléments en béton formant des pierres bosselées.

Des débords de toit en bois protègent les façades.



ARCHITECTURE SOCIALE

RECOMMANDATIONS

Pour respecter le caractère de la maison d'architecture sociale lors d'une réhabilitation, observer son volume général, ses proportions, ses matériaux de construction, la répartition des ouvertures, la structure du bâtiment...



Cette maison jumelle présente une façade en pierre jointoyée au ciment sans enduit couvrant



Les pavillons "Loi Loucheur" construits en continuité s'élèvent sur deux niveaux avec un pignon en façade. Une légère clôture en grillage les séparent de la voie

Transformations des façades :

- préserver les dimensions des ouvertures d'origine. Limiter la création de nouvelles fenêtres pour ne pas déséquilibrer l'ensemble
- garder les différents matériaux des murs : béton, enduit, pierre, brique
- respecter l'encadrement des ouvertures en enduit lissé, en pierre ou en brique et l'aspect des appuis de fenêtre
- entretenir l'enduit : s'il est encrassé, il ne nécessite qu'un lavage ; s'il est fissuré, le reprendre après un piquage
- veiller à ne pas recouvrir d'enduit les pierres de taille, les pierres dures non gélives, la brique
- ne pas créer de soubassement en pierre plaquée ou en ciment
- en cas de remplacement de menuiseries, utiliser de préférence du bois peint
- conserver les volets en bois plein peint, à deux battants, sans écharpe (z)
- entretenir et peindre les persiennes métalliques
- entretenir les gouttières et les descentes d'eau pluviale en zinc.



Des collectifs en pierre et brique construits sur cave présentent une façade très ordonnée



Le logement est accessible par une porte d'entrée vitrée devant un perron. Les linteaux métalliques et les appuis de fenêtre sont alignés, les ouvertures sont fermées par des persiennes métalliques pliantes



Extension du volume principal :

- avant d'envisager des travaux d'extension, utiliser la totalité du volume existant dans la maison
- l'extension doit présenter un volume de dimensions réduites par rapport à celui des maisons
- harmoniser les matériaux, les ouvertures et les pentes de toit pour créer un ensemble homogène entre l'existant et l'extension.

Modifications de toiture :

- préserver les ouvertures, si possible comme à l'origine, dans leurs dimensions
- conserver les débords de toit, entretenir les éléments en bois
- conserver les formes et les pentes de la toiture
- éclairer les combles par une fenêtre en pignon si cela est nécessaire
- en cas de création d'une nouvelle cheminée, réutiliser, dans la mesure du possible, les conduits existants

- privilégier, en couverture, la tuile mécanique brune pour respecter l'époque de construction de la maison.

Maisons "de week-end"

DESRIPTIF

Les maisons "de week-end" sont isolées en milieu de parcelle. Edifiées entre 1900 et 1950, elles témoignent de l'attrance des citadins pour la campagne de Coye-la-Forêt. Ces constructions hétéroclites se sont développées en périphérie de la forêt. De petit gabarit souvent en bois, elles étaient à l'origine aménagées comme des résidences secondaires.

COYE LA FORÊT

Cette typologie regroupe des petites maisons préfabriquées, des chalets, des maisons de plaisance, "un petit rez-de-chaussée simplet", "une petite maison ouvrière"...

La construction forme à la base un parallélépipède rectangle de plain-pied parfois monté sur une cave.

Elle est surmontée d'un toit à deux pans entre 45 et 60° ou d'un monopente.

Sa hauteur au faîtage est comprise entre 4 et 8 mètres depuis le sol. Sa longueur varie de 5 à 8 mètres, sa largeur de 4 à 6 mètres.



La maison "de week-end" est établie en retrait par rapport à la rue, entourée d'un jardin, elle présente souvent une façade-pignon.

La clôture discrète est composée d'un simple grillage avec un portail en bois.



Les façades des maisons "de week-end" présentent souvent deux fenêtres, une porte d'entrée et une petite ouverture dans la pointe du pignon.

Les débords de toit en bois protègent les murs de la maison. Les couleurs des éléments ponctuels, boiseries, volets, menuiseries, portes, sont vives : rouge, vert, bleu...

Les ouvertures sont ordonnées et composent avec symétrie la façade.

Elles sont souvent de forme carrée, avec une division de carreaux variée.

Des terrasses en balcon forment souvent une petite coursive le long de la façade.



L'ardoise, la tuile mécanique, le zinc, l'enduit, le bois, la pierre calcaire et le béton sont les matériaux traditionnels des maisons "de week-end".

De simples modénatures ornent ces maisons.

Les volets sont en bois plein ou métalliques pliants, peints.



MAISONS "DE WEEK-END"

RECOMMANDATIONS

Pour respecter le caractère de la maison "de week-end" lors d'une réhabilitation, observer son volume général, ses proportions, ses matériaux de construction, la répartition des ouvertures, la structure du bâtiment...



Les maisons "de week-end" sont de dimensions modestes et leurs façades sont sobres



Un toit monopente et de larges ouvertures s'intègrent dans le paysage arboré de Coye-la-Forêt

Transformations des façades :

- préserver les dimensions des ouvertures d'origine et la symétrie des façades
- respecter l'encadrement des ouvertures, les appuis de fenêtre
- maintenir les différents matériaux des murs : pierre calcaire, enduit, bois, béton
- entretenir le bois par des réparations et de la peinture
- conserver les modénatures en prenant soin de leurs matériaux : pierre de taille, brique, enduit lissé, béton
- ne pas créer de soubassement en pierre plaquée ou en ciment
- en cas de remplacement de menuiseries, utiliser du bois peint
- conserver les volets pleins en bois peint, à un ou deux battants
- peindre les persiennes métalliques
- entretenir les gouttières et les descentes d'eau pluviale en zinc
- élaguer régulièrement les arbustes et les arbres du terrain.



Les ouvertures sont souvent ordonnancées et symétriques



Les chalets sont une forme de cette typologie. Ce sont des maisons associées aux résidences secondaires



Extension du volume principal :

- avant d'envisager des travaux d'extension, utiliser la totalité du volume existant dans la maison (combles, cave)
- l'extension doit présenter un volume de dimensions réduites par rapport à celui de la maison
- harmoniser les matériaux, les ouvertures et les pentes de toit pour créer un ensemble homogène entre l'existant et l'extension.

Modifications de toiture :

- préserver les ouvertures d'origine dans leurs dimensions
- entretenir les débords de toit
- conserver les formes et les pentes de la toiture
- poser de préférence les ouvertures de toit du côté opposé à la rue
- éclairer les combles par une fenêtre en pignon-façade si cela est nécessaire

- en cas de création d'une nouvelle cheminée, réutiliser dans la mesure du possible, les conduits existants
- conserver le matériau de toiture d'origine. Adapter le matériau de couverture selon la pente et la charpente la tuile mécanique, l'ardoise ou le zinc.

Matériaux

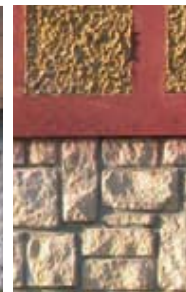
DESSCRIPTIF

Le matériau marquant le territoire de Coye-la-Forêt est le calcaire sous forme de vergelet (pierre dure ou tendre à gros grain), de pierre taillée, bosselée ou moellon. Le poudingue, bloc formé de grès et de silex roulés, est une spécificité de Coye, utilisé parfois en soubassement. La tuile plate ou mécanique, l'ardoise, le zinc, la meulière, la brique, l'enduit chaux ou ciment, le béton sont aussi observés sur le bâti du bourg.

Les parties en pierre de taille ne sont pas enduites, laissant visible l'appareillage et la finesse des joints au mortier de chaux. Des moellons équarris présentent parfois une finition layée ou bosselée.



Brique silico-calcaire et pierre meulière entourée de cailloux composent les murs des "villégiatures" de Coye. Le bois peint est utilisé comme parement, débord de toit, garde-corps, balcon, menuiserie, ...



Dans le bourg, habitations et murs de clôture s'enchaînent en front de rue.

Les murs de façade sont généralement montés en moellon calcaire. La maçonnerie est recouverte d'un enduit chaux autrefois plâtre gros finition lissée.

Les anciens enduits plâtre ont été remplacé par des mortiers ciment tyroliens. La meulière, la brique, le béton imitant des pierres taillées en pointe de diamant sont utilisés à partir de la fin du XIX^{ème}.

Des murs, en pierre plate, sont montés avec une mise en œuvre proche de la pierre sèche, avec peu de mortier.



Les enduits, souvent teintés en ocre jaune ou rouge, sont appliqués totalement sur les moellons gélifs.

Des encadrements et bandeaux lissés de couleur réhaussent l'enduit de la façade, entre autre ils dessinent de faux pans de bois sur les maisons forestières. Le coloris chaud de la brique ponctue aussi les façades.

La tuile plate a souvent été remplacée au XX^{ème} siècle par la tuile mécanique. L'ardoise et le zinc sont courants.

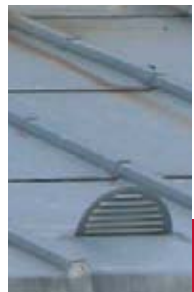
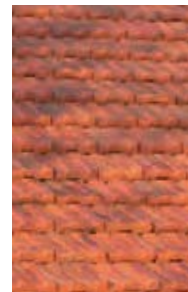
Les souches de cheminée sont en brique et pierre, les gouttières et les descentes d'eau pluviale en zinc.

Des éléments ferronnés ou métalliques marquent le territoire : clôture, garde-corps, linteaux, ...



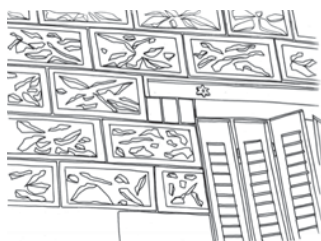
Les couvertures traditionnelles de Coye-la-Forêt sont en tuile plate de petit moule (60 à 80 au m² environ), le faîtage est scellé au mortier clair avec des tuiles demi-rondes (faîtage à crêtes et embarrures).

Les rives sont souvent protégées par un solin de plâtre appelé la ruellée. Celle-ci empêche la pluie de s'infiltrer sous la toiture.



Nota bene :

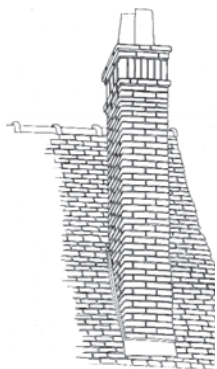
■ pour le rejointoiment et les enduits, préférer toujours les mélanges sable-chaux-eau et/ou le plâtre aux produits prêts à l'emploi
■ les enduits traditionnels 3 couches à la chaux naturelle sur les anciennes maçonneries permettent au mur de respirer ■ sur les anciennes maçonneries, les enduits imperméables (de type plastique ou non microporeux), la pliolite, le ciment, les enduits monocouches sont à proscrire ■ la finition lissée de l'enduit évite les salissures ■ les hydrofuges ne sont pas nécessaires ■ pour harmoniser l'ensemble de la façade, brique ou pierre peuvent recevoir une finition au lait de chaux ■ nettoyer pierre et brique de manière non abrasive pour préserver calcin et patine ■ à la fin d'un rejointoiment, laver les briques avec de l'eau acidulée ■ les souches de cheminée créées sont massives en brique ancienne ■ les antennes paraboliques sont dissimulées à un emplacement judicieusement choisi non visible de l'espace public et sont d'une teinte proche des matériaux "support".



Mur d'une maison d'architecture sociale en ciment imitant des pierres taillées en pointe de diamant. Linteau et volets pliants persiennés métalliques caractérisant l'époque de la construction



Partie basse d'un mur en moellon calcaire bosselé et partie haute en enduit moulu et faux pans de bois ciment



Grande souche de cheminée en brique rouge, couverture en petite tuile plate d'une maison forestière

MATÉRIAUX RECOMMANDATIONS

Pour restaurer les façades :

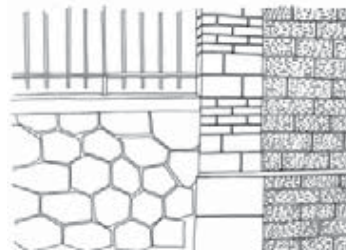
- employer moellon, éléments de pierre de taille calcaire, meulière, brique, identiques à ceux existants (dimensions, forme, nature du matériau, teinte)
- respecter l'appareillage du mur de pierre ou brique. Meulière, pierre de taille, brique restent apparentes
- entretenir les pièces caractéristiques : faux pans de bois en ciment, éléments en saillie, ferronneries, boiseries...
- dégarnir et humidifier suffisamment les joints avant le rejointoiment
- rejointoyer la pierre, la brique au mortier de chaux grasse en respectant la nature, l'épaisseur et la coloration des joints, pour retrouver l'aspect d'origine du mur
- réaliser sur les moellons un enduit couvrant lissé à base de chaux et de plâtre, au même nu (ni en retrait, ni en saillie) que les encadrements de fenêtre et les chaînages d'angle en pierre de taille
- si les moellons sont de bonne qualité (non gélifs), le nouvel enduit peut laisser apparaître la tête de certains d'entre eux
- laver la pierre de taille d'une manière non abrasive pour ne pas altérer le matériau. Réparer la pierre avec un mortier à base de chaux et poudre de pierre ou par incrustation. Réaliser des joints minces à la chaux ou au plâtre au nu des pierres.

Pour restaurer la toiture :

- ne pas faire déborder la couverture en rive et à l'égout à l'exception des maisons à débords de toit
- conserver coyau et croupe existants
- ventiler la couverture pour qu'elle "respire", surtout en cas de comble isolé, grâce à :
 - une superposition imparfaite des tuiles traditionnelles,
 - la présence de châtieres,
 - des trous d'aération en terre cuite, de même ton que la tuile
- pour réaliser une couverture en tuile plate :
 - utiliser des tuiles de dimension 15 x 25 cm, posées à joints croisés avec un recouvrement aux deux tiers (60 à 80 tuiles au m²)
 - ne pas poser de tuile en rive. Préférer une ruelle, utilisant un mortier clair, moyennement riche en liant pour éviter le retrait et le faïençage
 - réaliser un faîtage à crêtes et embarrures
 - récupérer les tuiles anciennes en bon état et les panacher avec les tuiles neuves pour éviter un aspect trop rigide
- pour réaliser une couverture en ardoise :
 - utiliser des ardoises de dimension 22 x 35 cm, posées droites (40 ardoises au m²)
 - préférer la pose d'une solive de rive à une bande de zinc en général
 - mettre en forme une bande de zinc pliée en faîtage.



Façade d'une "villégiature" en pierre meulière liée par des joints épais de ciment



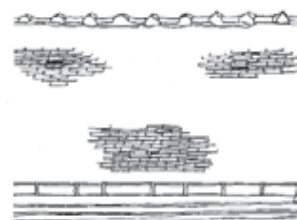
Clôture en matériaux composites : pierre jointoyée largement, ferronnerie, appareil brique et pierre de taille, moellon équarri finition layée



Appareillage d'un mur de clôture en brique rejointoyée à la chaux



Croupe d'une "villégiature" couverte en tuile mécanique couronnée par un épi de faîtage en terre cuite



Ventilation sur une toiture en tuile plate par des éléments discrets



L'entretien des rives de toiture, de la souche de cheminée, des zingueries, de la corniche, est essentiel. Il peut empêcher la dégradation de la structure de la maison

Détails constructifs

DESRIPTIF

La structure de la maison est constituée des fondations, murs, planchers et charpente. L'homogénéité et la durabilité de cette structure sont assurées par un certain nombre de détails qui ont un rôle à la fois fonctionnel (éloigner les eaux de pluie, harper les maçonneries) et décoratif (souligner la composition de la façade...). La conservation et l'entretien de ces éléments sont essentiels pour garantir la longévité de l'ouvrage.

Quand corniche, encadrement, appui de fenêtre, bandeau, seuil sont en pierre de taille appareillée, ils ne sont pas enduits.



Sur les murs de moellon, appui de fenêtre, harpe et chaînage d'angle en pierre de taille renforcent la maçonnerie. Bandeaux en enduit lissé, corniches en brique argile, silico-calcaire ou vernissée ornent certaines façades.



COYE LA FORÊT

Les modénatures (bandeaux, corniches...) éloignent les eaux de pluie de la façade. Réalisées en plâtre, en pierre, en brique, leur niveau de détail traduisait le statut social de la maison.

Les maisons rurales et les maisons de bourg de Coye-la-Forêt ont des corniches généralement en plâtre. Elles présentent souvent un profil complexe : bandeau, triangle droit ou bombé, quart-de-rond, doucine, ...

Les toitures des maisons forestières et des "villégiatures" présentent des débords, des croupes soutenues par des jambettes en bois peint.



Les ouvertures dans les murs, facteurs de fragilité, font l'objet de nombreux détails soignés. Les façades sur rue des constructions du XIX^{ème} sont traitées par de riches ornements de plâtre ou pierre comme les frontons, les modillons, les pilastres, les entablements... Le plâtre de ces éléments est protégé par des bavettes de zinc. Des ferronneries habillent les baies.

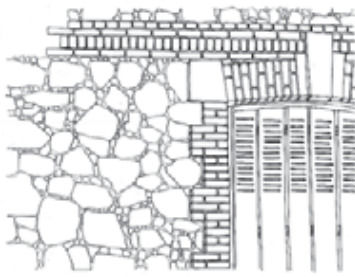
L'encadrement de la fenêtre est constitué de pierre de taille, de plâtre, de brique ou d'un enduit lissé. Des feuillures permettent d'encastrer les volets dans le tableau.

Les pierres de soubassement (rarement à vue) sont recouvertes par un enduit lissé serré pour protéger le pied du mur des infiltrations et des rejaillissements d'eau pluviale.

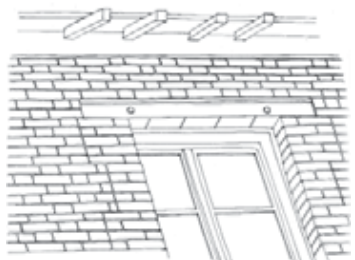


DETAILS CONSTRUCTIFS

RECOMMANDATIONS



Bandeau en brique et encadrement en brique et pierre d'une ouverture cintrée d'une "villégiature"



Chevrons en bois peint en débord de toiture sur un mur en brique, linteau métallique d'une fenêtre



Châinage vertical et encadrements d'ouverture en pierre de taille harpées sur un mur enduit



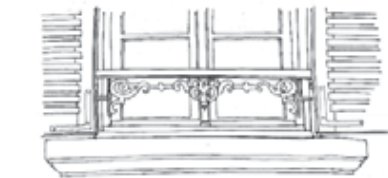
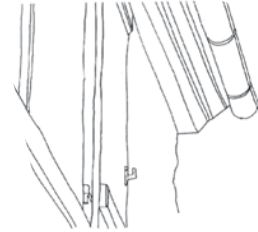
Châinage d'angle en pierre de taille harpées sur un mur de moellon enduit

Fondations, murs, planchers, charpente :

- tenir compte de l'ancienneté de la maison et de sa structure lors d'une réhabilitation
- faire un sondage de fondation en cas de surélévation ou extension (les fondations sont anciennes et ont été conçues pour des murs et un bâtiment de dimensions précises)
- porter une attention particulière à la répartition des charges dans le mur et à ses renforts (châinages, harpages, linteaux, tirants...) pour ne pas amoindrir sa résistance
- ne pas déconforter la maçonnerie de remplissage des murs, ne pas les démaigrir
- penser à remailler les maçonneries si nécessaire avant un rejointoiement - réaliser un coulis de mortier dans les fissures
- ne pas surcharger les planchers
- entretenir la charpente et éviter de transformer les fermes lors d'un aménagement de combles (toutes les pièces de bois ont une fonction)
- utiliser un matériau de couverture compatible avec la résistance de la charpente et respectueux du type de construction.



Corniches en pierre moulurée et en plâtre



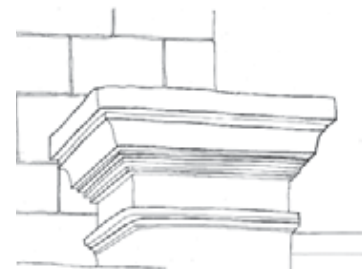
Appui de fenêtre en pierre moulurée, volets, lice de garde-corps en bois et ferronnerie

Enduit, modénatures, zingueries :

- choisir une solution de nettoyage qui n'endommage pas les matériaux et les modénatures de la façade, préférer le lavage à l'eau et le brossage
- ne pas utiliser les jets sous pression ou les sablages
- conserver les enduits et leur finition (encadrement de fenêtre et bandeau en enduit lissé), l'enduit participe à la protection du mur et ralentit son vieillissement
- conserver et restaurer les modénatures existantes pour ne pas altérer le parement de la façade et la structure de la maison, respecter leurs matériaux d'origine (plâtre, pierre, brique)
- ne pas ajouter de modénature quand elle n'existe pas
- ne pas ajouter d'éléments d'ornementation non fonctionnels et de matériaux étrangers à l'architecture locale (brique flammée, pierre granit...)
- entretenir les zingueries (descentes d'eau pluviale, gouttières, bandes de protection) essentielles à la longévité de la maison ; les descentes d'eau et les gouttières peuvent être en zinc ou en cuivre.



Encadrements de fenêtre en plâtre, appui et linteau en pierre moulurée, bandeau en plâtre



Tête de pile en pierre de taille moulurée

Fenêtres

DESSCRIPTIF

Suivant le type de maison, les fenêtres de Coye-la-Forêt sont réparties aléatoirement ou suivant un ordonnancement précis en façade. De proportions et dimensions diverses, les fenêtres sont conçues dans le souci d'un bon éclairage des habitations.



COYE LA FORÊT

Les fenêtres sont plus hautes que larges. Les linteaux sont droits ou cintrés, ils sont en pierre, en brique, en métal ou soulignés par un enduit.

Les fenêtres traditionnelles des maisons rurales et de bourg ont une largeur de 90cm pour une hauteur de 1m45.

Sur les autres types de maisons de Coye, les fenêtres sont de formes et de dimensions variables : élancées, petites, larges à plusieurs ouvrants, carrées, arrondies, ovales, oriel, ...

Des garde-corps à l'étage des maisons prennent la forme de simple lice ou d'ouvrage en fer forgé. Parfois un lambrequin dissimule un enrouleur de jalousie.



Les fenêtres des "villégiatures" et des maisons forestières sont des ouvrages aux formes originales.

Sur les "villégiatures", les maisons forestières, certaines maisons "de week-end", les balcons, oriels, garde-corps sont souvent en bois.

Des menuiseries à petits carreaux divisent les fenêtres.



Les menuiseries en bois sont généralement peintes d'une teinte claire.

Traditionnellement, elles présentent deux vantaux ouvrant à la française (vers l'intérieur de l'habitation), subdivisés chacun en trois carreaux. Parfois, les menuiseries des maisons de bourg de Coye-la-Forêt sont scindées en deux par le milieu.

Des œils-de-bœuf sont parfois pratiqués dans les murs des façades principales.



Les lucarnes sont diverses en maçonnerie, en bois, en zinc et plomb. Elles présentent des formes variées. Leur menuiserie s'harmonise avec celle des fenêtres de la façade.

Des châssis à tabatière ventilent et éclairent également les combles.

Les anciennes ouvertures à engranger (engagées dans le mur) sont fermées par un contrevent à un battant.

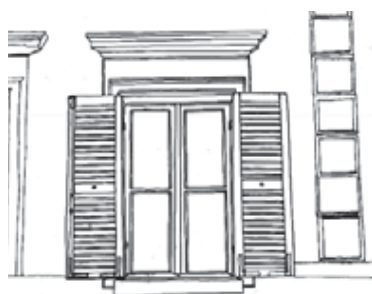
Des ouvertures aménagées dans les pignons-façades permettent d'éclairer les combles.



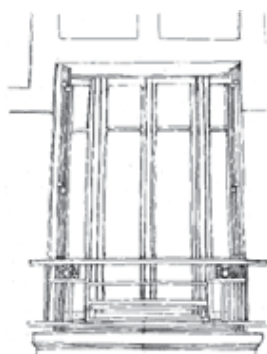
Nota bene :

■ l'étanchéité thermique est renforcée par le remplacement des menuiseries dégradées : le renouvellement de l'air peut alors être assuré par des entrées d'air dans les fenêtres, une ventilation contrôlée, des grilles d'aération...

■ **les feuillures sur les tableaux sont fragiles, il faut en prendre soin lors du remplacement des menuiseries** ■ les menuiseries sont en bois ; le matériau bois est plus avantageux : sa longévité est plus importante s'il est entretenu, il est plus robuste, a une meilleure empreinte écologique, laisse respirer la maison. Les fenêtres en bois sont également plus lumineuses car leurs profils sont plus fins ■ **le vernis ne protège pas suffisamment les menuiseries en bois, celles-ci doivent être peintes avec une peinture microporeuse.**



Baie caractéristique d'une maison de bourg de Croye-la-Forêt avec une division en deux carreaux égaux



Fenêtre élancée, à quatre vantaux avec une division en trois carreaux, protégée par un garde-corps



Percement en pignon d'une "villégiature" agrémenté d'un balcon en bois

FENÊTRES RECOMMANDATIONS

Pour restaurer une fenêtre :

- ne pas modifier ses dimensions
- conserver et restaurer l'appui, le linteau, l'encadrement s'il existe (enduit, pierre, brique), et les éléments de ferronnerie
- ne pas créer d'encadrement de fenêtre décoratif quand il n'existait pas
- protéger les linteaux en bois par un enduit ou leur appliquer un lait de chaux ou une peinture à phase aqueuse pour les protéger et les harmoniser avec le mur
- restaurer la menuiserie existante quand c'est possible
- conserver la division des carreaux et les profils des bois qui correspondent à l'époque et au style de la maison
- protéger le bois des menuiseries par une peinture à phase aqueuse (une couche d'impression et deux couches microporeuses)
- utiliser une teinte plus claire que celle des portes et volets suivant le nuancier.

Pour créer une fenêtre :

- consulter la fiche correspondant au type de votre maison (maison rurale, maison de bourg, maison forestière, "villégiature", architecture sociale, maison "de week-end") pour positionner une nouvelle fenêtre
- observer l'emplacement et les proportions des fenêtres existantes
- mettre en œuvre un appui, un linteau droit, plus rarement cintré, et un éventuel encadrement en accord avec les autres fenêtres de la façade
- poser la menuiserie à l'intérieur des tableaux
- si nécessaire, créer un élément de ferronnerie (garde-corps) en rapport avec l'époque et le style de la maison
- dans le cas de la reconversion d'une grange en habitation, réutiliser au maximum les ouvertures existantes (portes piétonnes et charretières, lucarnes à engranger).



Petite ouverture cintrée sur le pignon d'une "villégiature", avec une division à deux carreaux par vantail



Fenêtre traditionnelle de maison rurale ou de bourg avec un encadrement en enduit lissé



Oriel à petits bois élancé d'une "villégiature"



Lucarne en pierre engagée dans le toit d'une maison rurale fermée par un volet battant

Œil-de-bœuf, encadré de brique, percé dans un mur en pierre meulière



Châssis à tabatière, fenêtre de toit traditionnelle présente sur le bâti ancien, à cadre léger dont l'ouvrant est à projection

Pour restaurer les ouvertures en toiture et éclairer les combles :

- préserver les châssis à tabatière dans leurs dimensions d'origine
- conserver et restaurer les lucarnes existantes. Leurs jouées (parties verticales latérales triangulaires comprises entre la toiture d'une lucarne et le toit) peuvent être vitrées pour apporter plus de lumière
- pour positionner une nouvelle ouverture en toiture, consulter la fiche correspondant au type de votre maison (maison rurale, maison de bourg, maison forestière, "villégiature", architecture sociale, maison "de week-end")
- les nouvelles lucarnes doivent être de dimensions réduites, charpentées sur le versant de la toiture ou engagées dans le mur maçonné
- les fenêtres de toit doivent être de petites dimensions (dimensions préconisées = 55x70cm) et intégrées au versant de la toiture par une pose encastrée
- ne pas regrouper deux lucarnes ou deux fenêtres de toit pour ne pas alourdir la silhouette de la maison.

Portes et volets

DESSCRIPTIF

Les volets, les portes piétonnes et les portes cochères de Coye-la-Forêt sont en bois peint. Leurs caractéristiques (position, dimensions, traitement) sont en harmonie avec l'architecture des maisons.



COYE LA FORÊT

Les proportions de la porte d'entrée piétonne sont en cohérence avec les autres percements de la maison.

Ses dimensions varient entre 1m70 et 2m15 pour la hauteur et entre 80cm et 1m pour la largeur.

La porte est en bois peint non verni. Elle peut présenter une imposte vitrée fixe ou encore une partie vitrée sur l'ouvrant, protégée par une ferronnerie. Elle est parfois surmontée d'une marquise. Les portes des maisons forestières sont souvent composées de deux vantaux.

Selon la pente de la rue, le seuil est précédé de marches en pierre.



Les portes charretières présentent deux battants réalisés par l'assemblage de planches verticales en bois plein sur ossature. Elles ferment le passage cocher des maisons et donnent accès directement à la cour ou au jardin.

Elles présentent un profil droit ou cintré épousant un encadrement en pierre moulurée, brique, enduit ou plâtre.



La porte d'entrée peut être protégée par une marquise en fer et desservie par une allée en pavé de grès.

Les volets battants en bois, parfois métalliques pliants, peuvent être persiennés sur la moitié de leur hauteur au rez-de-chaussée, en totalité à l'étage.

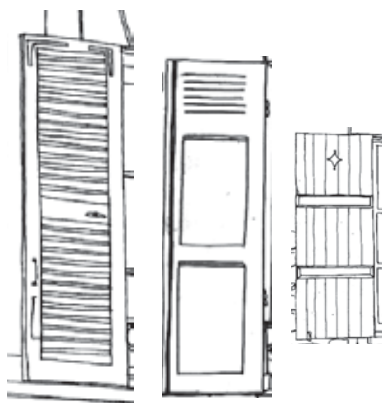


Les planches des volets bois peint non verni sont assemblées par des barres horizontales sans écharpe.



Nota bene :

■ les portes et les volets sont en bois. Le matériau bois est plus avantageux que le PVC et l'aluminium : sa longévité est plus importante s'il est entretenu, il est plus robuste, a une meilleure empreinte écologique... ■ le vernis ne protège pas suffisamment les portes et volets en bois, ceux-ci doivent être peints avec une peinture microporeuse ■ les volets à écharpe sont étrangers à l'architecture locale ■ les parties persiennées des volets ou les jours aux formes variées permettent la ventilation.



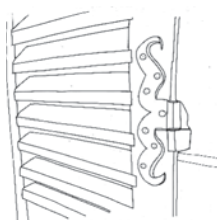
Les contrevents, appelés aussi volets, servent à protéger l'habitation. C'est en bois qu'ils sont le plus efficaces



Volets en bois à claire-voie



Volets en bois plein avec des jours de ventilation



Volet en bois persienné avec les éléments de ferrure de même teinte que le volet lui-même

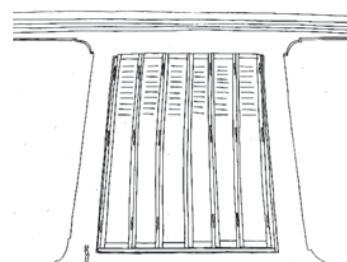
PORTES ET VOLETS RECOMMANDATIONS

Volets :

- maintenir les volets existants (bois plein, persienné en totalité ou en partie haute, métallique persienné et pliant) et les restaurer quand c'est possible. Sinon, utiliser de préférence des volets en bois à deux battants ou à un battant pour les fenêtres à engranger
- choisir des volets réalisés avec des planches verticales qui peuvent être de largeurs inégales et assemblées par des rainures et languettes. Des barres horizontales confortent l'ensemble (sans écharpe)
- réserver la pose de volets persiennés en partie haute au rez-de-chaussée des maisons ; celle des volets entièrement persiennés aux étages
- fixer les gonds dans les tableaux des maçonneries des baies
- protéger les volets en bois par une peinture à phase aqueuse (une couche d'impression et deux couches microporeuses)
- peindre les pièces de ferrure, les pentures de la même teinte que les volets
- ne pas poser de volets roulants aux fenêtres d'une maison ancienne mais conserver les volets battants existants. Pour les constructions où l'occultation par des volets extérieurs n'est pas souhaitable envisager un dispositif intérieur.



Volets en bois peint à lamelles



Ouverture fermée par des persiennes métalliques pliantes



Porche en bois avec un encadrement lissé et volets en bois persiennés sur la partie haute



Portes d'entrée avec partie supérieure vitrée protégée par une ferronnerie ou imposte vitrée droite surmontée parfois d'une marquise



Portes :

- préférer la restauration d'une porte ancienne à son remplacement ; il est souvent suffisant et moins onéreux de la réparer. Sinon, choisir une porte d'entrée piétonne sobre, en bois, assurant l'éclairage et la sécurité. Le vantail sera droit en général (non cintré sauf sur les maisons forestières et les "villégiatures"), plein, ou vitré et doublé d'un volet en partie supérieure de la porte (sur la maison rurale)
- entretenir les ferronneries protégeant les vitres des portes
- respecter l'alignement horizontal des linteaux en cas de création d'une imposte vitrée au-dessus de la porte d'entrée
- les portes de garage doivent être sobres, les encadrements étant du même type que ceux des autres portes de la façade. L'ouverture de la façade pour la création d'un garage doit rester exceptionnelle.

Clôtures

DESSCRIPTIF

Les clôtures sur rue séparent le domaine privé de l'espace public. Elles assurent une continuité avec les façades situées en front de rue.

Les clôtures en milieu boisé des "villégiatures", des maisons forestières et des maisons "de week-end" de Coye-la-Forêt caractérisent leur quartier.

Portails, portillons en bois ou en ferronnerie accompagnant les murs bahuts s'ouvrent sur les jardins.



La végétation changeante, selon les saisons, apporte un agrément aux clôtures. Les haies, les arbustes, les grands arbres des propriétés préservent l'intimité en assurant une transition avec le paysage boisé environnant.

Les piles de portail sont principalement en pierre de taille ou ponctuellement en brique posée en alternance.



Les murs sont montés avec de la pierre de taille, de la meulière, du moellon calcaire et grès.

Ils sont peu enduits, parfois montés avec très peu de mortier avec un aspect proche de celui de la pierre sèche. Ils sont protégés des intempéries par un rang de tuile mécanique ou par des dalles de pierre.



Les portails sont de facture similaire et en harmonie avec l'époque de l'architecture de la maison. Ils sont en bois plein, ajouré ou en métal à barreaudage vertical.



A Coye-la-Forêt, les clôtures sont souvent composées d'un mur bahut et d'une ferronnerie.

Les portails et portes piétonnières présentent un profil droit de même grandeur que les murs et piles. Ils sont en bois ou en métal et sont en accord avec la clôture.



Nota bene :

■ les travaux de clôture sont soumis à déclaration préalable ■ un mur contient en proportion plus de moellons que de mortier ■ le ciment, comme les enduits monocouches, empêche la respiration du mur et dégrade les pierres ■ les ouvrages annexes (piles, chaînages, têtes de mur) sont essentiels : ils doivent être conservés et restaurés ■ mieux vaut réaliser une clôture végétale avec un grillage qu'un mur avec des formes et des matériaux non locaux ■ l'usage du PVC est proscrit pour les portails et les grilles.



Haies, plantations :

- favoriser la plantation de haies champêtres et brise-vent
- préférer une haie de charmillle à feuillage marcescent à une haie persistante comme le thuya qui présente un aspect uniforme et assèche le sol
- planter des essences florales locales en pied de mur
- planter en tenant compte de la taille adulte des arbres, de l'ensoleillement, de la nature du sol
- respecter les distances minimum réglementaires de plantation par rapport à la limite de propriété :
 - 0,50 m pour une haie de moins de 2 m de haut
 - 2 m pour les arbres de 2 m et plus
 - pour les arbres et arbustes plantés en espalier de chaque côté d'un mur, il n'y a pas de distance réglementaire mais leur hauteur ne peut dépasser celle du mur.



Borne de pierre ou chasse-roues adossée à un mur de clôture

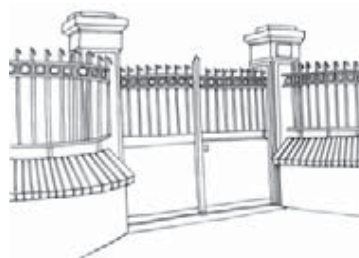
CLÔTURES RECOMMANDATIONS

Murs en pierre :

- réaliser des murs de clôture qui s'harmonisent avec les murs anciens du bâti voisin
- pour réparer un mur : observer le type de matériau utilisé, moellon, pierre de taille, grès, meulière, brique, son appareillage, la qualité des joints. Restaurer les piles et autres ouvrages annexes
- utiliser beaucoup plus de moellon que de mortier, surtout sur les murs non enduits dont l'aspect doit se rapprocher du montage en pierre sèche
- utiliser du moellon calcaire de petites dimensions que l'on trouve dans les terres cultivées de Coye-la-Forêt
- mettre en place des harpes en pierre si la longueur du mur est importante et des chaînages aux angles
- veiller à conserver la même mise en œuvre sur toute la hauteur du mur
- éviter l'emploi de matériaux non locaux et industriels
- protéger de préférence la partie haute du mur par une dalle de pierre ou par un rang de tuile mécanique
- les recommandations contenues dans la fiche "matériaux" sont applicables aux murs de clôture en pierre.



Mur de clôture en pierre formant un arc de cercle, haut portail en bois



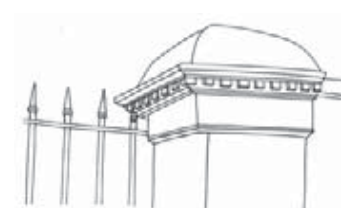
Clôture d'une "villégiature" avec un mur bahut en pierre meulière protégé par un chapeau de brique et barreaux en fer



Portail en bois, grillage et végétation d'une maison "de week-end"



Clôture légère d'une "villégiature" : mur bahut (mur bas qui porte une grille de clôture) en pierre et barreaux de bois peint



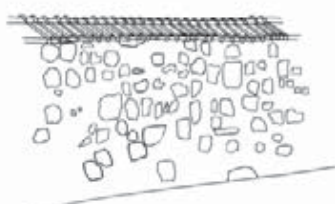
Chapeau de pile en pierre de taille et barreaux ferronnés de clôture

Grilles et portails :

- créer des grilles et des portails sobres, en ferronnerie ou en bois, avec des barreaux droits et fins
- ne pas utiliser de forme courbe
- les ferronneries ou bois d'un même ensemble seront de la même couleur
- choisir la couleur des ferronneries ou du bois à partir du nuancier.



Portail en ferronnerie encadré par des piles en pierre



Mur de clôture en moellon protégé par un rang de tuile mécanique

Couleurs

DESSCRIPTIF

La pierre calcaire, rehaussée par la meulière et les enduits ocrés, donne à Coye-la-Forêt une ambiance colorée qui joue avec les variations du ciel et la végétation très présente.

Les toitures de tuile et d'ardoise offrent une gamme de couleurs du brun tirant vers le rouge au gris foncé. Elles s'harmonisent de manière caractéristique avec les murs.

Les menuiseries de fenêtre peintes, généralement en blanc, s'accordent avec la teinte de la maçonnerie. Les portes et volets dont la couleur varie en fonction des maisons, impriment des taches colorées dans le paysage bâti.

Les roches calcaires tirent leur coloration claire et uniforme blanc-jaunâtre de leur composition (carbonate de chaux mélangé à de l'argile, de la magnésie, de la silice, des oxydes...). La couleur des mortiers de chaux et plâtre se rapproche de celle de la pierre. Elle prend une plus grande importance visuelle sur les parties en moellon que sur la pierre de taille où les joints sont minces et à peine apparents.



Les façades de moellon calcaire sont traditionnellement recouvertes d'un enduit pouvant prendre une coloration soutenue.



"La couleur donne la joie, elle peut aussi rendre fou". Fernand Léger

"Le volume extérieur d'une architecture, son poids sensible, sa distance peuvent être diminués ou augmentés suivant les couleurs adoptées... La couleur est un puissant moyen d'art ; elle peut le faire reculer ou avancer, elle crée un nouvel espace". Fernand Léger

Les couleurs des maisons de Coye sont relatives aux couleurs de leur environnement, principalement la forêt. Elles sont le reflet des matériaux locaux, des modes et époques de construction. La meulière, la brique argile, la silico-calcaire, vernissée apportent d'autres tonalités aux murs.

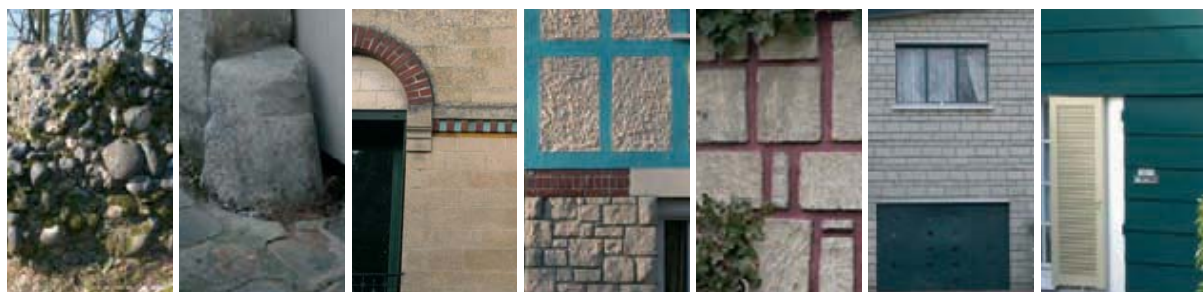


Les plantations abondantes en avant des maisons, dans les jardins, dans les cours accompagnent le bâti et apportent une touche de couleur complémentaire aux murs et sols calcaires, en grès ou enherbés.

Les parties en bois ou faux pans de bois de certaines maisons de Coye sont peintes en harmonie avec les autres éléments de la façade.



Les tuiles, les ardoises se patinent sous l'action du soleil et des intempéries. La couleur des toitures de tuile plate, plusieurs fois remaniées, s'enrichit de nuances variées.



Nota bene :

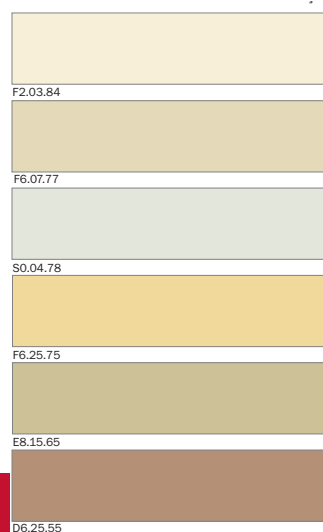
■ choisir des couleurs en équilibrant les parties des murs (enduit, pierre) et les menuiseries, volets, portes, clôtures ■ **tenir compte de l'exposition des façades** ■ ne pas utiliser un blanc pur ■ **les pièces de ferrure, les peintures doivent rester dans la même teinte que celle des volets** ■ employer les enduits ocrés avec précaution en respectant les teintes locales ■ **sur le bois, l'application de vernis et peintures étanches à la vapeur d'eau est à proscrire** ■ avant de repeindre il faut décaper, poncer, gratter, remplacer les pièces défectueuses ■ **la couleur de la porte d'entrée peut se distinguer des volets et menuiseries soulignant la composition de la façade.**

Couleurs : malgré tout le soin apporté à la réalisation de cette étude, des différences peuvent être constatées entre les couleurs imprimées et le nuancier de teintes réelles.

COULEURS RECOMMANDATIONS

- pour choisir une couleur, il faut tenir compte des matériaux (pierre, enduit, brique), des coloris existants sur les façades environnantes, et de la quantité de couleur qui sera étalée (importance de la surface : volets, portes cochères, menuiseries...) afin de respecter une certaine harmonie pour l'ensemble du bourg
- peindre les menuiseries d'une couleur plus claire que les volets et portes
- dissimuler par une peinture "plomb" les barreaux des fenêtres ou les mettre en évidence par une couleur proche de celle des menuiseries
- appliquer une peinture d'impression sur un support sain et nettoyé avant d'appliquer deux couches de peinture microporeuse
- réaliser un échantillon sur une grande surface in situ, avant d'appliquer la teinte définitive.

façades



Le nuancier intitulé "façades" est à utiliser pour les murs des maisons, sous forme d'enduit ou de badigeon. Certaines couleurs denses proches de celles de la brique ou de la pierre blonde sont à employer suivant l'environnement du projet, en harmonie avec la tuile brun orangé ou la couleur bleu gris de l'ardoise.

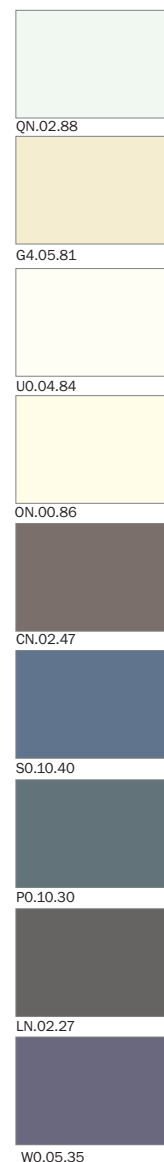
Les nuanciers intitulés "volets et portes" sont décomposés en six parties, une pour la maison rurale, une pour la maison de bourg, une pour la maison forestière, une pour la "villégiature", une pour l'architecture sociale et une autre pour la maison "de week-end". Ils tiennent compte des proportions de la maison, des parties "murs" et des parties "fermetures" (volets et portes).

Le nuancier "portails et ferronneries" donne les couleurs pour les "ouvertures et les clôtures", les fenêtres sont de teintes claires et les portails sont presque noirs, de couleur plomb.

volets et portes



menuiseries



portails et ferronneries

Nuancier : ces références de coloris sont celles des peintures ASTRAL, toutefois d'autres fabricants distribuent les mêmes teintes.
Etude couleurs réalisée par Martine Homburger, consultant couleur.

Maisons de constructeurs

DESRIPTIF

La maison de constructeur est un type d'habitat individuel apparu au milieu du XX^{ème} siècle. Elle est située en périphérie du bourg ou sur des parcelles laissées disponibles par le bâti plus ancien. Elle appartient souvent aux formes groupées des lotissements. Sa réalisation, suivant des techniques constructives standardisées, la distingue du bâti traditionnel. Elle est implantée au milieu de sa parcelle.



COYE LA FORÊT

Volumétrie de la maison

La maison de constructeur prend généralement la forme d'un parallélépipède rectangle, de plain-pied, couvert d'une toiture à deux pans.

Quelquefois, ce volume est surmonté d'une toiture à quatre pans et peut présenter un rez-de-chaussée surélevé permettant un sous-sol semi-enterré.

La surface habitable moyenne de la maison de constructeur est de 100 m². Les combles sous toiture sont habitables ou non, suivant que la charpente est de type traditionnel ou industriel.



Les maisons des Castillets et des Demeures de France sans clôture sur rue avec garage accolé offrent des abords de qualité.

Les dimensions modestes de la maison de constructeur entraînent souvent diverses extensions dans le prolongement du volume principal, et divers ajouts sous forme de vérandas, auvents, etc.



Abords de la maison

Par son implantation en retrait de l'alignement sur rue et isolée des limites mitoyennes du terrain, la maison de constructeur permet le stationnement de plusieurs véhicules automobiles sur la parcelle et la construction d'annexes accolées ou non à la maison.

La clôture ferme la parcelle sur l'espace public et a un fort impact visuel sur la rue. A Coye-la-Forêt, elle est composée de murs en moellon calcaire qui font lien avec le bâti ancien. L'accompagnement végétal de la maison notamment les plantations sur le devant, le traitement des surfaces privatives engazonnées ou minérales (allées, terrasses, ...) participent également à l'ambiance de la rue. Ce traitement du sol influence aussi l'écoulement des eaux de pluie.

Matériaux de construction

Les murs sont maçonnés en parpaing de ciment, brique creuse ou constitués de voiles de béton. La finition consiste en un enduit projeté ou en un parement de moellon ou un bardage bois. La toiture peut être recouverte de tuile plate ou d'ardoise cherchant à identifier la maison de constructeur à une construction traditionnelle. Elle est fréquemment recouverte de tuile industrielle d'un ton uniforme brun ou rouge. Les modénatures, qui écartent le ruissellement des eaux de pluie de la façade, sont généralement absentes.



MAISONS DE CONSTRUCTEURS

RECOMMANDATIONS

Nota bene :

■ avant toute demande d'autorisation de travaux (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable), consulter, en mairie, le règlement d'urbanisme local (Plan d'Occupation des Sols ou Plan Local d'Urbanisme) pour connaître les règles et les servitudes applicables à la parcelle où se situe le projet ■ quand la construction, après extension, dépasse 170m² de surface hors-œuvre nette, le recours à un architecte est obligatoire ■ pour obtenir une information technique ou recevoir une aide à la formalisation du projet, prendre contact avec un architecte-conseil du CAUE ou le PNR.



Haies en limite séparative composées d'essences champêtres variées : charmille, noisetier, forsythia, ...



Création ou modification de clôture sur rue :

- édifier la clôture dans la tradition des murs en pierre afin d'assurer la continuité visuelle de la rue. Eviter la profusion des matériaux. Préserver les anciens murs en calcaire existants
- dans l'environnement naturel, privilégier les haies doublées sur l'intérieur de la parcelle d'un grillage de couleur neutre (gris, galvanisé)
- préférer l'absence de clôture lorsque les abords sont traités.

Entretien et rénovation de la construction :

- lors d'un ravalement, nettoyer et dégraisser les murs enduits en les lavant à l'eau
- pour donner du caractère à votre maison, réaliser un enduit traditionnel trois couches avec une finition lissée plus esthétique et permettant un meilleur entretien
- la tuile mécanique peut être remplacée par de la tuile plate vieillie, petit moule
- en cas de remplacement de menuiseries, poser de préférence des menuiseries bois présentant trois carreaux verticaux par vantail. Celles-ci ont une meilleure tenue au feu
- volets, porte d'entrée, porte de garage seront, si possible, en bois suivant les recommandations de la fiche correspondante. Le bois présente de très bonnes qualités anti-effractions
- ne pas compenser l'absence de modénature sur la façade par l'ajout d'éléments rapportés (corniches préfabriquées, encadrements de fenêtres en pierres agraées, etc.).

Extension de la maison :

- projeter, autant que faire se peut, l'extension de la construction existante dans le prolongement de la façade principale et du pan de toiture donnant sur rue, afin d'allonger le volume de la maison et lui donner des proportions rappelant celles des constructions traditionnelles. Eviter les décalages de volumes inutiles
- une annexe (garage, atelier, etc.) peut également être construite à l'alignement, à l'appui d'une des limites mitoyennes de la parcelle, afin de réimplanter du bâti sur rue, à l'instar du bâti traditionnel
- éviter la multiplication des portes de garage en façade principale
- construire une véranda (si le règlement d'urbanisme l'autorise) en accord de couleur et de matériaux avec la maison. Porter une attention particulière à son orientation pour éviter l'effet de serre
- envisager l'aménagement d'un auvent pour garer les véhicules (surface couverte non close = pas de fumée enfermée)
- dans le cas d'un aménagement de comble, limiter à deux par pan de toiture, la création de lucarnes ou de fenêtres de toit à l'aplomb des fenêtres du rez-de-chaussée.



Quelques essences de végétaux champêtres utilisées pour constituer les clôtures végétales de la parcelle d'une maison

Plantation de la parcelle :

- préserver au maximum la végétation existante
- planter arbres et arbustes d'essences locales, naturellement présents dans l'environnement végétal de la parcelle et adaptés aux conditions de sol et de climat du sol
- tenir compte de l'ensoleillement des vents, de la présence de l'eau, de la taille adulte des végétaux, des constructions avoisinantes pour implanter les différents sujets
- choisir des plantes tapissantes pour habiller les éventuels talus.



Auvents, l'un contemporain, l'autre en couverture végétale bien intégrés et accolés à la maison ou au mur de clôture



Architecture contemporaine

PRINCIPES

Selon les termes de sa charte, le Parc Naturel Régional Oise-Pays de France se définit comme un lieu d'échanges, de formation, de recherche, d'expérimentation.

Dans ce cadre, le PNR s'est donné pour mission de promouvoir l'architecture contemporaine.

Le paysage bâti des villes et des villages est un tissu vivant où les témoins de chaque époque se juxtaposent.

La recherche d'une architecture contemporaine renouvelant les typologies traditionnelles, en s'intégrant au tissu bâti existant, apparaît comme une dynamique pour le Parc, qui encourage la création architecturale, dans le respect des sites et des paysages naturels et bâtis de son territoire.

PNR
Oise
Pays de France

Par son implantation sur la parcelle ou sur le site d'inscription, par sa volumétrie, par le choix des matériaux mis en œuvre, l'architecture contemporaine peut s'insérer harmonieusement dans le paysage naturel ou bâti du village et enrichir, à l'instar des constructions des siècles passés, le patrimoine de la commune.

Maisons d'aujourd'hui en milieu rural ou en bourg alliant volumes, matériaux traditionnels, adaptation au terrain s'inspirant parfois des typologies existantes comme la longère

Maison dans le Perche, archi. Sonia Corzeau

Construction en Belgique, archi. Daniel Dethier



Maison en Bretagne, archi. Grégoire Mansandieu

Maison dans l'Aïens

Volumétrie et aspect de la construction

L'observation de la volumétrie des constructions traditionnelles avoisinantes dans le village peut aider à définir le volume de la nouvelle construction. Sans chercher la reproduction exacte, elle peut donner une idée de gabarit. Cependant, l'absence de toit à 2 pentes peut parfois apporter des solutions intéressantes en terme d'intégration et d'espaces intérieurs.

Si l'architecture contemporaine se satisfait de l'absence de modénature, elle permet, par contre, une grande diversité d'« ouvertures » dans le volume (grandes baies vitrées, fenêtres carrées ou en largeur, de différentes dimensions, verrières, etc.) qui expriment à l'extérieur la nature des volumes intérieurs créés.

Dans un environnement naturel, une volumétrie simple et épurée est également recommandée. Le relief peut imposer une volumétrie de part l'inscription de la maison dans la pente. La végétation existante peut également contraindre et révéler les formes de l'architecture.

Implantation sur le site

L'implantation de la maison contemporaine, comme anciennement les maisons traditionnelles, se décide en fonction des conditions d'ensoleillement et de protection contre les intempéries (pluie, vent).

Dans le village, l'implantation est également contrainte par la forme de la parcelle d'accueil de la construction (large, étroite).

Pour une bonne insertion dans le paysage bâti, la maison contemporaine doit respecter les dispositions de constructions traditionnelles voisines : en bordure de l'espace public ou alignée sur la façade principale de celles-ci quand elles sont en retrait sur la parcelle.

L'implantation de la construction, en limites mitoyennes des parcelles, permet de préserver l'espace privatif des regards depuis la rue.

L'implantation à l'« alignement » sur rue (en bordure de l'espace public), permet de libérer une surface de parcelle plus importante à l'arrière de la construction pour aménager un jardin d'agrément, un potager... Dans un environnement naturel, l'inscription dans le paysage (relief, végétation, bâti existant) de même que les vues depuis et vers la maison influencent l'implantation.

Matériaux de mise en œuvre

L'emploi de matériaux traditionnels, le respect de la palette de couleurs préconisée garantissent une bonne insertion dans le paysage bâti du village.

Cependant, ces matériaux traditionnels peuvent être mis en œuvre de manière innovante en gardant leur pouvoir d'intégration : murs de gabions, murs en pierres sèches, panneaux de terre cuite, ...

Dans un environnement naturel, d'autres matériaux sont à même de permettre une bonne insertion dans le paysage : bois, résilles métalliques, terre...

Des matériaux plus contemporains, le verre, le béton, travaillés suivant des techniques spécifiques (béton poli ou ciré) pouvant présenter des qualités de discrétion, permettent à l'architecture contemporaine de se fondre dans le paysage naturel ou bâti environnant.

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

RECOMMANDATIONS

Nota bene :

■ **construire une maison d'architecture contemporaine demande à ceux qui l'envisagent de s'engager dans une démarche de création** ■ une maison d'architecture contemporaine n'est pas la simple reproduction d'un modèle d'architecture traditionnelle auquel il est ajouté une colonne, un fronton, une baie vitrée, une verrière... ■ **une maison d'architecture contemporaine nécessite la formulation d'une demande précise (un «programme») et le choix d'un architecte pour proposer un projet répondant aux attentes et mener à bien la construction** ■ la première démarche consiste à vérifier dans le document d'urbanisme communal (Plan d'Occupation des Sols/Plan Local d'Urbanisme) les règles et les servitudes applicables au terrain où est projetée la construction. Cette démarche s'effectue en mairie de la commune d'accueil ■ **la deuxième démarche réside en «l'écriture» d'un programme, au regard des contraintes d'urbanisme identifiées au préalable** ■ inutile, en effet, d'imaginer une maison sur deux étages quand le règlement du Plan Local d'Urbanisme n'en permet qu'un... Le programme porte sur le nombre et le type de pièces souhaitées, leurs caractéristiques (dimensions, situation, orientation...), l'organisation des pièces les unes par rapport aux autres, le mode constructif souhaité, le type d'énergie, l'aspect de la construction, etc ■ **le choix d'un architecte-maître d'œuvre est l'étape suivante. Aux termes de la loi, le recours à l'architecte n'est obligatoire, pour les personnes privées, que pour les constructions d'une surface hors œuvre nette supérieure à 170 m². Il est cependant vivement recommandé. Celui-ci, en effet, est le garant de la qualité architecturale et constructive de la maison.**

L'architecture contemporaine n'est pas synonyme de réalisation coûteuse.

Les matériaux modernes et innovants sont souvent moins onéreux et plus faciles à mettre en œuvre que les matériaux traditionnels.

Suivre les principes simples d'implantations, d'orientation, de conception exposés ci-avant, permet de réaliser des économies substantielles d'énergie.

De même, une bonne isolation de la toiture, des murs, des planchers, des vitrages, se révèle avantageuse sur le long terme (réalisation des coûts de gestion).

L'architecte est un prestataire de service. Il peut donc être mis en concurrence. Sa rémunération est établie au pourcentage du montant des travaux à réaliser, suivant le type de mission qui lui est confié. Celle-ci peut être étendue, de la réalisation du dossier de permis de construire, au dessin des plans d'exécution des travaux, au choix des entreprises chargées de la réalisation et au suivi du chantier, pour une mission complète.

Le choix de l'architecte est une étape importante car tous les architectes n'appréhendent pas l'architecture contemporaine de la même manière.

Un dialogue doit s'établir entre l'architecte et son client.



Maison à Fontaine-Chaalis, archi. Claude Thévenot

Les architectes du Parc Naturel Régional et ceux du CAUE sont à même d'aider tout candidat à la construction d'une maison d'architecture contemporaine, dans sa démarche: formulation du programme, choix de l'architecte, suivi du projet.

Le choix des entreprises chargées de la réalisation gagne également à passer par un appel à la concurrence. Toutes les entreprises n'ont pas la même qualification et les mêmes spécialités.

Souscrire une assurance dommage-ouvrage est, dans tous les cas, obligatoire. Elle permet de corriger les malfaçons éventuelles rapidement, avant toute recherche de responsabilité. C'est l'assureur, dans ce cas, qui recherche les défaillances et entame les poursuites, s'il y a lieu.

Maison dans les Yvelines, archi. Fabrice Millet



Habitations de composition simple, l'une avec un pignon s'ouvrant ou se fermant par un système de volets, l'autre offrant un auvent servant d'abri voiture



Maison dans le Vorarlberg, région d'Autriche



Matériaux : résilles métalliques pour plantes grimpantes, mur en gabion (caisson en treillage métall rempli de caillasse), pignon en moellon enduit à pierre vue et clins de bois associés aux fenêtres cadrées

Pour finir, quelques recommandations... :

- préserver et chercher à tirer parti des éléments caractéristiques du site d'implantation : murs de pierres, arbres remarquables, bâti ancien à caractère patrimonial (ancienne grange...). L'architecture contemporaine gagne à s'inscrire dans les traces du passé et à s'inspirer du contexte dans lequel elle se situe
- éviter la profusion des matériaux qui contredit l'évidence du volume
- éviter toute forme de pastiche peinant souvent à dialoguer avec son environnement et ne tirant son intérêt que dans sa singularité.

Approche environnementale

PRINCIPES

Le Parc Naturel Régional Oise - Pays de France a pour vocation de promouvoir les économies d'énergie et les énergies renouvelables.

Ainsi, il encourage le développement des démarches "Haute Qualité Environnementale", "Bilan énergétique" et "Construction bioclimatique"

dans les collectivités, les entreprises et chez les particuliers.

Le PNR et ses partenaires, parmi lesquels l'Ademe (Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie)

initient, dans ce cadre, des opérations exemplaires au sein du territoire, intégrant qualité environnementale, architecturale, paysagère et efficacité énergétique aussi bien en construction neuve qu'en réhabilitation.

PNR
Oise
Pays de France

L'implantation, la volumétrie, le choix des matériaux et des techniques mis en œuvre sont des facteurs d'intégration dans le paysage naturel ou bâti de la commune. Cela contribue au respect de l'environnement et participe aux efforts consentis en matière d'économie d'énergie.



Aménagement pour un drainage naturel des eaux de pluie du toit

Maison proche de Compiègne, archt. Philippe Héron



Chantier d'une maison à ossature bois



Construction avec installation d'un chauffage par géothermie (utilisation de l'énergie thermique du sol)



Bâti dans un village du Vorarlberg, région d'Autriche

Implantation sur le site et orientation

L'ensoleillement et la protection contre les intempéries doivent être pris en compte dans l'implantation de la construction. L'organisation des pièces de la maison permet aux habitants de bénéficier d'un maximum de lumière naturelle au cours de la journée : exposition est des chambres pour recevoir le soleil du matin, exposition sud et ouest pour les pièces communes occupées durant la journée (séjour, salle à manger ...), exposition nord pour les pièces nécessitant peu d'ensoleillement (pièces de « service », ...)

Une bonne orientation permet également d'ouvrir les pièces sur l'extérieur sans les soumettre aux intempéries (vent, pluie ...). Elle améliore le confort tout en permettant de réaliser des économies d'énergie.

Le relief, la végétation, les constructions voisines protègent la maison des vents et procurent une ombre portée bienvenue en été.

L'implantation dans le prolongement bâti des constructions voisines protège également la nouvelle construction des intempéries et permet de réduire les dépenses énergétiques en offrant mutuellement des surfaces isolées en mitoyenneté.

Volumétrie et aspect de la construction

Un volume simple et compact, en offrant moins de surface de murs extérieurs à isoler, se révèle moins onéreux à la construction. Il permet également de mieux gérer les pertes et apports de chaleur « naturelle » et de maîtriser ainsi la consommation d'énergie.

Large baies vitrées laissant entrer abondamment le soleil et la lumière dans la maison, petites fenêtres maintenant une isolation maximum, « fenêtres » en hauteur permettant un ensoleillement en profondeur des pièces ou fenêtres en largeur pour profiter des déplacements du soleil, chaque ouverture participe à l'effort énergétique de la maison et à sa qualité architecturale.

APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

RECOMMANDATIONS

Nota bene :

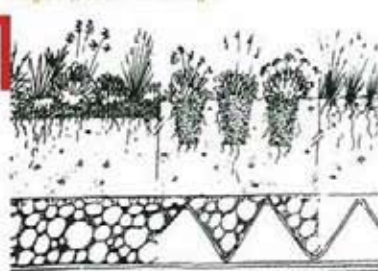
■ l'éco-construction, l'éco-gestion, l'attention portée aux confort thermiques, acoustiques, olfactifs, sonores, visuels, l'attention aux effets sur la santé des habitants sont les fondements de l'approche environnementale de la construction.

Maison dans le Perche, archt. Sonia Carresse



Maison intégrée au site naturel, avec utilisation passive de l'énergie solaire, une isolation renforcée, des doubles vitrages isolants, un jardin d'hiver, une mise en œuvre de matériaux recyclables et des finitions saines, un choix d'essences de bois naturellement durables, l'épuration des eaux usées et des eaux vannes par des lits à macrophytes

Source : toits et murs végétaux, Nigel Dunnett et Noel Kingsbury, édition du Rouergue



Coupe transversale d'un toit végétalisé : la strate végétale peut être faite de jeunes plants. Une membrane d'étanchéité assure la protection contre les infiltrations

Source : installations solaires thermiques, Feser, Remmers, Schnauss, Systèmes solaires, éditions Le Moniteur



Conception de petite taille avec ballon de stockage bi-énergie pour l'eau potable

Matériaux et techniques

- le choix des principes constructifs et des matériaux mis en œuvre est essentiel. Une maison à ossature bois est, par exemple, rapide à assembler et permet un chantier propre. Les panneaux sont préfabriqués en usine, et posés sur un soubassement en maçonnerie construit sur site. D'autres matériaux : brique monomur, pierre, béton... ont également des propriétés intéressantes pour la préservation de l'environnement
- une isolation par l'extérieur peut être mise en place afin d'éviter les ponts thermiques, sources de déperdition. Les doubles et triples vitrages renforcent l'isolation, protégeant autant du chaud que du froid
- une toiture végétalisée régule la température intérieure de la maison et isole du froid en hiver pour un entretien très réduit. Elle permet également un drainage des eaux de pluie et une réduction des nuisances sonores
- les ressources naturelles : soleil (serre, panneaux solaires), sous-sol (géothermie), végétaux (chaudières bois, blé, bio-masse), fournissent une énergie renouvelable permettant d'économiser les énergies fossiles
- les panneaux photovoltaïques (électricité) apportent de l'énergie, alors que les panneaux thermiques fournissent air chaud et eau chaude et les panneaux vitrés la chaleur par effet de serre. Une installation solaire doit être parfaitement intégrée à la construction par l'emplacement choisi en tenant compte des contraintes techniques, des dimensions des panneaux et de leur aspect. Elle doit être, autant que faire ce peut, le moins perceptible possible depuis l'espace public et le paysage environnant. Actuellement, la législation évolue vers une autorisation plus large des installations des panneaux solaires
- enfin, une économie d'eau peut être mise en place par la récupération des eaux de pluies depuis les descentes de toit, puis le stockage dans une citerne avant réemploi pour le jardin ou dans le circuit interne de l'habitation après filtrage.

Les architectes du Parc Naturel Régional et ceux du CAUE sont à même d'aider tout candidat à concevoir une maison avec une approche environnementale et à l'orienter vers une documentation spécifique.

Préau aux Clayes-sous-Bois, archt. Anne Delaunay



Abri composé de murs et sol en béton clair avec un fossé de gravillons qui reçoit les eaux de pluie provenant de l'ouverture entourant la toiture apportant un éclairage naturel



Toit végétalisé, agréable dans l'environnement, favorisant la biodiversité en apportant des solutions pour la gestion de l'eau et les énergies

Source : l'architecture écologique, Dominique Gaudin-Muller, éditions Le Moniteur

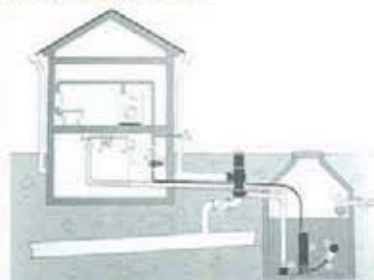


Schéma d'une installation de récupération des eaux de pluie avec citerne enterrée et pompe immergée