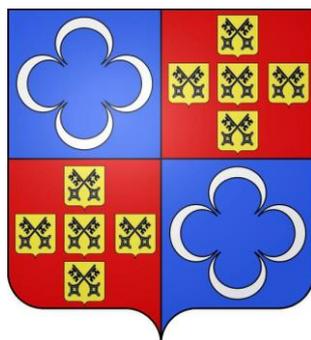


DÉPARTEMENT DE L'OISE

COMMUNE DE COYE-LA-FORÊT



PLAN LOCAL D'URBANISME

3 - RÈGLEMENT

Vu pour être annexé à notre délibération du 20 décembre 2012 approuvant le P.L.U.
Vu pour être annexé à notre délibération du 5 juillet 2013 approuvant la modification simplifiée n° 1 et la modification simplifiée n° 2.

Le Maire Philippe VERNIER

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
Chapitre I. Règlement applicable à la zone UA	6
Chapitre II. Règlement applicable à la Zone UB	14
Chapitre III. Règlement applicable à la Zone UC	20
Chapitre IV. Règlement applicable à la Zone UD	27
Chapitre V. Règlement applicable à la Zone UG	35
Chapitre VI. Règlement applicable à la Zone UL	41
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	46
Chapitre I - Règlement applicable à la zone 1AU	47
Chapitre II- Règlement applicable à la zone 1AUY	55
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	60
Chapitre 1 - Règlement applicable à la zone A	61
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	67
Chapitre I - Règlement applicable à la zone N	68
TITRE VI	78
ANNEXES	78

TITRE I

-

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de COYE-LA-FORÊT.

ARTICLE 2 : DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain (D.P.U.) a été institué par délibération du Conseil Municipal du 20 décembre 2012. Il porte sur l'ensemble des zones urbaines (zone U) et des zones à urbaniser (zone AU), cf. cartographie en annexes.

ARTICLE 3 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles de ce plan local d'urbanisme (P.L.U.) se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R.111-1 à R.111-24 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines U, zones à urbaniser AU, zones agricoles A et en zones naturelles ou non équipées N.

En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, les éléments protégés au titre de la loi Paysage, les orientations d'aménagement.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 des règlements de zones, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes font l'objet d'un avis motivé du maire.

Ces adaptations sont accordées dans les formes et suivant la procédure définies par la réglementation en vigueur.

ARTICLE 6 : CONSTRUCTIONS NON CONFORMES

Lorsque qu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 7 : PRINCIPE DE REDACTION DES ARTICLES 1 ET 2

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 et 2 sont implicitement autorisées. Sauf en cas d'interdiction générale à l'article 1.

ARTICLE 8 : CLÔTURES

L'édification des clôtures est réglementée par le P.L.U.

ARTICLE 9 : STATIONNEMENT DES CARAVANES

Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois par an est soumis à une déclaration préalable.

ARTICLE 10 : CHANGEMENT DE DESTINATION

Les changements de destinations sans travaux sont soumis à déclaration préalable.
Les changements de destinations avec travaux modifiant la structure ou la façade sont soumis à permis de construire.

ARTICLE 11 : RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE

La reconstruction du volume et de la surface de plancher des bâtiments préexistants, régulièrement édifiés, est autorisée, nonobstant les règles fixées aux articles 1 à 14 des différentes zones, pendant une période de dix ans.

ARTICLE 12 : DIVISIONS

- L'intégralité des règles du présent PLU est applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre 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.
- Dans les parties de commune nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, le Conseil municipal peut décider, par délibération motivée, de soumettre, à l'intérieur de zones qu'il délimite, à la déclaration préalable, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager.

L'autorité compétente peut s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique, est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques.

Lorsqu'une vente ou une location a été effectuée en violation des dispositions du présent article, l'autorité compétente peut demander à l'autorité judiciaire de constater la nullité de l'acte. L'action en nullité se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte ayant effectué la division.

ARTICLE 13 : VOIES BRUYANTES

En bordure des RD 118 et de la voie ferrée, les constructions à usage d'habitation doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996.

ARTICLE 14 : PROTECTION DES LISIÈRES BOISÉES

Dans une bande de 50 m comptés à partir de la lisière des massifs boisés de plus de 100 hectares, représentée aux plans de zonage, et en dehors des sites urbains constitués, toute construction nouvelle est interdite.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations d'intérêt général, agricoles ou destinées à l'exploitation forestière.

ARTICLE 15 : PROTECTION DES LISIÈRES BOISÉES

Les défrichements de boisement appartenant à un ensemble boisé de plus de 4 hectares sont soumis à autorisation.

TITRE II

-

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

Chapitre I. Règlement applicable à la zone UA

*

* *

Il s'agit de la zone urbaine dense. Elle est composée de quatre secteurs :

- UAa où les constructions existantes sont plus élevées
- UAb dans lequel la densité est plus limitée
- UAc dans lequel un recul plus important est admis
- UAd dans lequel seuls les aménagements sont autorisés

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

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à vocation agricole, y compris les dépendances équestres
- Les carrières
- Les habitations légères de loisirs
- Les travaux, aménagements et installations suivants :
 - 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 affouillements et exhaussements des sols, sauf s'ils sont liés à une occupation du sol autorisée dans la zone
 - les dépôts de véhicules

Dans les linéaires représentés par un figuré aux plans de zonage, le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux est interdit.

Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

I. Rappels

- les démolitions sont soumises au permis de démolir pour l'ensemble des constructions de la zone ;
- tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. Leur démolition est interdite ;
- les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- toutes les occupations du sol situées dans le périmètre de protection des monuments historiques sont susceptibles de prescriptions complémentaires, liées à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

II. Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions à usage d'activités artisanale, industrielle et commerciale, à condition qu'elles soient compatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect, avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement d'une zone à vocation résidentielle majoritaire et que les commerces présentent une surface de vente inférieure à 500 m².

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 dépôts divers, à condition qu'ils ne présentent aucune nuisance ou incompatibilité avec une zone à vocation résidentielle majoritaire.

Toute construction devra respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux rives de la Thève.

Toute construction, à l'exception des dépendances et des constructions et installations d'intérêt général, devra respecter un recul minimum de 20 m par rapport aux lisières forestières, figurant aux documents graphiques.

Au-delà de la profondeur constructible d'un terrain, lorsqu'elle est limitée, seuls les abris de jardin et les serres sont autorisés.

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.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UA 3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit être bordé par une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, existante.

L'accès doit présenter, à la date d'approbation du P.L.U., des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et être adapté à l'opération future.

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

Les impasses dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre à tous véhicules de faire demi-tour. La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

Les voies nouvelles doivent présenter une largeur de chaussée minimum de 3,50 m.

Article UA 4 - Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à autorisation du gestionnaire du réseau.

- Eaux pluviales

Les rejets d'eaux pluviales doivent être recueillis et évacués sur l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Article UA 5 - Caractéristiques des terrains

Non fixé

Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales doivent être édifiées à l'alignement des voies.

Toutefois, un recul peut être autorisé :

- si l'opération projetée intéresse la totalité de l'îlot ;
- 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;
- les constructions implantées Grande Rue, côté Nord, doivent respecter une marge minimum de 12m par rapport à l'alignement opposé.

En outre et nonobstant les règles énoncées ci-dessus, les constructions devront respecter, lorsqu'ils existent, les reculs obligatoires figurant aux plans de zonage.

En UAb, les constructions doivent être implantées dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement, sauf pour les abris de jardin et les serres.

En UAc, la bande d'implantation maximum est portée à 30 m, sauf pour les abris de jardin et les serres.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Les éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement (gouttières, débords de toit, auvents, balcons, ...).

Article UA 7 - 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.

Du côté où la construction ne joint pas la limite séparative, la distance, comptée horizontalement, de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à 2,30 m, sauf reconstruction à l'identique.

Les dépendances doivent être implantées en limite séparative.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Article UA 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder les pourcentages suivants de la surface de l'unité foncière :

SECTEURS	UAa	UAb et UAc
Habitat	60 %	50 %
Commerce	100 %	80 %
Autres	80 %	60 %

L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas dépasser 9 m².

L'emprise au sol totale des dépendances située devant le nu de la façade de la construction principale ne doit pas dépasser 35 m².

Article UA 10 - Hauteur maximale des constructions

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.

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

Elle doit en outre respecter la règle suivante : $L/2 - 1 \leq x \leq L/2$ (en mètres), avec L = largeur du pignon mesurée à la hauteur de l'égout du toit et x = différence de hauteur entre l'égout du toit et le faîtage.

La hauteur des dépendances ne doit pas dépasser 3,50 m au faîtage lorsque celles-ci sont situées devant le nu de la façade du bâtiment principal.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

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 de la construction, avant remaniement.

Article UA 11 - Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 l'ouvrage 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.

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

- **Les façades**

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits. Les enduits et les menuiseries devront respecter les couleurs du nuancier présenté en p. 76.

Les vérandas ne devront pas être visibles de la rue.

Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits.

- **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.

Tous les éléments en saillie sur la façade du bâtiment (auvent, bannes, enseignes, ...) doivent s'harmoniser avec la devanture commerciale et la façade de l'immeuble.

- **Les 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 pente des toitures des annexes et des dépendances peut être inférieure.

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

Les toitures terrasses ne sont autorisées que sur une surface de 30 m².

Les extensions de constructions respecteront les pentes existantes si elles sont différentes de celles énoncées ci-dessus.

- **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 panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture pour les constructions nouvelles. Ils devront être d'aspect mat.

Les châssis de toit sont autorisés, à condition d'être encastrés. 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.

- **Les clôtures**

Clôtures existantes : 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 nouvelles :

Sur rue et domaine public, elles seront constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximum de 2 m, enduit ou présentant l'aspect des moellons apparents, de la pierre de taille ou de la brique ;
- 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.

Les menuiseries seront en harmonie avec la façade et respecteront les couleurs prescrites au nuancier de la p. 77.

Entre fonds voisins, elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2 m et leur aspect sera en harmonie avec l'environnement immédiat.

Pour toutes clôtures : le doublage par une haie vive est recommandé. Le doublage par des canisses ou du voilage occultant est interdit sur rue. Les plaques de matériaux opaques sont interdites.

- **Les annexes et dépendances**

Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent. En particulier, l'aspect vitré est autorisé et l'aspect métallique des façades est interdit.

Les toitures à un pan sont autorisées. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales.

- **Modification ou extension de constructions repérées aux plans au titre de la loi Paysage**

Les modifications ou extensions devront respecter :

- le vocabulaire de la construction existante,
- les rythmes des façades,
- les tailles des fenêtres,
- les éléments de modénature,
- les proportions ne gênant pas la lecture claire de la construction existante.

Elles devront présenter une hauteur inférieure à celle de la construction existante.

Les adjonctions de vérandas, marquises, bow-windows sont autorisées à condition de préserver la lecture du bâti existant.

Pour les clôtures concernées (y compris grilles et porches), les éléments décoratifs, le style et les matériaux existants seront maintenus.

- **Divers**

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 autres réservoirs doivent être enterrés.

Les antennes paraboliques doivent être soit translucides soit de la couleur de leur support et le moins visibles possible de la voie publique.

Article UA 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions, installations et à leur fréquentation. Il doit être réalisé et justifié en dehors des voies publiques.

Il peut être exigé des places de stationnement supplémentaires banalisées en cas d'opération générant du stationnement non résidentiel.

En particulier, il est exigé

- logement : 2 places par logement
- hôtel et assimilé : 1 place pour 2 chambres
- restaurant : 1 place par tranche de 25 m² de surface de salle
- commerce : 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente
- bureaux, services : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher
- artisanat, industries : 1 place par tranche de 60 m² de surface couverte
- hôpital, clinique, maison de retraite : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations ci-dessus pour réaliser le stationnement sur l'unité foncière le pétitionnaire doit :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement ou acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin dans un rayon de 300 m. Les preuves de la réalisation ou de l'acquisition devront être fournies ;
- ou obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement ;
- ou s'acquitter de ses obligations en versant la participation prévue à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du dit code.

Article UA 13 - Espaces libres et plantations

En espace boisé non classé, les défrichements sont soumis à autorisation.

Les éléments paysagers remarquables

Les éléments paysagers remarquables sont repérés sur le plan de zonage.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Recul d'implantation

Toute construction, à l'exception des dépendances et des constructions et installations d'intérêt général, devra respecter un recul minimum de 20 m par rapport aux lisières forestières, figurant aux documents graphiques.

Autres

Les espaces de stationnement doivent être cloisonnés par des haies vives par unité maximum de 150 m².

Les aires de stockage et les dépôts de matériaux doivent être dissimulés par des haies vives.

En UAb et en UAc 50% des espaces non-bâties doivent être en pleine terre.

La notion de "pleine terre" exclut les places de stationnement, les bandes de roulement, les passages imperméabilisés, les dalles, les terrasses ou piscines.

Les espaces plantés, y compris les haies, devront privilégier les essences figurant dans la liste p. 82 et exclure les espèces invasives citées p. 80 et 81.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article UA 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non fixé

Chapitre II. Règlement applicable à la Zone UB

*

* *

Il s'agit d'une zone urbaine de faible densité dans laquelle les occupations du sol sont limitées.

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

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à vocation :
 - d'habitat
 - de bureau
 - d'industrie
- Les carrières
- Les habitations légères de loisirs
- Les travaux, aménagements et installations suivants :
 - 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 affouillements et exhaussements des sols, sauf s'ils sont liés à une occupation du sol autorisée dans la zone
 - les dépôts de véhicules

Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Rappels

- tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. Leur démolition est interdite.
- les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- toutes les occupations du sol situées dans le périmètre de protection des monuments historiques sont susceptibles de prescriptions complémentaires, liées à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

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

Les commerces, les constructions à usage d'artisanat et les équipements à condition qu'ils soient installés dans les constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. et si elles sont compatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect, avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité de l'environnement à vocation résidentielle majoritaire.

Les constructions et installations à vocation agricole ou équestre sont autorisées, à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement.

Les dépôts divers, à condition qu'ils ne présentent aucune nuisance ou incompatibilité avec une zone à vocation résidentielle majoritaire.

Toute construction devra respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux rives de la Thève.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UB 3 - Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit être bordé par une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, existante.

L'accès doit présenter, à la date d'approbation du P.L.U., des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et être adapté à l'opération future.

Article UB 4 - Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

- Eaux pluviales

Les rejets d'eaux pluviales doivent être recueillis et évacués sur l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Article UB 5 – Caractéristiques des terrains

Non fixé.

Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l’alignement.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale ou avec un retrait minimum de 5 m.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Article UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non fixé.

Article UB 9 – Emprise au sol

Non fixé.

Article UB 10 – Hauteur maximale des constructions

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.

La hauteur des constructions et installations est limitée à 10 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.

Article UB 11 – Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 l'ouvrage 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.

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

- **Les façades**

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits. Les enduits et les menuiseries devront respecter les couleurs du nuancier présenté en p. 76 et 77.

Les vérandas ne devront pas être visibles de la rue.

Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits.

- **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.

Tous les éléments en saillie sur la façade du bâtiment (auvent, bannes, enseignes, ...) doivent s'harmoniser avec la devanture commerciale et la façade de l'immeuble.

- **Les toitures**

La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des constructions de la zone.

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

Les toitures terrasses sont interdites.

Les extensions de constructions respecteront les pentes existantes si elles sont différentes de celles énoncées ci-dessus.

- **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 panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture pour les constructions nouvelles. Ils devront être d'aspect mat.

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

Les chiens-assis sont interdits.

- **Les clôtures**

Clôtures existantes : 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 nouvelles :

Sur rue et domaine public, elles seront constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximum de 2 m, enduit ou présentant l'aspect des moellons apparents, de la pierre de taille ou de la brique ;
- 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 de 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 métallique doublé d'une haie vive, d'une hauteur maximum de 2 m ;
- soit d'une lisse.

Les menuiseries seront en harmonie avec la façade et respecteront les couleurs prescrites au nuancier de la p.77.

Entre fonds voisins, elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2 m et leur aspect sera en harmonie avec l'environnement immédiat.

Pour toutes clôtures : le doublage par une haie vive est recommandé. Le doublage par des canisses ou du voilage occultant est interdit sur rue. Les plaques de matériaux opaques sont interdites.

- **Les annexes et dépendances**

Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent. En particulier, l'aspect vitré est autorisé.

Les toitures à un pan sont autorisées. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales.

- **Divers**

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 autres réservoirs doivent être enterrés.

Les antennes paraboliques doivent être soit translucides soit de la couleur de leur support, et le moins visible possibles de la voie publique.

Article UB 12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions, installations et à leur fréquentation. Il doit être réalisé et justifié en dehors des voies publiques.

Il peut être exigé des places de stationnement supplémentaires banalisées en cas d'opération générant du stationnement non résidentiel.

Article UB 13 – Espaces libres et plantations

En espace boisé non classé, les défrichements sont soumis à autorisation.

Les éléments paysagers remarquables

Les éléments paysagers remarquables sont repérés sur le plan de zonage.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Autres

Les espaces plantés, y compris les haies, devront privilégier les essences figurant dans la liste p. 82 et exclure les espèces invasives citées p.80 et 81.

Section 3 -Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article UB 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non fixé

Chapitre III. Règlement applicable à la Zone UC

*

* *

Il s'agit de la zone urbaine moyennement dense. Elle est composée de deux secteurs :

- UCa
- UCb à la densité plus faible.

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

Article UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à vocation agricole, y compris dépendances équestres
- Les carrières
- Les habitations légères de loisirs
- Les travaux, aménagements et installations suivants :
 - 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 affouillements et exhaussements des sols, sauf s'ils sont liés à une occupation du sol autorisée dans la zone
 - les dépôts de véhicules

Article UC 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

I. Rappels

- les démolitions sont soumises au permis de démolir pour l'ensemble des constructions de la zone
- tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. Leur démolition est interdite.
- les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

II. Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions à usage d'activités artisanale, industrielle et commerciale, à condition qu'elles soient compatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect, avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement d'une zone à vocation résidentielle majoritaire et que les commerces présentent une surface de vente inférieure à 200 m².

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 dépôts divers, à condition qu'ils ne présentent aucune nuisance ou incompatibilité avec une zone à vocation résidentielle majoritaire.

Toute construction, à l'exception des dépendances et des constructions et installations d'intérêt général, devra respecter un recul minimum de 20 m par rapport aux lisières forestières, figurant aux documents graphiques.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UC 3 - Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit être bordé par une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, existante.

L'accès doit présenter, à la date d'approbation du P.L.U., des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et être adapté à l'opération future.

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

Les impasses dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre à tous véhicules de faire demi-tour. La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

Les voies nouvelles doivent présenter une largeur de chaussée minimum de 3,50 m.

Article UC 4 - Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à autorisation du gestionnaire du réseau.

- Eaux pluviales

Les rejets d'eaux pluviales doivent être recueillis et évacués sur l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Article UC 5 – Caractéristiques des terrains

Non fixé.

Article UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Toutefois elles peuvent être édifiées avec un retrait inférieur par rapport à l'alignement si elles jouxtent une construction existante en bon état.

Les éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement (gouttières, débords de toit, auvents, balcons, ...).

Article UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale.

Le recul ne doit pas être inférieur à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2,50 m.

Cependant, une implantation en limite séparative pourra être admise pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,50 m à l'adossement.

Au-dessus de 3,50 m, la hauteur de tout point de ces bâtiments doit être inférieure à sa distance à la limite séparative, comptée horizontalement, augmentée de 3,50 m.

Toutefois, pour les bâtiments de petite dimension dont le pignon jouxte la limite sur une longueur inférieure à 6 m, la pointe du pignon n'est pas prise en compte.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Article UC 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Article UC 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions principales ne peut excéder 40% de la surface de l'unité foncière.

L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas dépasser 9 m².

Article UC 10 – Hauteur maximale des constructions

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.

La hauteur des constructions et installations est limitée à un rez-de-chaussée plus deux étages et combles, soit 9 m à l'égout du toit et à 14 m au faîtage ou à l'acrotère.

Elle doit en outre respecter la règle suivante : $L/2 - 1 \leq x \leq L/2$ (en mètres), avec L = largeur du pignon mesurée à la hauteur de l'égout du toit et x = différence de hauteur entre l'égout du toit et le 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.

Article UC 11 – Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 l'ouvrage 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.

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

- **Les façades**

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits. Les enduits et les menuiseries devront respecter les couleurs du nuancier présenté en p. 76 et 77.

Les vérandas ne devront pas être visibles de la rue.

Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits.

- **Les 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 pente des toitures des annexes et des dépendances peut être inférieure.

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

Les toitures terrasses sont autorisées sur une partie des constructions.

Les extensions de constructions respecteront les pentes existantes si elles sont différentes de celles énoncées ci-dessus.

- **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 panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture pour les constructions nouvelles. Ils devront être d'aspect mat.

Les châssis de toit sont autorisés, à condition d'être encastrés. 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.

- **Les clôtures**

Clôtures existantes : 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 nouvelles :

Sur rue et domaine public, elles seront constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximum de 2 m, enduit ou présentant l'aspect des moellons apparents, de la pierre de taille ou de la brique ;
- 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 maximum de 2 m ;
- soit d'une lisse.

Les menuiseries seront en harmonie avec la façade et respecteront les couleurs prescrites au nuancier de la p. 77.

Entre fonds voisins, elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2 m et leur aspect sera en harmonie avec l'environnement immédiat.

Pour toutes clôtures : le doublage par une haie vive est recommandé. Le doublage par des canisses ou du voilage occultant est interdit sur rue. Les plaques de matériaux opaques sont interdites.

- **Les annexes et dépendances**

Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent. En particulier, l'aspect vitré est autorisé et l'aspect métallique des façades est interdit.

Les toitures à un pan sont autorisées. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales.

- **Divers**

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 autres réservoirs doivent être enterrés.

Les antennes paraboliques doivent être soit translucides soit de la couleur de leur support, et le moins visibles possible de la voie publique.

Article UC 12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions, installations et à leur fréquentation. Il doit être réalisé et justifié en dehors des voies publiques.

Il peut être exigé des places de stationnement supplémentaires banalisées en cas d'opération générant du stationnement non résidentiel.

En particulier, il est exigé

- logement : 2 places par logement
- hôtel et assimilé : 1 place pour 2 chambres
- restaurant : 1 place par tranche de 25 m² de surface de salle
- commerce : 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente
- bureaux, services : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher
- artisanat, industries : 1 place par tranche de 60 m² de surface couverte
- hôpital, clinique, maison de retraite : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations ci-dessus pour réaliser le stationnement sur l'unité foncière le pétitionnaire doit :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement ou acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin dans un rayon de 300 m. Les preuves de la réalisation ou de l'acquisition devront être fournies.
- ou obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
- ou s'acquitter de ses obligations en versant la participation prévue à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du dit code.

Article UC 13 – Espaces libres et plantations

En espace boisé non classé, les défrichements sont soumis à autorisation.

Les éléments paysagers remarquables

Les éléments paysagers remarquables sont repérés sur le plan de zonage.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Recul d'implantation

Toute construction, à l'exception des dépendances et des constructions et installations d'intérêt général, devra respecter un recul minimum de 20 m par rapport aux lisières forestières, figurant aux documents graphiques.

Autres

Les espaces de stationnement doivent être cloisonnés par des haies vives par unité maximum de 150 m².

Les aires de stockage et les dépôts de matériaux doivent être dissimulés par des haies vives.
50 % des espaces non-bâti doivent être en pleine terre.

La notion de "pleine terre" exclut les places de stationnement, les bandes de roulement, les passages imperméabilisés, les dalles, les terrasses ou les piscines.

Les espaces plantés, y compris les haies, devront privilégier les essences figurant dans la liste p. 82 et exclure les espèces invasives citées p.80 et 81.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article UC 14 - Coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S. est fixé à :

- * en UCa : - 1,20 pour les constructions à usage d'habitation
- 0,80 pour les autres constructions
- * en UCb : - 0,40

Chapitre IV. Règlement applicable à la Zone UD

*

* *

Il s'agit d'une zone urbaine de faible densité. Elle est composée de trois secteurs :

- UDa dans lequel les constructions doivent être implantées vers l'avant de la parcelle,
- UDb dans lequel l'organisation du paysage urbain doit être préservée par la détermination d'une surface minimale de parcelle,
- UDe dans lequel les règles d'implantation des constructions sont plus souples.

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

Article UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à vocation agricole
- Les carrières
- Les habitations légères de loisirs
- Les travaux, aménagements et installations suivants :
 - 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 affouillements et exhaussements des sols, sauf s'ils sont liés à une occupation du sol autorisée dans la zone
 - les dépôts de véhicules

Article UD 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

I. Rappels

- les démolitions sont soumises au permis de démolir pour l'ensemble des constructions de la zone ;
- tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. Leur démolition est interdite ;
- les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- toutes les occupations du sol situées dans le périmètre de protection des monuments historiques sont susceptibles de prescriptions complémentaires, liées à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

II. Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions à usage d'activités artisanale, industrielle et commerciale, à condition qu'elles soient compatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect, avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement d'une zone à vocation résidentielle majoritaire et que les commerces présentent une surface de vente inférieure à 200 m².

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

Les dépôts divers, à condition qu'ils ne présentent aucune nuisance ou incompatibilité avec une zone à vocation résidentielle majoritaire.

Toute construction devra respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux rives de la Thève.

Toute construction, à l'exception des dépendances et des constructions et installations d'intérêt général, devra respecter un recul minimum de 20 m par rapport aux lisières forestières, figurant aux documents graphiques.

Au-delà de la profondeur constructible d'un terrain, seuls les abris de jardin et les serres sont autorisés.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UD 3 - Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit être bordé par une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, existante.

L'accès doit présenter, à la date d'approbation du P.L.U., des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et être adapté à l'opération future.

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

Les impasses dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre à tous véhicules de faire demi-tour. La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

Les voies nouvelles doivent présenter une largeur de chaussée minimum de 3,50 m.

Article UD 4 - Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans les parties du territoire qui ne sont pas encore desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à autorisation du gestionnaire du réseau.

- Eaux pluviales

Les rejets d'eaux pluviales doivent être recueillis et évacués sur l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Article UD 5 – Caractéristiques des terrains

En UDb, pour être constructible, toute unité foncière doit présenter une surface minimum de 1 500 m².

Article UD 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales doivent être implantées dans une bande comprise entre 5 et 40 m par rapport à l'alignement, sauf en UDa.

En UDa, cette bande d'implantation est comprise entre 5 et 30 m par rapport à l'alignement.

Ces reculs d'implantation maximum sont représentés graphiquement sur le plan de zonage au 1/2000^{ème}.

Toutefois elles peuvent être édifiées avec un retrait inférieur par rapport à l'alignement si elles jouxtent une construction existante en bon état.

Les éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement (gouttières, débords de toit, auvents, balcons, ...).

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Article UD 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale.

Le recul ne doit pas être inférieur à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2,50 m.

Cependant, une implantation en limite séparative ne pourra être admise que pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,50 m à l'adossement.

Au-dessus de 3,50 m, la hauteur de tout point de ces bâtiments doit être inférieure à sa distance à la limite séparative, comptée horizontalement, augmentée de 3,50 m.

Toutefois, pour les bâtiments de petite dimension dont le pignon jouxte la limite sur une longueur inférieure à 6 m, la pointe du pignon n'est pas prise en compte.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Article UD 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Article UD 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 30 % de la surface de l'unité foncière.

L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas dépasser 9 m².

L'emprise au sol totale des dépendances située devant le nu de la façade de la construction principale ne doit pas dépasser 35 m².

Article UD 10 – Hauteur maximale des constructions

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.

La hauteur des constructions et installations est limitée à 5 m à l'égout du toit et à 8,50 m au faitage. Elle doit en outre respecter la règle suivante : $L/2 - 1 \leq x \leq L/2$ (en mètres), avec L = largeur du pignon mesurée à la hauteur de l'égout du toit et x = différence de hauteur entre l'égout du toit et le faitage.

La hauteur des dépendances ne doit pas dépasser 3,50 m au faitage lorsque celles-ci sont situées devant le nu de la façade du bâtiment principal.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

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.

Article UD 11 - Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 l'ouvrage 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.

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

• Les façades

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits. Les enduits et les menuiseries devront respecter les couleurs du nuancier présenté en p. 76 et 77.

Les vérandas ne devront pas être visibles de la rue.

Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits.

• 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.

Tous les éléments en saillie sur la façade du bâtiment (auvent, bannes, enseignes, ...) doivent s'harmoniser avec la devanture commerciale et la façade de l'immeuble.

• Les 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 pente des toitures des annexes et des dépendances peut être inférieure.

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

Les toitures terrasses ne sont autorisées que sur une surface de 30 m².

Les extensions de constructions respecteront les pentes existantes si elles sont différentes de celles énoncées ci-dessus.

- **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 panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture pour les constructions nouvelles. Ils devront être d'aspect mat.

Les châssis de toit sont autorisés, à condition d'être encastrés. 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.

- **Les clôtures**

Clôtures existantes : 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 nouvelles :

Sur rue et domaine public, elles seront constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximum de 2 m, enduit ou présentant l'aspect des moellons apparents, de la pierre de taille ou de la brique ;
- 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 maximum de 2 m ;
- soit d'une lisse.

Les menuiseries seront en harmonie avec la façade et respecteront les couleurs prescrites au nuancier de la p. 77

Entre fonds voisins, elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2 m et leur aspect sera en harmonie avec l'environnement immédiat.

Pour toutes clôtures : le doublage par une haie vive est recommandé. Le doublage par des canisses ou du voilage occultant est interdit sur rue. Les plaques de matériaux opaques sont interdites.

- **Les annexes et dépendances**

Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent. En particulier, l'aspect vitré est autorisé et l'aspect métallique des façades est interdit.

Les toitures à un pan sont autorisées. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales.

- **Modification ou extension de constructions repérées aux plans au titre de la loi Paysage**

Les modifications ou extensions devront respecter :

- le vocabulaire de la construction existante,
- les rythmes des façades,
- les tailles des fenêtres,
- les éléments de modénature,
- les proportions ne gênant pas la lecture claire de la construction existante.

Elles devront présenter une hauteur inférieure à celle de la construction existante.

Les adjonctions de vérandas, marquises, bow-windows sont autorisées à condition de préserver la lecture du bâti existant.

Pour les clôtures concernées (y compris grilles et porches), les éléments décoratifs, le style et les matériaux existants seront maintenus.

- **Divers**

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 autres réservoirs doivent être enterrés.

Les antennes paraboliques doivent être soit translucides soit de la couleur de leur support, et le moins visibles possible de la voie publique.

Article UD 12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions, installations et à leur fréquentation. Il doit être réalisé et justifié en dehors des voies publiques.

Il peut être exigé des places de stationnement supplémentaires banalisées en cas d'opération générant du stationnement non résidentiel.

En particulier, il est exigé

- logement : 2 places par logement
- hôtel et assimilé : 1 place pour 2 chambres
- restaurant : 1 place par tranche de 25 m² de surface de salle
- commerce : 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente
- bureaux, services : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher
- artisanat, industries : 1 place par tranche de 60 m² de surface couverte
- hôpital, clinique, maison de retraite : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations ci-dessus pour réaliser le stationnement sur l'unité foncière le pétitionnaire doit :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement ou acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin dans un rayon de 300 m. Les preuves de la réalisation ou de l'acquisition devront être fournies ;
- ou obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement ;
- ou s'acquitter de ses obligations en versant la participation prévue à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du dit code.

Article UD 13 – Espaces libres et plantations

En espace boisé non classé, les défrichements sont soumis à autorisation.

Les éléments paysagers remarquables

Les éléments paysagers remarquables sont repérés sur le plan de zonage.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Recul d'implantation

Toute construction, à l'exception des dépendances et des constructions et installations d'intérêt général, devra respecter un recul minimum de 20 m par rapport aux lisières forestières, figurant aux documents graphiques.

Autres

Les espaces de stationnement doivent être cloisonnés par des haies vives par unité maximum de 150 m².

Les aires de stockage et les dépôts de matériaux doivent être dissimulés par des haies vives.

50 % de la surface de l'unité foncière doivent être en pleine terre.

La notion de "pleine terre" exclut les places de stationnement, les bandes de roulement, les passages imperméabilisés, les dalles, les terrasses ou les piscines.

Les espaces plantés, y compris les haies, devront privilégier les essences figurant dans la liste p. 82 et exclure les espèces invasives citées p. 80 et 81.

Section 3 -Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article UD 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non Fixé

Chapitre V. Règlement applicable à la Zone UG

*

* *

Il s'agit de la zone urbaine correspondant à des constructions patrimoniales implantées dans un parc. Elle est composée de trois secteurs :

- un secteur UGa présentant des extensions à vocation agricole
- un secteur UGb permettant une extension du bâtiment principal et autorisant des dépendances équestres
- un secteur UGc autorisant une création de surface distinct du bâtiment principal

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

Article UG 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

Article UG 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

I. Rappels

- les démolitions sont soumises au permis de démolir pour l'ensemble des constructions de la zone ;
- tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. Leur démolition est interdite ;
- les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- toutes les occupations du sol situées dans le périmètre de protection des monuments historiques sont susceptibles de prescriptions complémentaires, liées à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

II. Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

- **S'applique uniquement en UGa :**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées à l'intérieur des volumes bâtis existants.

En outre, les constructions et installations à vocation agricole ou équestre sont autorisées, à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement.

Toute construction dans la zone devra respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux rives de la Thève.

- S'applique uniquement en UGb :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées à l'intérieur des volumes bâtis existants.

L'extension des constructions existantes à usage d'habitation est autorisée avec un maximum de 20 % par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U.

Toute construction dans la zone devra respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux rives de la Thève.

En outre, les dépendances équestres sont autorisées, à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement et dans la limite de 200 m² par unité foncière.

- S'applique uniquement en UGc :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont autorisées, à l'exception de l'usage agricole, à condition qu'elles soient réalisées à l'intérieur des volumes bâtis existants.

En outre, les constructions nouvelles sont autorisées dans la limite de 300 m² maximum de surface de plancher supplémentaire 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-dessus.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UG 3 - Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit être bordé par une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, existante.

L'accès doit présenter, à la date d'approbation du P.L.U., des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Article UG 4 - Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans les parties du territoire qui ne sont pas encore desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à autorisation du gestionnaire du réseau.

- Eaux pluviales

Les rejets d'eaux pluviales doivent être recueillis et évacués sur l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Article UG 5 – Caractéristiques des terrains

Non fixé

Article UG 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises

Les constructions doivent présenter un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement. Ce recul est porté à 10 m en UGb.

Article UG 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent présenter un retrait minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Article UG 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non fixé

Article UG 9 - Emprise au sol

Non fixé

Article UG 10 – Hauteur maximale des constructions

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.

La hauteur des 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.

Article UG 11 – Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 l'ouvrage 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.

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

• Les façades

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits. Les enduits et les menuiseries devront respecter les couleurs du nuancier présenté en p. 76 et 77.

Les vérandas ne devront pas être visibles de la rue.

Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits.

• Les 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 pente des toitures des annexes et des dépendances peut être inférieure.

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

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 panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture pour les constructions nouvelles. Ils devront être d'aspect mat.

Les châssis de toit sont autorisés, à condition d'être encastrés. 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.

• Les clôtures

Clôtures existantes : 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 nouvelles :

Sur rue et domaine public, elles seront constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximum de 2 m, enduit ou présentant l'aspect des moellons apparents, de la pierre de taille ou de la brique ;
- 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 maximum de 2 m.

- soit d'une lisse.

Les menuiseries seront en harmonie avec la façade et respecteront les couleurs prescrites au nuancier de la p.77.

Entre fonds voisins, elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2 m et leur aspect sera en harmonie avec l'environnement immédiat.

Pour toutes clôtures : le doublage par une haie vive est recommandé. Le doublage par des canisses ou du voilage occultant est interdit sur rue. Les plaques de matériaux opaques sont interdites.

- **Les annexes et dépendances**

Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent. En particulier, l'aspect vitré est autorisé et l'aspect métallique des façades est interdit.

Les toitures à un pan sont autorisées. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales.

- **Modification ou extension de constructions repérées aux plans au titre de la loi Paysage**

Les modifications ou extensions devront respecter :

- le vocabulaire de la construction existante,
- les rythmes des façades,
- les tailles des fenêtres,
- les éléments de modénature,
- les proportions ne gênant pas la lecture claire de la construction existante.

Elles devront présenter une hauteur inférieure à celle de la construction existante.

Les adjonctions de vérandas, marquises, bow-windows sont autorisées à condition de préserver la lecture du bâti existant. Pour les clôtures concernées (y compris grilles et porches), les éléments décoratifs, le style et les matériaux existants seront maintenus.

- **Divers**

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 autres réservoirs doivent être enterrés.

Les antennes paraboliques doivent être soit translucides soit de la couleur de leur support et le moins visibles possible de la voie publique.

Article UG 12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions, installations et à leur fréquentation. Il doit être réalisé et justifié en dehors des voies publiques.

Article UG 13 – Espaces libres et plantations

Les éléments paysagers remarquables

Les éléments paysagers remarquables sont repérés sur le plan de zonage.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les espaces boisés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonages sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, le défrichage est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

En espace boisé non classé, les défrichements sont soumis à autorisation.

Autres

Les aires de stockage et les dépôts de matériaux doivent être dissimulés par des haies vives.

Les aires de stationnement devront être cloisonnées par des haies afin de ne pas former un seul tenant de plus de 150 m².

50 % de la surface de l'unité foncière doivent être en pleine terre.

La notion de "pleine terre" exclut les places de stationnement, les bandes de roulement, les passages imperméabilisés, les dalles, les terrasses ou les piscines.

En UGa, 50 % de la surface non bâtie doit être en pleine terre.

Les espaces plantés, y compris les haies, devront privilégier les essences figurant dans la liste p. 82 et exclure les espèces invasives citées p. 80 et 81.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article UG 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non fixé

Chapitre VI. Règlement applicable à la Zone UL

*

* *

Il s'agit de la zone urbaine à vocation principale d'équipement d'intérêt général.

Elle comporte un secteur ULa dans lequel seules les installations sont autorisées.

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

Article UL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites :

Article UL 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

I. Rappel

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

II. Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les équipements, les constructions et installations d'intérêt général, 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 bureaux et services s'ils sont directement liés à une activité déjà présente dans la zone.

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 de 100 m².

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

Toute construction, à l'exception des dépendances et des constructions et installations d'intérêt général, devra respecter un recul minimum de 20 m par rapport aux lisières forestières, figurant aux documents graphiques.

Dans le secteur ULa, seules les installations sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UL 3 – Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit être bordé par une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, existante.

L'accès doit présenter, à la date d'approbation du P.L.U., des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions qu'elle dessert.

Article UL 4 – Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à autorisation du gestionnaire du réseau.

- Eaux pluviales

Les rejets d'eaux pluviales doivent être recueillis et évacués sur l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Article UL 5 – Caractéristiques des terrains

Non fixé.

Article UL 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises

Toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement ou avec un recul minimum de 0,50 m.

La reconstruction à l'identique est toutefois possible.

Article UL 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limite ou avec un retrait minimum de 0,50 m.
La reconstruction à l'identique est toutefois possible.

Article UL 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non fixé.

Article UL 9 - Emprise au sol

Non fixé.

Article UL 10 – Hauteur des constructions

Les hauteurs et les niveaux de la construction sont mesurés par rapport au niveau moyen du sol naturel, dans l'emprise au sol de la construction, avant remaniement.

La hauteur des constructions et installations est limitée à 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.

Article UL 11 – Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 l'ouvrage 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.

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

- **Les façades**

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits. Les enduits et les menuiseries devront respecter les couleurs du nuancier présenté en p. 76 et 77.

Les vérandas ne devront pas être visibles de la rue.

- **Les toitures et couvertures**

Les toitures doivent être en harmonie avec celles des constructions voisines.

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.

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

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture pour les constructions nouvelles. Ils devront être d'aspect mat.

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

- **Les clôtures**

Clôtures existantes : 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 nouvelles :

Sur rue et domaine public, elles seront constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximum de 2 m, enduit ou présentant l'aspect des moellons apparents, de la pierre de taille ou de la brique ;
- 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 maximum de 2 m ;
- soit d'une lisse.

Les menuiseries seront en harmonie avec la façade et respecteront les couleurs prescrites au nuancier de la p.77.

Entre fonds voisins, elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2 m et leur aspect sera en harmonie avec l'environnement immédiat.

Pour toutes clôtures : le doublage par une haie vive est recommandé. Le doublage par des canisses ou du voilage occultant est interdit sur rue. Les plaques de matériaux opaques sont interdites.

En cas de besoin spécifique, une grille métallique plus haute peut être acceptée.

- **Divers**

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 autres réservoirs doivent être enterrés.

Les antennes paraboliques doivent être soit translucides soit de la couleur de leur support et le moins visibles possible de la voie publique.

Article UL 12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions, installations et à leur fréquentation. Il doit être réalisé et justifié en dehors des voies publiques.

Article UL 13 – Espaces libres et plantations

En espace boisé non classé, les défrichements sont soumis à autorisation.

Recul d'implantation

Toute construction, à l'exception des dépendances et des constructions et installations d'intérêt général, devra respecter un recul minimum de 20 m par rapport aux lisières forestières, figurant aux documents graphiques.

Autres

Les aires de stationnement doivent être cloisonnées par des haies afin de ne pas former un seul tenant de plus de 150 m².

Les espaces plantés, y compris les haies, devront privilégier les essences figurant dans la liste en p. 82 et exclure les espèces invasives listées p. 80 et 81.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article UL 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non fixé.

TITRE III

-

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES À URBANISER**

Chapitre I - Règlement applicable à la zone 1AU

Il s'agit de la zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat

Elle est composée de deux secteurs : 1AUa et 1AUd.

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

Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à vocation agricole, y compris les dépendances équestres
- Les carrières
- Les habitations légères de loisirs
- Les travaux, aménagements et installations suivants :
 - 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 affouillements et exhaussements des sols, sauf s'ils sont liés à une occupation du sol autorisée dans la zone
 - les dépôts de véhicules

Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

I. Rappel

- les démolitions sont soumises au permis de démolir pour l'ensemble des constructions de la zone ;
- tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. Leur démolition est interdite ;
- les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- toutes les occupations du sol situées dans le périmètre de protection des monuments historiques sont susceptibles de prescriptions complémentaires, liées à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

II. Sont admis es sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions à usage d'activités artisanale, industrielle et commerciale, à condition qu'elles soient compatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement d'une zone à vocation résidentielle majoritaire et que les commerces présentent une surface de vente inférieure à 200 m².

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

Les dépôts divers, à condition qu'ils ne présentent aucune nuisance ou incompatibilité avec une zone à vocation résidentielle majoritaire.

Au-delà de la profondeur constructible d'un terrain, seuls les abris de jardin et des serres sont autorisés.

III. Conditions de l'urbanisation

L'opération devra être raccordable directement aux réseaux collectifs d'alimentation en eau potable, d'assainissement, de voirie, d'électricité, de défense incendie existants ou dont la réalisation est prévue.

La réalisation de l'opération devra être compatible avec le développement ultérieur cohérent de l'urbanisation de la zone.

L'opération devra respecter l'Orientation d'Aménagement n°1 en 1AUa et l'Orientation d'Aménagement n°2 en 1AUd.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article 1AU 3 - Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit être bordé par une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, existante ou prévue dans les orientations d'aménagement.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

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

Les impasses dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre à tous véhicules de faire demi-tour. La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

Les voies nouvelles doivent présenter une largeur de chaussée minimum de 3,50 m.

Les voies nouvelles de l'opération devront respecter l'Orientation d'Aménagement n°1 en 1AUa et l'Orientation d'Aménagement n°2 en 1AUd.

Article 1AU 4 - Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à autorisation du gestionnaire du réseau.

- Eaux pluviales

Les rejets d'eaux pluviales doivent être recueillis et évacués sur l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Article 1AU 5 – Caractéristiques des terrains

Non fixé.

Article 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En 1AUa, les constructions principales doivent être édifiées à l'alignement des voies.

Toutefois, un recul peut être autorisé :

- si l'opération projetée intéresse la totalité de l'îlot ;
- 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.

En 1AUd, les constructions principales doivent être implantées dans une bande comprise entre 5 et 30 m par rapport à la voie.

En outre et nonobstant la règle énoncée ci-dessus, les constructions devront respecter, lorsqu'ils existent :

- le recul prévu à l'orientation d'aménagement n°1 en 1AUa et l'Orientation d'Aménagement n°2 en 1AUd,
- les reculs obligatoires figurant aux plans de zonage.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Les éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement (gouttières, débords de toit, auvents, balcons, ...).

Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- En 1AUa

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

Du côté où la construction ne joint pas la limite séparative, la distance, comptée horizontalement, de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à 2,30 m, sauf reconstruction à l'identique.

Les dépendances doivent être implantées en limite séparative.

- En 1AUd

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale.

Le recul ne doit pas être inférieur à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2,50 m.

Cependant, une implantation en limite séparative ne pourra être admise que pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,50 m à l'adossement.

Au-dessus de 3,50 m, la hauteur de tout point de ces bâtiments doit être inférieure à sa distance à la limite séparative, comptée horizontalement, augmentée de 3,50 m.

Toutefois, pour les bâtiments de petite dimension dont le pignon jouxte la limite sur une longueur inférieure à 6 m, la pointe du pignon n'est pas prise en compte.

- Dans toute la zone

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

En outre et nonobstant la règle énoncée ci-dessus, les constructions devront respecter, lorsqu'ils existent :

- le recul prévu à l'orientation d'aménagement,
- les reculs obligatoires figurant aux plans de zonage.

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

Non fixé.

Article 1AU 9 – Emprise au sol

- En 1AUa

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder les pourcentages suivants de la surface de l'unité foncière :

- habitat : 50 %
- commerce : 80 %
- autres : 60 %

- En 1AU d

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 30 % de la surface de l'unité foncière.

- Dans toute la zone

Nonobstant toute autre règle, l'emprise au sol des bâtiments devra respecter les orientations d'aménagement.

L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas dépasser 9 m².

L'emprise au sol totale des dépendances située devant le nu de la façade de la construction principale ne doit pas dépasser 35 m².

Article 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions

- En 1AUa

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.

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

- En 1AUd

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.

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

- Dans toute la zone

La hauteur doit en outre respecter la règle suivante : $L/2 - 1 \leq x \leq L/2$ (en mètres), avec L = largeur du pignon mesurée à la hauteur de l'égout du toit et x = différence de hauteur entre l'égout du toit et le faîtage.

La hauteur des dépendances ne doit pas dépasser 3,50 m au faîtage lorsque celles-ci sont situées devant le nu de la façade du bâtiment principal.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

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.

Article 1AU 11 – Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 l'ouvrage 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.

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

- **Les façades**

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits. Les enduits et les menuiseries devront respecter les couleurs du nuancier présenté en p. 76 et 77.

Les vérandas ne devront pas être visibles de la rue.

Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits.

- **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.

Tous les éléments en saillie sur la façade du bâtiment (auvent, bannes, enseignes, ...) doivent s'harmoniser avec la devanture commerciale et la façade de l'immeuble.

- **Les 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 pente des toitures des annexes et des dépendances peut être inférieure.

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

Les toitures terrasses ne sont autorisées que sur une surface de 30 m².

- **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 panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture pour les constructions nouvelles. Ils devront être d'aspect mat.

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

Les chiens-assis sont interdits.

- **Les clôtures**

Clôtures existantes : 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 nouvelles :

Sur rue et domaine public, elles seront constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximum de 2 m, enduit ou présentant l'aspect des moellons apparents, de la pierre de taille ou de la brique ;
- 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.

Les menuiseries seront en harmonie avec la façade et respecteront les couleurs prescrites au nuancier de la p.77.

Entre fonds voisins, elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2 m et leur aspect sera en harmonie avec l'environnement immédiat.

Pour toutes clôtures : le doublage par une haie vive est recommandé. Le doublage par des canisses ou du voilage occultant est interdit sur rue. Les plaques de matériaux opaques sont interdites.

- **Les annexes et dépendances**

Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent. En particulier, l'aspect vitré est autorisé et l'aspect métallique des façades est interdit.

Les toitures à un pan sont autorisées. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales.

- **Divers**

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 autres réservoirs doivent être enterrés.

Les antennes paraboliques doivent être soit translucides soit de la couleur de leur support et le moins visibles possible de la voie publique.

Article 1AU 12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions, installations et à leur fréquentation. Il doit être réalisé et justifié en dehors des voies publiques.

Il peut être exigé des places de stationnement supplémentaires banalisées en cas d'opération générant du stationnement non résidentiel.

En particulier, il est exigé

- logement : 2 places par logement
- hôtel et assimilé : 1 place pour 2 chambres
- restaurant : 1 place par tranche de 25 m² de surface de salle
- commerce : 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente
- bureaux, services : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher
- artisanat, industries : 1 place par tranche de 60 m² de surface couverte
- hôpital, clinique, maison de retraite : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations ci-dessus pour réaliser le stationnement sur l'unité foncière le pétitionnaire doit :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement ou acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin dans un rayon de 300 m. Les preuves de la réalisation ou de l'acquisition devront être fournies ;
- ou obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement ;
- ou s'acquitter de ses obligations en versant la participation prévue à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du dit code.

Article 1AU 13 - Espaces libres et plantations

En espace boisé non classé, les défrichements sont soumis à autorisation.

Les aires de stationnement devront être cloisonnées par des haies vives par unité maximum de 150 m².

50 % des espaces non-bâties doivent être en pleine terre.

La notion de "pleine terre" exclut les places de stationnement, les bandes de roulement, les passages imperméabilisés, les dalles, les terrasses ou les piscines.

Les espaces plantés, y compris les haies, devront privilégier les essences figurant dans la liste p. 82 et exclure les espèces invasives citées p.80 et 81.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non fixé.

Chapitre II- Règlement applicable à la zone 1AUY

Il s'agit de la zone à urbaniser à vocation d'activité économique.

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

Article 1AUY 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage :
 - agricole, sauf les dépendances équestres
 - d'habitation
 - industriel
- Les carrières,
- Les dépôts divers et les aires de stockage
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - les garages collectifs de caravanes
 - les parcs d'attraction
 - les habitations légères de loisirs
 - les parcs résidentiels de loisirs
 - les caravanes ou maisons mobiles isolées
 - les terrains de camping et de caravaning
 - les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont liés à une occupation du sol autorisée dans la zone
 - les dépôts de véhicules et autres dépôts

Article 1AUY 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

I. Rappel

- les démolitions sont soumises au permis de démolir pour l'ensemble des constructions de la zone;
- tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. Leur démolition est interdite ;
- les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- toutes les occupations du sol situées dans le périmètre de protection des monuments historiques sont susceptibles de prescriptions complémentaires, liées à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

II. Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions et installations autorisées doivent être compatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect, avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité de l'environnement à vocation résidentielle majoritaire.
- Toute construction dans la zone devra respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux rives de la Thève.

III. Conditions de l'urbanisation

L'opération doit être raccordable directement aux réseaux collectifs d'alimentation en eau potable, d'assainissement, de voirie, d'électricité, de défense incendie existants ou dont la réalisation est prévue.

La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur cohérent de l'urbanisation de la zone.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article 1AUY 3 – Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit être bordé par une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, existante.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et être adaptés à l'opération future

La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

Article 1AUY 4 – Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction qui le requiert devra disposer d'un assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

En présence d'un réseau public d'assainissement, les constructions précitées devront être raccordées au dit réseau sauf en cas de difficultés techniques majeures.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à autorisation du gestionnaire du réseau.

- Eaux pluviales

Les rejets d'eaux pluviales doivent être recueillis et évacués sur l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Article 1AUY 5 – Caractéristiques des terrains

Non fixé.

Article 1AUY 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises

Les constructions doivent être édifiées en recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement.

Article 1AUY 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction peut être implantée sur une limite séparative latérale ainsi qu'en recul minimum de 3 m.

Article 1AUY 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non fixé.

Article 1AUY 9 – Emprise au sol

Non fixé.

Article 1AUY 10 – Hauteur des constructions

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.

La hauteur des constructions et installations est limitée à 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.

Article 1AUY 11 – Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 l'ouvrage 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.

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

- **Les façades**

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits. Les enduits et les menuiseries devront respecter les couleurs du nuancier présenté en p. 76 et 77.

Les vérandas ne devront pas être visibles de la rue.

Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits.

- **Les toitures et couvertures**

Les toitures doivent être en harmonie avec celles des constructions voisines.

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.

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

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture. Ils devront être d'aspect mat.

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

- **Les clôtures**

Clôtures existantes : 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 nouvelles :

Sur rue et domaine public, elles seront constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximum de 2 m, enduit ou présentant l'aspect des moellons apparents, de la pierre de taille ou de la brique ;
- 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 maximum de 2 m ;
- soit d'une lisse.

Les menuiseries seront en harmonie avec la façade et respecteront les couleurs prescrites au nuancier de la p.77.

Entre fonds voisins, elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2 m et leur aspect sera en harmonie avec l'environnement immédiat.

Pour toutes clôtures : le doublage par une haie vive est recommandé. Le doublage par des canisses ou du voilage occultant est interdit sur rue. Les plaques de matériaux opaques sont interdites.

En cas de besoin spécifique, une grille métallique plus haute peut être acceptée.

- **Divers**

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 autres réservoirs doivent être enterrés.

Les antennes paraboliques doivent être soit translucides soit de la couleur de leur support et le moins visibles possible de la voie publique.

Article 1AUY 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions, installations et à leur fréquentation. Il doit être réalisé et justifié en dehors des voies publiques.

- commerce : 1 place pour 50 m² de surface de vente
- bureaux : 1 place pour 30 m² de surface de plancher
- artisanat : 1 place pour 60 m² de surface couverte
- hôpital, clinique, maison de retraite : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

Article 1AUY 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces boisés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonages sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier, le défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

En espace boisé non classé, les défrichements sont soumis à autorisation.

Autres

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

Les aires de stationnement devront être cloisonnées par des haies afin de ne pas former un seul tenant de plus de 150 m².

Les espaces plantés, y compris les haies devront privilégier les essences figurant dans la liste figurant en p. 82 et exclure les espèces invasives listées en p. 80 et 81.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article 1AUY 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non fixé.

TITRE IV

-

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

Chapitre 1 - Règlement applicable à la zone A

*

* *

Zone réservée aux activités agricoles.

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

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole dont équestre et hippique.

Les constructions à usage d'habitation conformes à la réglementation doivent être attenantes aux constructions aux bâtiments d'exploitation.

Les travaux, installations et aménagements suivants :

- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne remettent pas en cause l'usage agricole de la zone.

Toutes les occupations du sol situées dans le périmètre de protection des monuments historiques sont susceptibles de prescriptions complémentaires, liées à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Toute construction dans la zone devra respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux rives de la Thève.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 - Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins institué à titre permanent et définitif.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable. A défaut d'un tel réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise à condition d'être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction qui le requiert devra disposer d'un assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

En présence d'un réseau public d'assainissement, les constructions précitées devront être raccordées au dit réseau sauf en cas de difficultés techniques majeures.

- Eaux pluviales

Les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés sur l'unité foncière par des dispositifs d'infiltration correspondant à la réglementation.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

Non fixé

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques

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

Les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt général pourront être implantées à l'alignement ou en recul minimum de 0,50 m.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m des limites séparatives.

Les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt général pourront être implantées en limite ou en retrait minimum de 0,50 m.

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non fixé

Article A 9 - Emprise au sol

Non fixé

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

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.

Bâtiments agricoles

La hauteur maximale est fixée à 11 m au faîtage.

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 principales et de leurs annexes est limitée à 5 m à l'égout du toit et à 8,50 m au faîtage. Elle doit en outre respecter la règle suivante : $L/2 - 1 \leq x \leq L/2$ (en mètres), avec L = largeur du pignon mesurée à la hauteur de l'égout du toit et x = différence de hauteur entre l'égout du toit et le 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.

Les ouvrages techniques de faible dimension et cheminées ne peuvent dépasser cette hauteur de plus de 1,50 m.

A 11 - Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 l'ouvrage 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. Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- du volume général des constructions ou ouvrages ;
- du type d'ouvertures et de leur positionnement ;
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs ;
- du type de clôtures.

Bâtiments agricoles

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits.

Le ton général des façades des bâtiments respectera les couleurs du nuancier présenté en page

Les menuiseries respecteront les couleurs du nuancier présenté en p.76 et 77

Le grillage des clôtures agricoles sera de couleur verte.

Autres constructions

• Les façades

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits. Les enduits et les menuiseries devront respecter les couleurs du nuancier présenté en p.76 et 77.

Les vérandas ne devront pas être visibles de la rue.

Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits.

• Les 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 à usage d'habitation doit être d'environ 40° sur l'horizontale, sauf pour les toitures dites à la Mansart et les vérandas.

La pente des toitures des autres constructions peut être inférieure.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que sur une surface de 30 m².

Les extensions de constructions respecteront les pentes existantes si elles sont différentes de celles énoncées ci-dessus.

• 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 panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture pour les constructions nouvelles. Ils devront être d'aspect mat.

Les châssis de toit sont autorisés, à condition d'être encastrés. 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.

• Les clôtures

Clôtures existantes : 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 nouvelles :

Sur rue et domaine public, elles seront constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximum de 2 m, enduit ou présentant l'aspect des moellons apparents, de la pierre de taille ou de la brique ;
- 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 maximum de 2 m ;
- soit d'une lisse.

Les menuiseries seront en harmonie avec la façade et respecteront les couleurs prescrites au nuancier de la p. 77.

Entre fonds voisins, elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2 m et leur aspect sera en harmonie avec l'environnement immédiat.

Pour toutes clôtures : le doublage par une haie vive est recommandé. Le doublage par des canisses ou du voilage occultant est interdit sur rue. Les plaques de matériaux opaques sont interdites.

- **Les annexes et dépendances**

Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent. En particulier, l'aspect vitré est autorisé et l'aspect métallique des façades est interdit.

Les toitures à un pan sont autorisées. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales.

- **Modification ou extension de constructions repérées aux plans au titre de la loi Paysage**

Les modifications ou extensions devront respecter :

- le vocabulaire de la construction existante,
- les rythmes des façades,
- les tailles des fenêtres,
- les éléments de modénature,
- les proportions ne gênant pas la lecture claire de la construction existante.

Elles devront présenter une hauteur inférieure à celle de la construction existante.

Les adjonctions de vérandas, marquises, bow-windows sont autorisées à condition de préserver la lecture du bâti existant.

Pour les clôtures concernées (y compris grilles et porches), les éléments décoratifs, le style et les matériaux existants seront maintenus.

- **Divers**

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 autres réservoirs doivent être enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les antennes paraboliques doivent être soit translucides soit de la couleur de leur support et le moins visibles possible de la voie publique.

Article A 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Article A 13 - Espaces libres et plantations

Espaces boisés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonages sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, le défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

En espace boisé non classé, les défrichements sont soumis à autorisation.

Les éléments paysagers remarquables

Les éléments paysagers remarquables sont repérés sur le plan de zonage.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les aires de stationnement devront être cloisonnées par des haies par unité maximum de 500 m². Elles ne devront pas être imperméabilisées.

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 dans la liste p. 82 et exclure les espèces invasives en annexe listées en p. 80 et 81.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non fixé

TITRE V

-

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**

Chapitre I - Règlement applicable à la zone N

*

* *

La zone N est une zone naturelle, non desservie par des équipements collectifs. Elle est à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt. Elle comporte :

- un secteur Nh qui correspond à des habitations existantes isolées ne disposant pas de l'ensemble de la viabilité,
- un secteur Nl qui correspond à des équipements de plein-air,
- un secteur Nj qui correspond à des jardins familiaux,
- un secteur Nk qui correspond une activité de restauration.
- un secteur Nd correspondant à de grands domaines

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

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

I. Rappel

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan d'occupation des sols en application de la loi Paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable .

Leur démolition est interdite.

Toutes les occupations du sol situées dans le périmètre de protection des monuments historiques sont susceptibles de prescriptions complémentaires, liées à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

II. **Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :**

Les installations d'intérêt général ainsi que les constructions liées à ces installations, les aires de stationnements, à condition de ne pas remettre en question la protection du site et du paysage.

Dans toute la zone à l'exception des secteurs, sont autorisés les abris pour animaux ouverts sur au moins un côté dans la limite d'un abri pour 3 hectares d'unité foncière et d'une surface maximum de 9m².

Ainsi que, uniquement en Nh, les extensions des constructions existantes à usage d'habitation avec un maximum de 40 % par rapport à la surface existante à la date d'approbation du P.L.U.

Ainsi que, uniquement en Nl, 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,...)

Ainsi que, et uniquement en Nj, les abris de jardins dans la limite de 6 m² par abri.

Dans le secteur Nk ne sont autorisées que les constructions à usage commercial de restauration avec un maximum de 40 % par rapport à la surface existante à la date d'approbation du P.L.U.

Dans le secteur Nd ne sont autorisées que les occupations du sol suivantes :

Les équipements, les constructions et installations d'intérêt général à caractère social et d'enseignement, les bureaux à condition qu'ils soient intégrés aux bâtiments existants.

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.

Toute construction, à l'exception des constructions et installations d'intérêt général, devra respecter un recul minimum de 50 m par rapport aux lisières forestières, figurant aux documents graphiques.

En outre, les constructions nouvelles sont autorisées dans la limite de 700 m² maximum de surface de plancher supplémentaire 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-dessus.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 – Accès et voiries

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.

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

Article N 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut d'un tel réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise à condition d'être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction qui le requiert devra disposer d'un assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

En présence d'un réseau public, toute construction ou installation produisant des eaux usées devra être raccordée audit réseau sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

- Eaux pluviales

Les rejets d'eau pluviale doivent être maîtrisés sur l'unité foncière par des dispositifs d'infiltration correspondant à la réglementation.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Les constructions et installations pourront être implantées à l'alignement ou en recul minimum de 1 m. Ce recul est porté à 50 m en Nd.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées à une distance minimale de 2,5 m des limites séparatives..

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non fixé

Article N 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- N : 9 m² par abri autorisé
- Nh : 10% de la surface de l'unité foncière
- Nk : 40% de l'emprise au sol du bâtiment à agrandir.

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

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.

La hauteur des constructions et installations est limitée à 5 m à l'égout du toit et à 8,5 m au faitage sauf en Nd.

La hauteur des abris est limitée à 3,50 m.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

La hauteur maximum des installations est fixée à 10 m.

Dans le secteur Nk, la hauteur des extensions ne devra pas dépasser la hauteur de la construction à agrandir.

Dans le secteur Nd, la hauteur des 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.

Article N 11 - Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 l'ouvrage 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.

La couleur des abris sera mate, elle sera foncée pour les toitures. L'aspect métallique est interdit.

Règles applicables au secteur Nh

- **Les façades**

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits. Les enduits et les menuiseries devront respecter les couleurs du nuancier présenté en p. 76 et 77.

Les vérandas ne devront pas être visibles de la rue.

Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits.

- **Les 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 pente des toitures des annexes et des dépendances peut être inférieure.

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

Les toitures terrasses ne sont autorisées que sur une surface de 30 m².

Les extensions de constructions respecteront les pentes existantes si elles sont différentes de celles énoncées ci-dessus.

- **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 panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture pour les constructions nouvelles. Ils devront être d'aspect mat.

Les châssis de toit sont autorisés, à condition d'être encastrés. 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.

- **Les clôtures**

Clôtures existantes : 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 nouvelles :

Sur rue et domaine public, elles seront constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximum de 2 m, enduit ou présentant l'aspect des moellons apparents, de la pierre de taille ou de la brique ;
- 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 maximum de 2 m ;
- soit d'une lisse.

Les menuiseries seront en harmonie avec la façade et respecteront les couleurs prescrites au nuancier de la p. 77.

Entre fonds voisins, elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2 m et leur aspect sera en harmonie avec l'environnement immédiat.

Pour toutes clôtures : le doublage par une haie vive est recommandé. Le doublage par des canisses ou du voilage occultant est interdit sur rue. Les plaques de matériaux opaques sont interdites.

Les clôtures agricoles seront de couleur verte.

- **Les annexes et dépendances**

Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent. En particulier, l'aspect vitré est autorisé et l'aspect métallique des façades est interdit.

Les toitures à un pan sont autorisées. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales.

- **Modification ou extension de constructions repérées aux plans au titre de la loi Paysage**

Les modifications ou extensions devront respecter :

- le vocabulaire de la construction existante,
- les rythmes des façades,
- les tailles des fenêtres,
- les éléments de modénature,
- les proportions ne gênant pas la lecture claire de la construction existante.

Elles devront présenter une hauteur inférieure à celle de la construction existante.

Les adjonctions de vérandas, marquises, bow-windows sont autorisées à condition de préserver la lecture du bâti existant.

Pour les clôtures concernées (y compris grilles et porches), les éléments décoratifs, le style et les matériaux existants seront maintenus.

- **Divers**

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 autres réservoirs doivent être enterrés.

Les antennes paraboliques doivent être soit translucides soit de la couleur de leur support, et le moins visibles possible de la voie publique.

Règles applicables au secteur Ni

Les murs et façades des constructions présenteront l'aspect et le grain du bois naturel. Elles pourront être peintes selon les prescriptions du nuancier présenté en page 76.

Règles applicables au secteur Nd

- **Les façades**

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits. Les enduits et les menuiseries devront respecter les couleurs du nuancier présenté en p. 76 et 77.

Les vérandas ne devront pas être visibles de la rue.

Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits.

- **Les 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 pente des toitures des annexes et des dépendances peut être inférieure.

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

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 panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture pour les constructions nouvelles. Ils devront être d'aspect mat.

Les châssis de toit sont autorisés, à condition d'être encastrés et alignés par rapport aux ouvertures de la façade. Ils sont également permis si la façade concernée ne présente aucune ouverture. L'obligation d'alignement ne s'applique pas si le châssis de toit est désaxé d'au moins trois mètres par rapport aux ouvertures de la façade.

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

- **Les clôtures**

Clôtures existantes : 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 nouvelles :

Sur rue et domaine public, elles seront constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximum de 2 m, enduit ou présentant l'aspect des moellons apparents, de la pierre de taille ou de la brique ;
- 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 maximum de 2 m.
- soit d'une lisse.

Les menuiseries seront en harmonie avec la façade et respecteront les couleurs prescrites au nuancier de la p.77.

Entre fonds voisins, elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2 m et leur aspect sera en harmonie avec l'environnement immédiat.

Pour toutes clôtures : le doublage par une haie vive est recommandé. Le doublage par des canisses ou du voilage occultant est interdit sur rue. Les plaques de matériaux opaques sont interdites.

- **Les annexes et dépendances**

Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent. En particulier, l'aspect vitré est autorisé et l'aspect métallique des façades est interdit.

Les toitures à un pan sont autorisées. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales.

- **Modification ou extension de constructions repérées aux plans au titre de la loi Paysage**

Les modifications ou extensions devront respecter :

- le vocabulaire de la construction existante,
- les rythmes des façades,
- les tailles des fenêtres,

- les éléments de modénature,
- les proportions ne gênant pas la lecture claire de la construction existante.

Elles devront présenter une hauteur inférieure à celle de la construction existante.

Les adjonctions de vérandas, marquises, bow-windows sont autorisées à condition de préserver la lecture du bâti existant. Pour les clôtures concernées (y compris grilles et porches), les éléments décoratifs, le style et les matériaux existants seront maintenus.

- **Divers**

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 autres réservoirs doivent être enterrés.

Les antennes paraboliques doivent être soit translucides soit de la couleur de leur support et le moins visibles possible de la voie publique.

Article N 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Article N 13 - Espaces libres et plantations

Les éléments paysagers remarquables

Les éléments paysagers remarquables sont repérés sur le plan de zonage.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage naturel identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Espaces boisés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonages sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, le défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

En espace boisé non classé, les défrichements sont soumis à autorisation.

Les espaces plantés, y compris les haies devront privilégier les essences figurant dans la liste figurant en p. 82 et exclure les espèces invasives listées en p. 80 et 81.

Les aires de stationnement devront être cloisonnées par des haies vives par unité maximum de 500 m². Elles ne devront pas être imperméabilisées.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non fixé

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

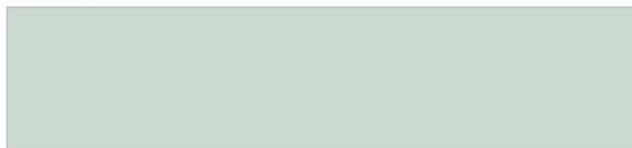
-



F2.03.84



F6.07.77



S0.04.78



F6.25.75



E8.15.65



D6.25.55

nuancier de menuiseries



B6.20.40



C0.30.40



D6.10.50



CN.02.67



B6.30.40



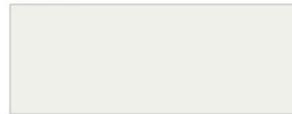
C0.40.20



B2.20.30



E0.10.40



ON.00.81



J0.10.70



K2.20.50



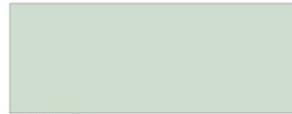
SN.02.57



F2.10.70



FN.02.77



PN.02.77



U0.05.65



T0.20.40



L0.20.30



N0.10.50



S0.05.35



L0.05.65



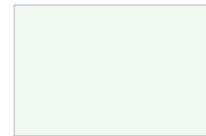
L8.10.60



P0.10.60



Q0.20.50



QN.02.88



G4.05.81



U0.04.84



ON.00.86



CN.02.47



S0.10.40



P0.10.30



LN.02.27



W0.05.25

Martine Homburger

architecte-coloriste 05.2010

Attention, des différences peuvent être constatées entre les couleurs imprimées et le nuancier de teintes réelles.

TITRE VI

ANNEXES

GLOSSAIRE

Accès

Portion franchissable (juridiquement établie) des limites périphériques du terrain, entre domaine privé et domaine public, permettant d'y entrer ou d'en sortir. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Voirie

Espace, public ou privé, ouvert à la circulation.

Construction principale

Construction correspondant à la destination majeure de l'unité foncière concernée par la demande d'autorisation.

Annexe

Construction non-principale contiguë à une autre plus importante. Il peut s'agir d'un garage, d'un jardin d'hiver et autre appentis,

Dépendance

Construction non-principale séparée du bâtiment principal.

Façade

Pour l'application des articles 7 du présent règlement, la notion de façade correspond à l'élévation totale de la construction. Elle inclut donc murs et toitures.

Cour commune

Création, sur un terrain voisin, de servitudes de ne pas bâtir ou de ne pas dépasser une certaine hauteur en construisant, déterminée entre deux parties, sous seing privé ou judiciaire. Cette clause n'est possible que si le P.L.U. l'autorise.

Bande de roulement

Voie d'accès et espace de manœuvre. Cette définition s'applique au coefficient de pleine terre.

Place de stationnement

Emprise foncière d'un véhicule immobilisé. Cette définition s'applique à la règle de stationnement et au coefficient de pleine terre.

Commerce

Il s'agit des activités de ventes aux particuliers ou aux entreprises (commerce de gros). Il inclut, entre autres, la restauration, les discothèques.

Activités économiques

Les activités économiques telles que l'entend le Code de l'urbanisme sont : l'industrie, l'artisanat, le commerce, les entrepôts, les bureaux.

Liste des espèces végétales à caractère invasif à ne pas implanter

Nom latin	Nom commun
<i>Acer negundo</i>	Érable négondo
<i>Ailanthus altissima</i>	Ailante glanduleux
	/Faux Vernis du Japon/Vernis du Japon
<i>Ambrosia artemisiifolia</i>	Ambrosie annuelle
<i>Aster lanceolatus</i>	Aster lancéolé
<i>Aster novibelgii</i>	Aster de Virginie
<i>Azolla filicuiculoides</i>	Azolla fausse filicule/Azolla fausse fougère
<i>Baccharis halimifolia</i>	Baccharide à feuilles d'arroche [Séneçon en arbre]
<i>Bambuseae</i>	Bambous
<i>Bidens frondosa</i>	Bident à fruits noirs/Bident feuillé
<i>Buddleja davidii</i>	Buddléie de David/Buddleja du père David
	/Arbre aux papillons
<i>Cabomba caroliniana</i>	Cabomba de Caroline
<i>Cornus alba</i>	Cornouiller blanc
<i>Cornus sericea</i>	Cornouiller soyeux
<i>Crassula helmsii</i>	Orpin de Helms
<i>Egeria densa</i>	Egéria dense/Egéria/Elodée dense
<i>Elodea canadensis</i>	Elodée du Canada
<i>Elodea nuttallii</i>	Elodée de Nuttall/Elodée à feuilles étroites
<i>Erigeron annuus</i>	Vergerette annuelle
<i>Fallopia aubertii</i>	Vrillée d'Aubert/Renouée de Chine
<i>Fallopia japonica</i>	Vrillée du Japon/Renouée du Japon
<i>Fallopia sachalinensis</i>	Vrillée de Sakhaline/Renouée de Sakhaline
<i>Fallopia x bohémica</i>	Vrillée de Bohème [Renouée de Bohème]
<i>Heracleum mantegazzianum</i>	Berce du Caucase
<i>Hydrilla verticillata</i>	Hydrille verticillé
<i>Hydrocotyle ranunculoide</i>	Hydrocotyle fausse renoncule
<i>Impatiens balfourii</i>	Balsamine de Balfour/Impatience de Balfour
<i>Impatiens capensis</i>	Balsamine du Cap
<i>Impatiens glandulifera</i>	Balsamine géante/Balsamine de l'Himalaya
<i>Impatiens parviflora</i>	Balsamine à petites fleurs
<i>Lagarosiphon major</i>	Lagarosiphon élevé/Grand lagarosiphon/Lagarosiphon
	/Elodée à feuilles alternes
<i>Ludwigia grandiflora</i> *	Ludwigie à grandes fleurs/Jussie à grandes fleurs
<i>Ludwigia peploides</i> *	Ludwigie fausse péplide (s.l.)/Jussie fausse péplide
<i>Lysichiton americanus</i>	Lysichite jaune
<i>Mahonia aquifolium</i>	Mahonie à feuilles de houx
<i>Myriophyllum aquaticum</i>	Myriophylle du Brésil/Myriophylle aquatique
<i>Myriophyllum heterophyllum</i>	Myriophylle hétérophylle
<i>Oenothera biennis</i>	Onagre bisannuelle [Herbe aux ânes]
<i>Paspalum dilatatum</i>	Paspale dilaté
<i>Persicaria wallichii</i>	Renouée à nombreux épis
<i>Phytolacca americana</i>	Phytolaque d'Amérique/Raisin d'Amérique/ Teinturier/Epinard de Cayenne
<i>Prunus serotina</i>	Prunier tardif/Cerisier tardif/Cerisier noir
<i>Rhododendron ponticum</i>	Rhododendron pontique/Rhododendron des parcs
<i>Rhus typhina</i>	Sumac/Sumac hérissé
<i>Senecio inaequidens</i>	Séneçon du Cap/Séneçon sud-africain
<i>Solidago canadensis</i>	Solidage du Canada/Gerbe d'or
<i>Solidago gigantea</i>	Solidage glabre
<i>Spiraea alba</i>	Spirée blanche/Spirée nord américaine

Spiraea douglasii
Spiraea xbillardii
Symphoricarpos albus
Symphytum asperum
Xanthium strumarium

Spirée de Douglas/Spirée nordaméricaine
Spirée nordaméricaine
Symphorine blanche
Consoude rude
Lampourde glouteron

Liste des essences recommandées pour les haies

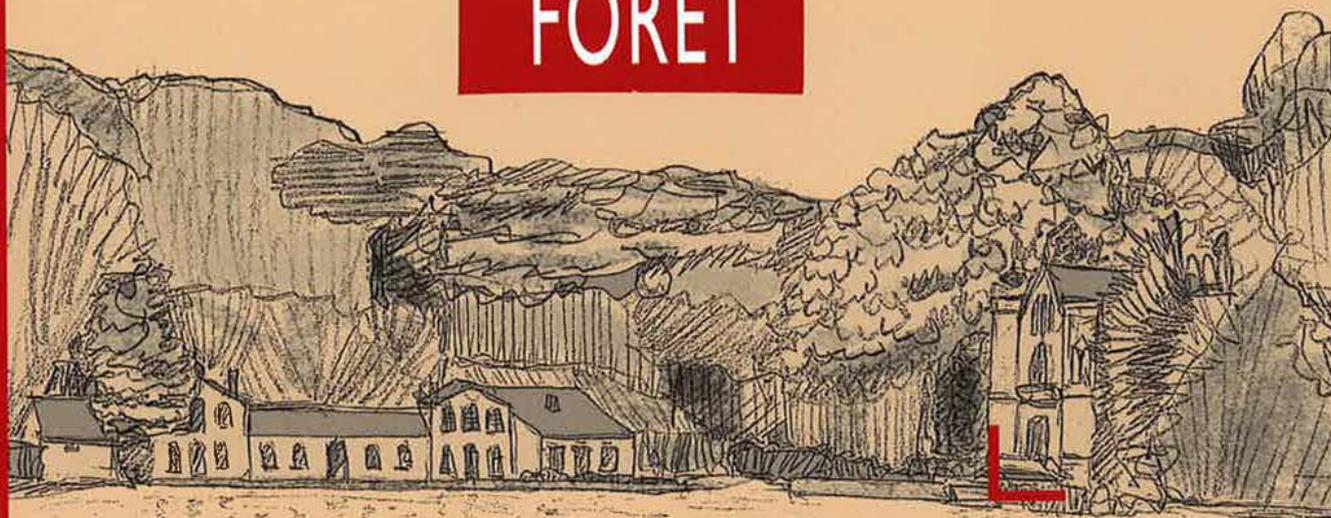
Nom latin

Crataegus monogyna
Crataegus laevigata
Rhamnus frangula
Buxus sempervirens
Ribes nigra
Cornus sanguinea
Cornus mas
Carpinus betulus
Lonicera periclymenum
Rosa canina
Rubus idaeus
Euonymus europaeus
Sarothamnus scoparius
Ribes rubrum
Ribes uva crispa
Ilex aquifolium
Mespilus germanica
Rhamnus catharticus
Corylus avellana
Prunus spinosa
Sambucus nigra
Ligustrum vulgare
Viburnum opulus
Viburnum lantana

Nom commun

Aubépine
Aubépine épineuse
Bourdaie
Buis
Cassissier
Cornouiller sanguin
Cornouiller mâle
Charme commun traité en charmille)
Chèvrefeuille
Eglantier commun
Framboisier
Fusain d'Europe
Genêt à balais
Groseiller commun
Groseiller à maquereau
Houx
Néflier
Nerprun purgatif
Noisetier commun
Prunellier ou épine noire
Sureau noir
Troène commun
Viorne obier
Viorne mancienne (lantane)

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 !

Puisse 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



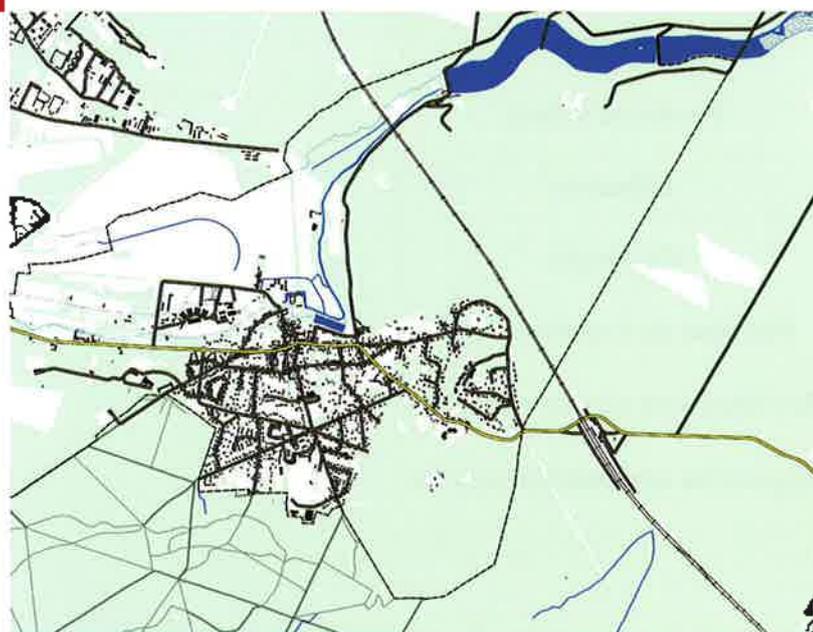
Le Parc naturel régional Oise – Pays de France dont une des missions essentielles est la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti de nos villes et de nos villages, a le plaisir de vous proposer ce cahier de recommandations architecturales, conçu comme un guide pratique à consulter lorsque 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, complété 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.



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 construction forme un parallépipède 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.



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.



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.



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 parallépipède 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 ordonnées suivant l'axe horizontal et vertical

Maisons forestières

DESRIPTIF

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 faitage 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 équerri 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 soupirlaux 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



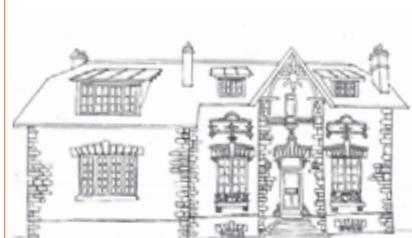
De grandes souches de cheminée en brique sont présentes sur les toits

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.



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.



La construction est formée d'un volume rectangulaire sur cave, élancé 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 faitage 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.



Les ouvertures diverses par leur forme et leur dimension sont ordonnées : alignement horizontal des linteaux et des appuis, superposition et hiérarchisation des fenêtres. Les fenêtres sont élancées 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.



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.



Des petites ouvertures en pignon, des lucarnes, des œils-de-bœuf éclairent les combles.



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.



"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, ...

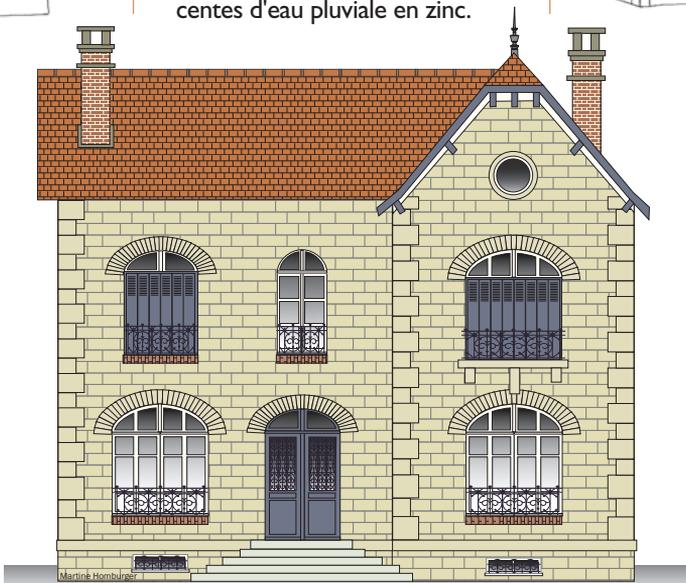


Transformations des façades :

- 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 oriels (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.



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.



La construction forme un parallélepède 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 faitage 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.



Portes et fenêtres sont ordonnancées 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.

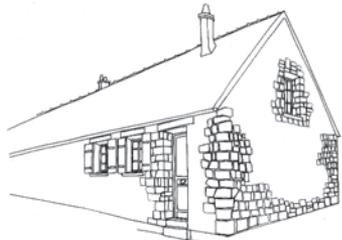
Des débords de toit en bois protègent les façades.



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"

DESCRIPTIF

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 parallépipède 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...



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

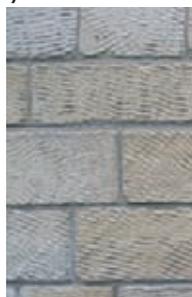
- en cas de création d'une nouvelle cheminée, réutiliser dans la mesure du possible, les conduits existants
- conserver le matériau de toiture d'origine. Adapter le matériau de couverture selon la pente et la charpente la tuile mécanique, l'ardoise ou le zinc.

Matériaux

DESRIPTIF

Le matériau marquant le territoire de Coye-la-Forêt est le calcaire sous forme de vergetet (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, ...



COYE LA FORÊT

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 couvertures traditionnelles de Coye-la-Forêt sont en tuile plate de petit moule (60 à 80 au m² environ), le faitage est scellé au mortier clair avec des tuiles demi-rondes (faitage 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.



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, ...

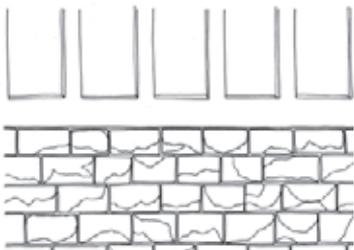


Nota bene :

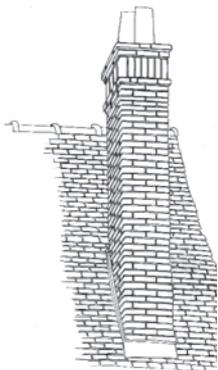
■ pour le rejointoiment et les enduits, préférer toujours les mélanges sable-chaux-eau et/ou le plâtre aux produits prêts à l'emploi
■ les enduits traditionnels 3 couches à la chaux naturelle sur les anciennes maçonneries permettent au mur de respirer ■ sur les anciennes maçonneries, les enduits imperméables (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 moucheté 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 :

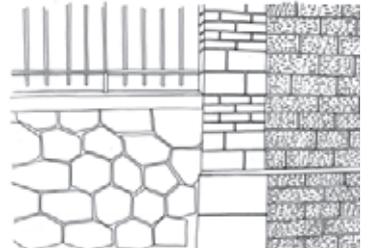
- employer moellon, éléments de pierre de taille calcaire, meulière, brique, identiques à ceux existants (dimensions, forme, nature du matériau, teinte)
- respecter l'appareillage du mur de pierre ou brique. Meulière, pierre de taille, brique restent apparentes
- entretenir les pièces caractéristiques : faux pans de bois en ciment, éléments en saillie, ferronneries, boiseries...
- dégraisser 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 :

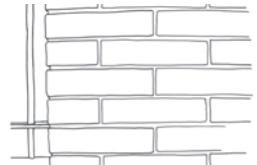
- ne pas faire déborder la couverture en rive et à l'égoût à l'exception des maisons à débords de toit
- conserver coyau et croupe existants
- ventiler la couverture pour qu'elle "respire", surtout en cas de comble isolé, grâce à :
 - une superposition imparfaite des tuiles traditionnelles,
 - la présence de chatières,
 - 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 ruellée, utilisant un mortier clair, moyennement riche en liant pour éviter le retrait et le faïençage
 - réaliser un faitage 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 faitage.



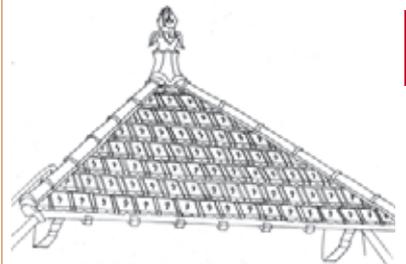
Façade d'une "villégiature" en pierre meulière liée par des joints épais de ciment



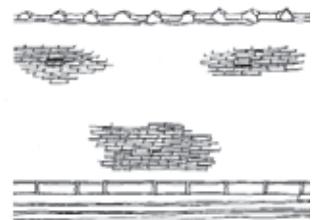
Clôture en matériaux composites : pierre jointoyée largement, ferronnerie, appareil brique et pierre de taille, moellon équarri finition layée



Appareillage d'un mur de clôture en brique jointoyée à la chaux



Croupe d'une "villégiature" couverte en tuile mécanique couronnée par un épi de faitage 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.

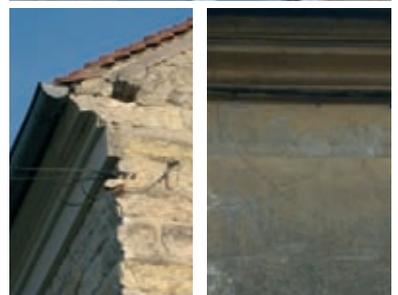


COYE LA FORÊT

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.

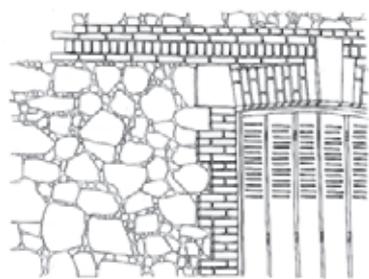
L'encadrement de la fenêtre est constitué de pierre de taille, de plâtre, de brique ou d'un enduit lissé. Des feuillures permettent d'encastrer les volets dans le tableau.

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.

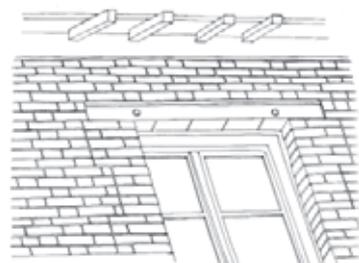


DETAILS CONSTRUCTIFS

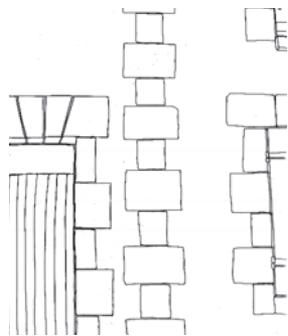
RECOMMANDATIONS



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



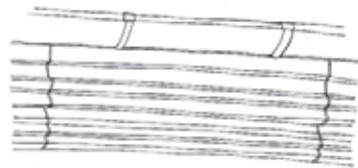
Chaînage vertical et encadrements d'ouverture en pierre de taille harpées sur un mur enduit



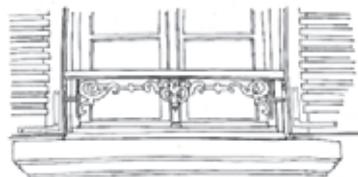
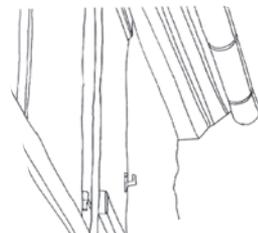
Chaînage d'angle en pierre de taille harpées sur un mur de moellon enduit

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 (chaînages, 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



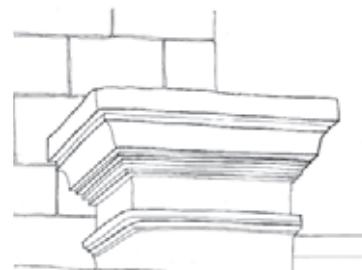
Appui de fenêtre en pierre moulurée, volets, lice de garde-corps en bois et ferronnerie

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 broyage
- ne pas utiliser les jets sous pression ou les sablage
- 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

DESRIPTIF

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 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.



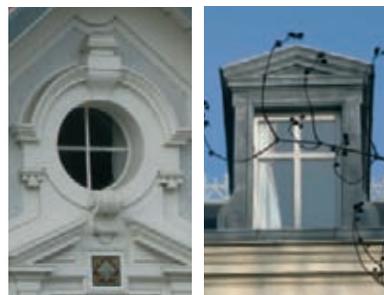
Les fenêtres des "villégiatures" et des maisons forestières sont des ouvrages aux formes originales.

Sur les "villégiatures", les maisons forestières, certaines maisons "de week-end", les balcons, oriel, garde-corps sont souvent en bois.

Des menuiseries à petits carreaux divisent les fenêtres.



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.



FENÊTRES

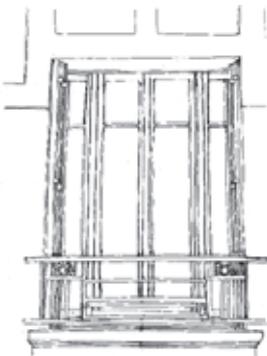
RECOMMANDATIONS

Nota bene :

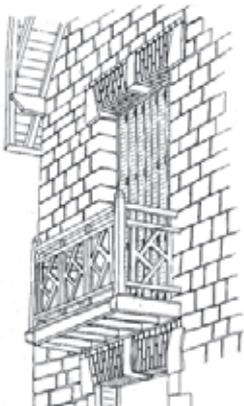
■ l'étanchéité thermique est renforcée par le remplacement des menuiseries dégradées : le renouvellement de l'air peut alors être assuré par des entrées d'air dans les fenêtres, une ventilation contrôlée, des grilles d'aération...
 ■ les feuillures sur les tableaux sont fragiles, il faut en prendre soin 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 Coye-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



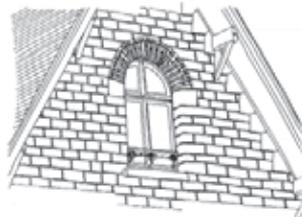
Percement en pignon d'une "villégiature" agrémenté d'un balcon en bois

Pour restaurer une fenêtre :

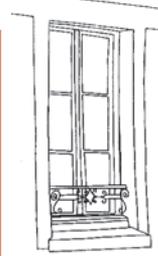
- ne pas modifier ses dimensions
- conserver et restaurer l'appui, le linteau, l'encadrement s'il existe (enduit, pierre, brique), et les éléments de ferronnerie
- ne pas créer d'encadrement de fenêtre décoratif quand il n'existait pas
- protéger les linteaux en bois par un enduit ou leur appliquer un 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 :

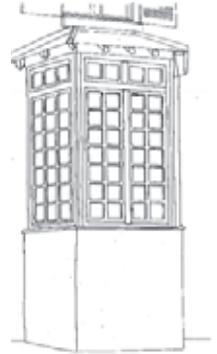
- consulter la fiche correspondant au type de votre maison (maison rurale, maison de bourg, maison forestière, "villégiature", architecture sociale, maison "de week-end") pour positionner une nouvelle fenêtre
- observer l'emplacement et les proportions des fenêtres existantes
- mettre en œuvre un appui, 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

DESRIPTIF

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.



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.

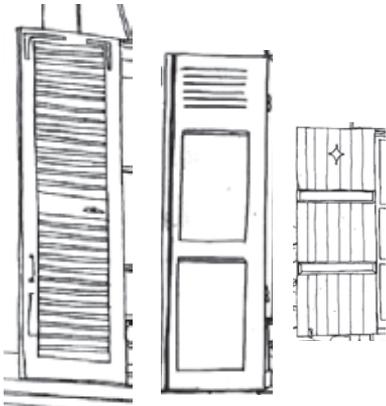


Les planches des volets bois peint non verni sont assemblées par des barres horizontales sans écharpe.

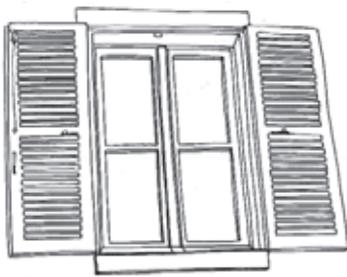


Nota bene :

■ 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.**



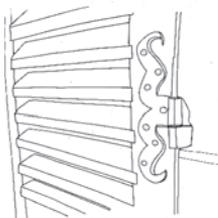
Les contrevents, appelés aussi volets, servent à protéger l'habitation. C'est en bois qu'ils sont le plus efficaces



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 VOILETS

RECOMMANDATIONS

Volets :

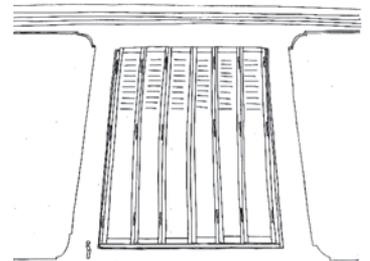
- maintenir les volets existants (bois plein, persienné en totalité ou en partie haute, métallique persienné et pliant) et les restaurer quand c'est possible. Sinon, utiliser de préférence des volets en bois à deux battants ou à un battant pour les fenêtres à engranger
- choisir des volets réalisés avec 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.

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.



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



Clôtures

DESRIPTIF

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.

COYE
LA
FORÊT



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.



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 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.



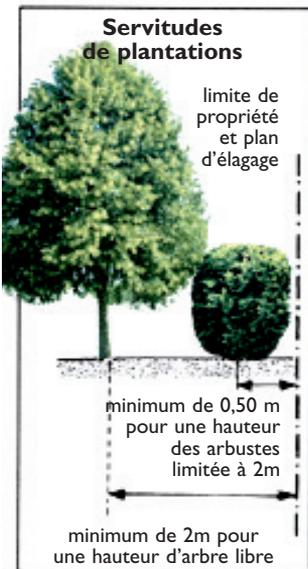
A Coye-la-Forêt, les clôtures sont souvent composées d'un mur bahut et d'une ferronnerie.

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.



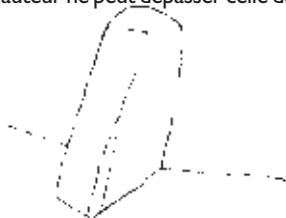
Nota bene :

■ 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 charmille 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

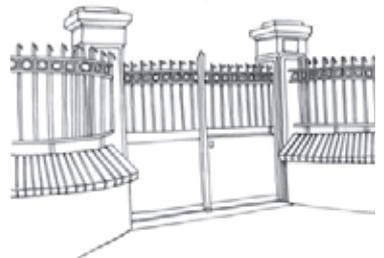
RECOMMANDATIONS

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



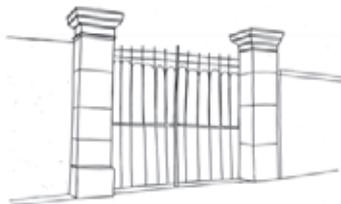
Clôture d'une "villégiature" avec un mur bahut en pierre meulière protégé par un chapeau de brique et barreaux en fer



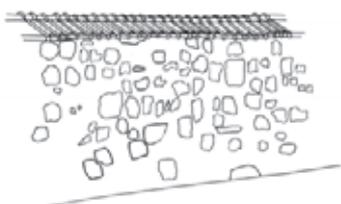
Portail en bois, grillage et végétation d'une maison "de week-end"

Grilles et portails :

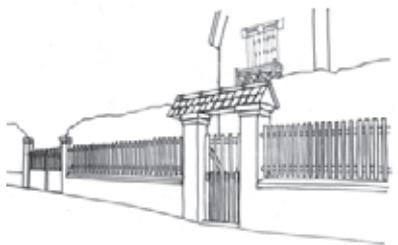
- créer des grilles et des portails sobres, en ferronnerie ou en bois, avec des barreaux droits et fins
- ne pas utiliser de forme courbe
- les ferronneries ou bois d'un même ensemble seront de la même couleur
- choisir la couleur des ferronneries ou du bois à partir du nuancier.



Portail en ferronnerie encadré par des piles en pierre



Mur de clôture en moellon protégé par un rang de tuile mécanique



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

Couleurs

DESRIPTIF

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, silico-calcaire, vernissée apportent d'autres tonalités aux murs.

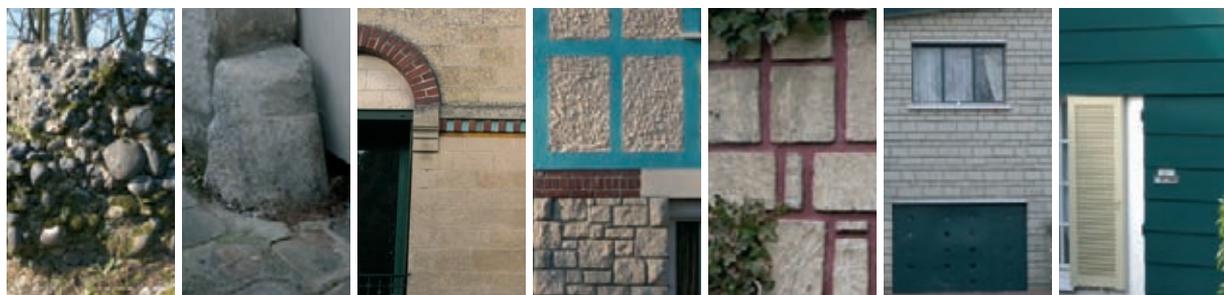


Les plantations abondantes en avant des maisons, dans les jardins, dans les cours accompagnent le bâti et apportent une touche de couleur complémentaire aux murs et sols calcaires, en grès ou enherbés.

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 pentures 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



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 parallépipède 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.



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.



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.

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 : charmile, 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. Éviter 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 agrafées, 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. Éviter 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 enrichit, 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 Cortasse

Construction en Belgique, archi. Daniel Dethier



Maison en Bretagne, archi. Grégoire Maisondieu

Maison dans l'Aisne

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 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 entament 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 grimpances, mur en gabion (caisson en treillage métal 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, archi. Philippe Héris



Chantier d'une maison à ossature bois



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.



Construction avec installation d'un chauffage par géothermie (utilisation de l'énergie thermique du sol)

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 :

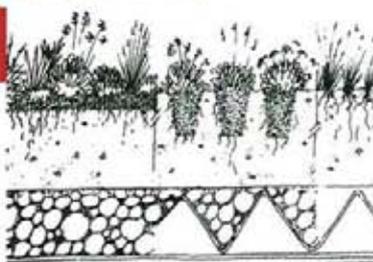
■ l'éco-construction, l'éco-gestion, l'attention portée aux confort thermiques, acoustiques, olfactifs, sonores, visuels, l'attention aux effets sur la santé des habitants sont les fondements de l'approche environnementale de la construction.

Maison dans le Perche, archi. 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, Feuser, 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, archi. 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 Gauzin-Mulier, éditions Le Moniteur

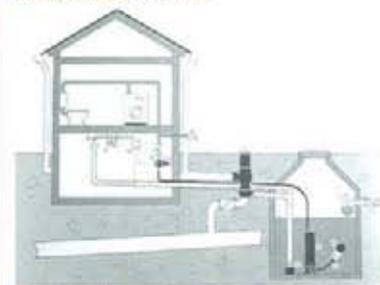


Schéma d'une installation de récupération des eaux de pluie avec citerne enterrée et pompe immergée