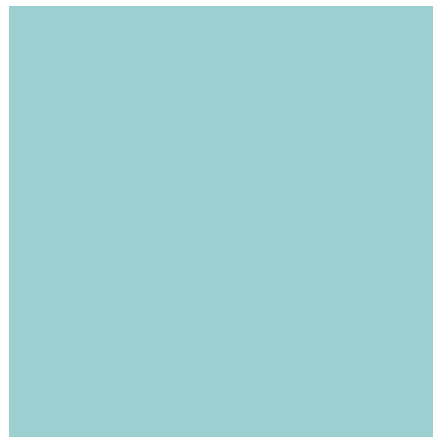




Commune de
LA CHAPELLE-EN-SERVAL
DÉPARTEMENT DE L'OISE

Plan Local d'Urbanisme

Révision n°1



5

Règlement



Vu pour être annexé à
la délibération du conseil
municipal du 24.11.2022
approuvant la révision
n°1 du PLU

Le Maire,
Daniel DRAY



Ville de
La Chapelle-en-Serval

SOMMAIRE

Dispositions générales	5
Lexique	19
Dispositions applicables aux zones urbaines	35
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	36
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	52
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	66
Dispositions applicables aux zones à urbaniser	79
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh	80
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe	92
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	104
Dispositions applicables aux zones agricoles	109
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	110
Dispositions applicables aux zones naturelles	121
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	122
Annexes	135
Emplacements réservés	136
Espèces végétales préconisées	137
Liste des espèces végétales invasives interdites	138
Éléments du patrimoine	140
Localisation du risque de remontées de nappe	148
Secteurs à Risques liés au retrait-gonflement des argiles	150
Cahier de recommandations architecturales et paysagères	151

+ 1. Dispositions générales

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la Commune de La Chapelle-en-Serval.

Le règlement et ses documents graphiques sont définis aux articles L.151-8 à L.151-42 du code de l'urbanisme. Les règles peuvent être rédactionnelles ou graphiques.

Le présent règlement est élaboré conformément aux articles R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme.

CHAMP D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

Conformément à l'article L101-3 du Code de l'Urbanisme, " la réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions ".

PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

PLU et Règlement National d'Urbanisme

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-53 du Code de l'urbanisme (« Règlement National d'Urbanisme »), à l'exception notamment des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique,
- R.111-3 : nuisances,
- R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique,
- R.111-5 : desserte (sécurité des usagers), accès et stationnement,
- R.111-14 : respect de l'action d'aménagement du territoire,
- R.111-27 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

Autres réglementations affectant l'usage des sols

Ces réglementations sont portées en annexes du dossier du plan local d'urbanisme conformément aux articles R151-51 à R151-53 du code de l'urbanisme, leurs dispositions se superposent avec celles résultant du règlement d'urbanisme.

- Les périmètres de droit de préemption urbain,
- Les périmètres sensibles,
- Les schémas des réseaux d'eaux et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets,
- Les servitudes d'utilité publique.

ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions du règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes en application de L.152-3 du code de l'urbanisme.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A), zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques. Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :

Zones urbaines : zones U

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les 3 zones urbaines (UA, UB, UI) relèvent de deux ensembles différents :

► Les zones urbaines résidentielles mixtes

UA est la zone principale au tissu urbain traditionnel, comportant logements, commerces, bureaux, équipements, etc. La zone UA comporte un sous-secteur :

- UAa : secteur particulier composé de grandes propriétés en zone urbaine ancienne.
- UAp : secteur de projet dans lequel certaines règles ont été adaptées

UB est une zone agglomérée d'extension du tissu urbain traditionnel. Sa vocation est principalement résidentielle mais elle permet néanmoins une mixité fonctionnelle des constructions à condition qu'elle reste compatible avec l'environnement résidentiel de la zone. La zone UB possède un sous-secteur :

- UBa : secteur à vocation mixte autorisant des activités qui ne sont pas autorisées dans le reste de la zone UB principalement résidentielle.

► Les zones urbaines d'affectation spécifique

UE est une zone à vocation d'activités économiques. Elle compte un sous-secteur UEc, réservé aux activités commerciales.

Zones à urbaniser : zones AU

Ce sont les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils couvrent des sites qui ont vocation à accueillir de nouveaux quartiers dans le cadre d'opérations d'ensemble cohérentes.

► Les zones 1AU

Les zones 1AU sont ouvertes à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. Aucune procédure d'urbanisme n'est nécessaire a priori. Le PLU comprend 2 zones 1AU :

1AUH est une zone d'extension à vocation principalement résidentielle et d'équipements mais permettant néanmoins une mixité fonctionnelle des constructions sous conditions d'être compatible avec l'environnement résidentiel de la zone.

1AUE est une zone d'extension à vocation d'activités économiques mixtes.

► Les zones 2AU

Les zones 2AU nécessitent une procédure d'évolution du document d'urbanisme (modification ou révision) pour être ouvertes à l'urbanisation. Dans cette attente, les possibilités d'occuper et d'utiliser le sol sont réduites et ne permettent que l'aménagement des constructions existantes.

Le PLU comprend une zone **2AU**, zone d'extension à vocation principalement résidentielle et d'équipements mais permettant néanmoins une mixité fonctionnelle des constructions sous conditions d'être compatible avec l'environnement résidentiel de la zone.

Zone agricole : zone A

Zone strictement dévolue à l'agriculture, dont la destination doit être protégée en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Cette zone reçoit uniquement des constructions et des installations liées ou nécessaires à l'activité agricole mais également aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec la vocation principale de la zone.

La zone Agricole dite « **A** » compte un sous-secteur :

- Ace : secteur agricole protégé pour permettre le maintien des corridors écologiques.

Zones naturelles : zones N

Zone à caractère d'espace naturel en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend aussi des secteurs de risques (inondations, coulées de boues, présence d'ancienne carrières souterraines, risques liés à la dissolution naturelle du gypse présent dans le sol, etc.) et de nuisances inhérentes aux milieux.

N : La zone naturelle comprend les sites à caractère naturel de la commune et notamment les massifs boisés, systèmes herbacés, etc. Elle comprend les secteurs :

- Nt : Secteur à vocation touristique, permettant notamment l'accueil d'hébergements et des installations qui y sont liées.
- Nj : Secteur à vocation de jardin potager permettant notamment l'accueil des installations nécessaires à leur entretien.
- Nna : Secteur couvrant les zones Natura 2000.

AUTRES COMPOSANTES DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les documents graphiques font en outre apparaître :

- Les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme ;
- Les éléments de paysage (bâti, murs de clôture remarquables, ...) qui identifient, localisent et délimitent les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Les éléments de paysage, les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, comme définis à l'article L151-41 et R.151-48 2° du Code de l'Urbanisme ;
- Les dispositions particulières nécessitant une représentation graphique (Périmètre en Attente d'un Projet Global...) ;
- Les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) ;

En complément du repérage sur les documents graphiques, font l'objet d'une liste en annexe du présent règlement :

- Les éléments bâtis, protégés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ;
- Les emplacements réservés

CORPS DE RÈGLES

Tout ou partie du corps de règles décliné ci-dessous peut être ou non réglementé dans chaque zone et secteur :

ARTICLE 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

- 1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations
- 1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

ARTICLE 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

- 2.1. Volumétrie et implantation des constructions
 - 2.1.1. Implantation des constructions
 - a. Par rapport aux voies et emprises publiques
 - b. Par rapport aux limites séparatives
 - c. Par rapport aux autres constructions sur une même propriété
 - 2.1.2. Hauteur des constructions
 - 2.1.3. Emprise au sol des constructions
- 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - 2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères
 - a. Généralités
 - b. Toitures
 - c. Murs
 - d. Ouvertures
 - e. Garages et annexes
 - f. Dispositions diverses
 - 2.2.2. Performances énergétiques et environnementales
- 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions
 - 2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables
 - 2.3.2. Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs
 - 2.3.3. Clôtures
 - 2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement
- 2.4. Stationnement
 - 2.4.1. Généralités
 - 2.4.2. Normes de stationnement applicables

ARTICLE 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

- 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées
- 3.2. Desserte par les réseaux
 - 3.2.1. Alimentation en eau potable
 - 3.2.2. Assainissement
 - 3.2.3. Électricité, éclairage et télécommunication
 - 3.2.4. Infrastructures et réseaux de communications

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans chacune des zones peuvent être réglementées les destinations ou sous-destinations des constructions définies aux articles R.151-27 et R.151-28, suivantes :

Destination	Sous-destination
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole - Exploitation forestière
Habitation	- Logement - Hébergement
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Hébergement hôtelier et touristique - Cinéma
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - Salles d'art et de spectacles - Equipements sportifs - Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie - Entrepôt - Bureau - Centre de congrès et d'exposition

Les destinations et sous-destinations de constructions sont définies par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu, comme suit :

Destination	Sous-destination
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i> : Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	<i>Exploitation forestière</i> : Constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	<i>Logement</i> : Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	<i>Hébergement</i> : Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Destination		Sous-destination
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	<i>Restauration</i>	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	<i>Commerce de gros</i>	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	<i>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	<i>Cinéma</i>	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	<i>Equipements sportifs</i>	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	<i>Entrepôt</i>	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	<i>Bureau</i>	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Application dans le règlement

Dans chacune des zones du règlement, les interdictions et limitations de certains usages, affectation du sol, constructions et activités, sont présentées sous la forme d'un tableau reprenant les différentes destinations et sous-destinations pouvant être réglementées par le PLU conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme présentées ci-avant.

Pour chacune des sous-destinations, le tableau précise si elle est :

- Interdite (✗)
- Autorisée (✓)
- Autorisée sous conditions (✓*) – Les conditions sont numérotées, reportées et détaillées après le tableau.

Exemple :

DESTINATIONS	Sous-destinations	NOM DE LA ZONE OU DU SECTEUR
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	✓ ¹
	Exploitation forestière	✗
HABITATION	Logement	✓
	Hébergement	✓

- ✓¹ | A condition :
 - Que xxxxx
 - ...

RAPPELS

Accessibilité

Il est rappelé que l'ensemble des voiries et accès doivent satisfaire aux exigences de la loi du 11 février 2011 relative à l'accessibilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Les projets d'aménagement et de production de logements doivent intégrer les dispositions de la loi ELAN du 23 novembre 2018 concernant l'accessibilité des Personnes à mobilité réduite (PMR).

Adaptations mineures

En application de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être admises :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

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

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

Aire de stationnement des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État

Nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

Archéologie préventive

Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive et en application de l'article L. 531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles.

Le décret n°2004-490 prévoit que *« les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations »* (art. 1).

Conformément à l'article 7 du même décret, *« les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »*

Clôtures

En application de la délibération en date du 11/10/2017, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Division foncière et application du règlement

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, et en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, les dispositions du règlement s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

Division foncière et permis d'aménager

La division d'une unité foncière qui prévoit la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs (équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur) à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement ou qui est située dans un secteur sauvegardé, dans un site classé ou en instance de classement est soumise à permis d'aménager.

Toute autre division de terrain en vue de construire est soumise à déclaration préalable en application de l'article R421-23 du code de l'urbanisme.

Éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

- Tous les travaux affectant les éléments de paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement.
- La démolition des éléments bâtis est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir (art.R.421- 28.e du CU).
- Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux préalable à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (art.L.421-12 du CU).

Habitations légères de loisirs, camping, résidences mobiles de loisirs et caravanes

Les dispositions concernant ces équipements sont définies par le Code de l'Urbanisme :

- Campings : R.111-32 à R.111-35,
- Parc résidentiel de loisirs : R.111-36,
- Habitations légères de loisirs : R.111-37 et R.111-40,
- Résidences mobiles de loisirs : R.111-41 à R.111-46,
- Caravanes : R.111-47 à R.111-50.

Ouvrages techniques

Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, services autoroutiers, transports ferrés, etc....) ne sont pas soumis aux dispositions relatives à l'implantation, à l'emprise au sol, à l'aspect extérieur, aux espaces libres et plantations, aux performances énergétiques et environnementales et au stationnement.

Permis de démolir

En application de l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du Conseil Municipal en date du 11/10/2007, les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir.

Reconstruction en cas de sinistre ou de démolition

En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme :

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

Statut réglementaire des voies

Pour l'application du présent règlement, sont considérées comme voies toute voie publique ou privée ouverte à la circulation publique existante ou à créer.

PROTECTION VIS-À-VIS DES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

Risques de mouvements de terrains liés au retrait-gonflement des sols argileux

La carte du retrait-gonflement des sols argileux annexée au présent règlement matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrains liés au retrait-gonflement des sols argileux.

Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- De prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.
- Des précautions particulières figurent dans le rapport de présentation dans la partie concernant les risques naturels.

Risque de remontées de nappe

Dans les secteurs concernés par le risque de nappe sub-affleurante et dans les secteurs de risques de remontées de nappe très fort à fort, il est **fortement recommandé de mener une étude géotechniques préalable** à la réalisation d'un sous-sol ou d'une piscine enterrée.

La carte des secteurs concernés est présente en annexe du présent règlement.

Canalisation de transport de gaz

Le territoire communal est concerné par le passage d'une canalisation de transport de matière dangereuse (gaz). Le tracé et les informations relatives à cette canalisation sont disponibles dans les annexes, dans le livret des Servitudes d'Utilité Publique (pièces 6a).

Nuisances sonores

Dans les secteurs affectés par le bruit (voir annexe 6c du présent PLU), les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique édictées par la réglementation en vigueur.

+ 2. Lexique

A

Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise du terrain ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond selon les cas à un linéaire de façade du terrain (matérialisé ou non par la présence d'un portail) ou de la construction (porche fermé ou non) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) qu'empruntent les véhicules depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique pour accéder au terrain.

Acrotère

L'acrotère correspond à la partie supérieure d'un mur réalisée dans le cas de toitures terrasses ou à l'extrémité et au sommet d'un fronton qui constitue des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie. (Voir aussi « Hauteur »)

Activité (Bâtiment ou construction à destination d')

Constitue un bâtiment d'activité un bâtiment servant à exercer une profession, par opposition à l'habitation ou aux équipements publics.

Affouillement

Excavation volontaire du sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain.

Alignement

En termes d'urbanisme, l'alignement de la voie est la limite matérielle entre une propriété privée et une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. On dit que l'on construit à l'alignement lorsque la construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement ou si le Plan Local d'Urbanisme prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

Aménagement

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale, mais elle est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement.

Attique

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet ou au milieu d'une construction, situés en retrait des façades et séparés par une corniche.

B

Bahut (mur bahut)

Mur de faible hauteur qui supporte par exemple un pan de bois, une arcature, une grille ou une clôture.

Bande constructible

La bande constructible délimite une largeur de terrain mesurée perpendiculairement depuis l'alignement dans laquelle est autorisée l'édification des constructions.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- soit de l'absence de toiture ;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

C

Carrière

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1er et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

Changement de destination

Changer de destination consiste à passer de l'une à l'autre des cinq destinations définies à l'article R151-27 du Code de l'Urbanisme.

Par exemple : passage d'une construction de la destination d'habitation à celle de commerce.

Nota : dans le cas d'un changement de destination avec ou sans travaux, la règle relative au stationnement doit notamment être scrupuleusement respectée.

Clôture

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer des propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Il peut s'agir d'un mur, d'une haie, d'un grillage ou de tout autre élément délimitant un terrain d'un autre ou de la voie publique ou privée.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

La partie de la clôture servant au soutènement de terres n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur de la clôture.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc...

La clôture comprend les piliers et les portails.

Clôture à claire-voie

Clôture ajourée.

Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.)

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

Comble

Le comble est un étage constitué par l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Il peut comporter un pied droit d'une hauteur maximale d'un mètre. Ponctuellement, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour permettre des éléments d'architecture.

Comble mansardé

Le comble mansardé, aussi appelé comble à la Mansart ou comble brisé, est une toiture dont les versants sont divisés en deux pentes. La partie haute qui présente une faible pente et la partie inférieure qui présente une pente raide.

Construction

Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment et les terrasses surélevées.

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions.

Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Seule une construction autorisée est considérée existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

Contiguë

Des constructions contiguës sont des constructions qui possèdent une façade commune, c'est-à-dire qui ne sont pas séparées par un intervalle.

Ne seront pas réputés contigus, et seront donc considérés comme distincts, deux bâtiments réunis par un simple élément architectural (auvent, portique, pergola, porche ou angle de construction, passage même couvert, appentis...).

D

Déblai

Action de débayer, consistant à aplanir un terrain par des travaux de terrassement.

Dans le cas où la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

Dépôt de véhicule

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux, les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est comprise entre 10 et 49 unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire. Au-delà de 50 unités, un permis d'aménager est nécessaire.

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

Desserte (d'un terrain)

La desserte d'un terrain s'apprécie à la fois en termes d'accessibilité (il doit disposer d'un accès d'une largeur minimale à une voie) et d'équipement en réseaux (eau potable, assainissement, électricité, télécommunications, etc.).

Destinations

La destination d'une construction vise ce pour quoi elle a été conçue, réalisée ou transformée conformément aux catégories définies aux articles R.151-27 et 28 du Code de l'urbanisme.

Pour le détail des différentes destinations et sous-destinations et leurs définitions, se reporter au chapitre précédent « Dispositions générales »

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

E

Eaux usées industrielles et assimilées

Sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Égout du toit

Égout principal situé en bas de la toiture. En cas de toiture terrasse, l'égout principal sera situé au sommet de l'acrotère. (Voir aussi « Hauteur »)

Emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts

Emprise désignée par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but de réaliser un équipement public ou d'intérêt général (ex : école, programme de logements sociaux, ...) ou des opérations de voirie (création, élargissement, ...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération, seules constructions délivrées au titre des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être réalisées par le propriétaire.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Les emplacements réservés pour équipements, ouvrages publics ou installations d'intérêt général et les emplacements réservés pour espaces verts publics sont indiqués aux documents graphiques du règlement conformément à leur légende.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Sont exclus de l'emprise au sol :

- Les éléments de modénature tels que les bandeaux et corniches ;
- Les éléments d'isolation par l'extérieur des constructions existantes* (de 30 cm d'épaisseur max.) ;
- Les saillies non closes sur les façades si elles sont dissociables du gros œuvre du bâtiment et n'excèdent pas 0,80 mètre de profondeur (auvents, balcon, débords de toiture...) ;
- Les terrasses non couvertes de plain-pied avec le terrain naturel ou surélevée de 60 cm maximum par rapport au terrain naturel ;
- Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- Les rampes d'accès aux parkings souterrains si elles ne dépassent pas le niveau du terrain naturel de plus de 60 cm ;
- Les murs et murets de soutènement s'ils ne dépassent pas le niveau du terrain naturel de plus de 60 cm ;
- Les perrons non clos et escaliers d'accès (y compris surplombés d'une toiture), à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm.

Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

Des dérogations dans les modalités de calcul de l'emprise au sol peuvent toutefois apparaître dans certaines zones. Exemple : « L'emprise au sol des constructions (hors abris de jardin, abris pour vélos, serres de jardin et piscine) est limitée à 40 % de la superficie du terrain ».

Emprise publique

Sont considérés comme « emprises publiques » les voies et espaces publics ouverts au public.

Constituent notamment des emprises publiques, quelle que soit leur nature juridique : les espaces naturels tels que forêt, lacs, etc. ; ou artificiels tels que voies ferrées, parcs, places, cimetières, promenades publiques, terrains militaires, etc.

Encuvement

Partie du comble situé sous le niveau du sommet du gouttereau.

Espaces boisés classés

Catégorie particulière d'espaces boisés urbains ou périurbains, protégés par le PLU au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de bois, forêts, parcs, à conserver, à protéger ou à créer, enclos

ou non, attenants ou non à des habitations, qui au-delà de leur caractère esthétique, présentent un intérêt essentiel sur le plan biologique et environnemental.

Le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement.

Espaces non bâtis

Espaces libres de toute construction constitutive d'emprise au sol. Ils correspondent généralement aux espaces verts, jardins, terrasses à niveau avec le sol naturel du terrain, aires de manœuvre et de stationnement en surface...

Exhaussement

Élévation volontaire d'un sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

F

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture.

Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

Façade principale

Façade présentant la plus grande longueur ou « longpan », percée de baies et comportant généralement la porte d'entrée.

Faîtage

Le faîtage correspond au sommet des pans d'une toiture. (Voir aussi « Hauteur »)

G

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction, c'est-à-dire la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

H

Habitations légères de loisirs

Constructions démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente (chalet, bungalow, yourte, ...)

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Les installations techniques telle que les antennes, les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps), sont exclues du calcul de la hauteur.



Calcul de la hauteur

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques. Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

I

Implantation des constructions

L'implantation des constructions est la manière dont une construction peut s'implanter sur un terrain par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et à une ou plusieurs autres constructions sur la même unité foncière, le cas échéant.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, y compris au sein des retraits graphiques :

- Les ouvrages enterrés situés à la fois sous le terrain naturel et sous le terrain fini ;
- Les rampes d'accès si elles ne dépassent pas le niveau du terrain naturel de plus de 60 cm ;
- Les murs et murets de soutènement s'ils ne dépassent pas le niveau du terrain naturel de plus de 60 cm ;
- Les saillies non closes sur les façades ne créant pas de vue et n'excédant pas 0,80 mètre de profondeur (auvents, débords de toiture, modénatures...).
- Les perrons non clos et escaliers d'accès (y compris surplombés d'une toiture), à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

Impasse

Voie n'offrant pas d'issue aux véhicules automobiles.

Installation classée ou Installations classée pour la protection de l'environnement (ICPE)

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1^{er} et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

J

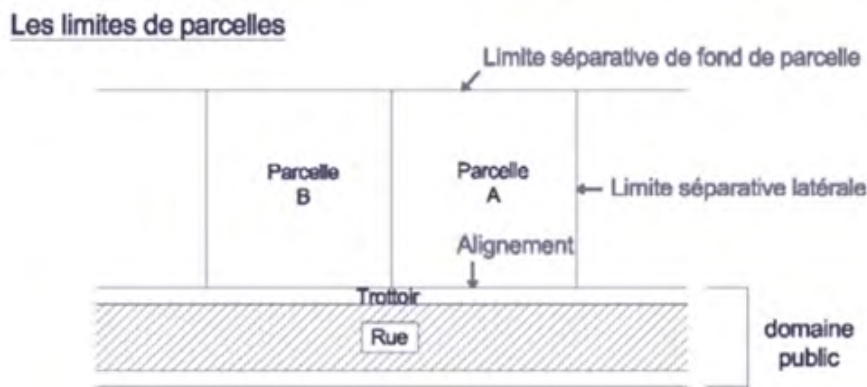
Jour de souffrance

Un jour de souffrance est une ouverture à verre dormant (c'est-à-dire un verre fixe et translucide ne laissant passer que la lumière, pas la vue). Lorsqu'il est implanté en limite de propriété, il ne peut être établis qu'à 2,60 mètres au-dessus du plancher ou sol de la pièce si celle-ci est en rez-de-chaussée et à 1,90 mètres au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

L

Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain.



En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Lucarne

La lucarne est une ouverture dans la toiture qui possède une baie verticale surmontée d'une toiture propre.

M

Marge de recul (ou recul)

Il s'agit de la distance (L) mesurée perpendiculairement et horizontalement comptée en tout point d'une construction par rapport à l'alignement, à la limite séparative la plus proche ou par rapport aux autres constructions sur une même propriété. Cette marge fixée par le règlement est mesurée par rapport au nu de la façade, en incluant les balcons et les saillies supérieures à 0,80 mètre (modénatures, débords de toits, ...).

Pour les constructions ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...) la marge de recul se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture. La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie...) à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

Dans le cas d'une construction dont le ou les étages supérieurs sont situés en retrait des étages inférieurs, la marge de recul sera mesurée de manière distincte pour chaque étage en retrait (en tout point de la ou des parties de façade en retrait).

Dans ce cas et lorsque la marge de recul est fonction de la hauteur de façade, les étages supérieurs situés en retrait ne sont pas intégrés au calcul de la hauteur de façade (H1) pour la mesure des marges de recul relatives aux règles d'« implantation des constructions ». Chaque étage est traité distinctement : H1 avec L1 puis H2 avec L2.

Ces étages restent intégrés pour l'application des règles de « hauteur des constructions ».

Modénature

Élément d'ornement constitué par les profils des moulures d'une corniche. Ce terme d'architecture désigne, par extension, l'ensemble des ornements moulurés présents sur une façade.

Mur aveugle

Est considéré comme aveugle tout mur :

- Entièrement maçonné ;
- Percé de jours de souffrance ;
- Percé de pavés de verre.

N

Niveau

Étage, y compris le rez-de-chaussée : 4 niveaux = R + 3 étages.

O

Opération d'aménagement d'ensemble

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés et tout permis à condition qu'il porte sur l'ensemble des terrains du secteur de la zone concernée. Ces opérations constituent, notamment, la mise en œuvre opérationnelle des zones AU.

Ouverture

Une ouverture est un percement (en façade ou en toiture) doté d'une menuiserie fixe ou ouvrante et munie d'un vitrage transparent et générant une vue.

P

Pan (ou pente)

Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

Parement

Le parement correspond à la face d'un élément de construction conçue pour rester apparente, qui peut faire l'objet de nombreux traitements mécaniques ou chimiques.

Pignon (et mur pignon)

Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit.

Dans l'acception moderne, le mur pignon est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de façade principale dans la rue. Il peut également constituer une des façades principales sur la rue.

Place commandée

Une place de stationnement commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.

Plantation équivalente

La notion de plantation équivalente dans le PLU doit être comprise ainsi :

- Des feuillus peuvent remplacer des conifères ou des feuillus,
- Des conifères peuvent remplacer des conifères mais ne peuvent pas remplacer des feuillus,
- Les « essences nobles » ne peuvent être remplacées que par des essences nobles et autres essences de parc. Exemples : Tilleul, Cèdre, Marronniers, Chêne, Platane, Hêtre, Murier, Magnolia,...

Pleine terre

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- Son revêtement est perméable ;
- Sur une profondeur de 5m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau destinée à la consommation humaine, eaux usées ou pluviales) ;
- Il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Projet architectural

Le projet architectural définit, par des plans et documents écrits, l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs.

Il précise, par des documents graphiques ou photographiques et une note explicative détaillée, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

Propriété

Voir « unité foncière »

R

Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas sur le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment.

Résidence mobile de loisirs

Véhicules terrestres habitables, destinés, comme les HLL, à une occupation temporaire ou saisonnière de loisir, mais qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction (comme exemple, la caravane).

Retrait

Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative, saillies et balcons exclus. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

S

Saillie

Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de la façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe de la construction.

Le rôle des saillies est de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments existants ou à construire. Il peut s'agir d'appuis, d'encadrement de baies, de corniches, bandeaux, balcon, oriel, bow-window, panneaux solaires... La création de saillies peut être refusée si par leur aspect, leur importance ou le traitement proposé, elles sont incompatibles avec l'aspect général de la voie ; une attention particulière doit être portée au bon aspect de leur sous-face.

Sous-sol

Partie d'une construction située au-dessous du rez-de-chaussée, enterrée au moins aux $\frac{3}{4}$ par rapport au niveau du terrain naturel, sur au minimum trois côtés, sauf contraintes dûment justifiées liées à la nature ou à la configuration du sol.

Surélévation

La surélévation est une extension d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante, à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

Surface de plancher

Il s'agit de la surface de référence en urbanisme.

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

T

Terrain

Voir « unité foncière »

Terrain naturel (ou sol)

Terrain existant avant travaux, n'ayant pas subi, préalablement à la réalisation du projet, de transformation artificielle modifiant son niveau. C'est le niveau de sol à prendre en compte pour le calcul de la hauteur des constructions préalablement à la réalisation du projet.

Toiture terrasse

Il faut entendre par ce terme une « toiture plate » ou « à pente nulle » avec étanchéité accessible ou non.

Toiture végétalisée

Une toiture végétalisée correspond à la couverture totale ou partielle de la toiture, plate ou en légère pente, par un substrat et de la végétation.

U

Unité foncière

Terrain correspondant au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. L'unité foncière correspond à l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. Le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

Si une propriété est traversée par une voie ou un cours d'eau, elle est constituée de plusieurs unités foncières.

V

Voies

Il s'agit de toutes les voies ouvertes à la circulation, privées ou publiques : rues, routes, chemin, voies piétonnes, voies cyclables, sentiers, places ou espaces de stationnement publics...

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie telles que les voies ferrées et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques, ni à la notion d'équipement public.

La voie privée s'entend comme l'espace ouvert à la circulation privée, existante à la date d'entrée en vigueur du PLU.

Les dispositions du règlement s'appliquent également aux voies à créer. Dans ce cas, la limite de l'emprise de l'emplacement réservé (ER) pour la création de voie se substitue à l'alignement.

Vue

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

Il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le Code Civil : 1,90 mètre pour les vues droites, 0,60 mètres pour les vues obliques. Si la distance n'est pas respectée, la suppression de la vue peut être exigée ou donner lieu à l'établissement d'une servitude de vue. La servitude de vue s'acquiert soit par convention, soit par prescription trentenaire.

3. Dispositions applicables aux zones urbaines

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ARTICLE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1. Destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages, affectation du sol, constructions et activités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

DESTINATIONS	Sous-destinations	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	×
	Exploitation forestière	×
HABITATION	Logement	✓
	Hébergement	✓
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	✓ ¹
	Restauration	✓ ¹
	Commerce de gros	×
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓
	Hébergement hôtelier et touristique	✓
	Cinéma	✓
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ ¹
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacles	✓
	Équipements sportifs	✓
	Autres équipements recevant du public	✓
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	×
	Entrepôt	×
	Bureau	✓
	Centre de congrès et d'exposition	×

■ ✓¹ | **A condition :**

- Qu'elles n'entraînent aucun besoins supplémentaires en matière de desserte et de voirie,
- Que les nuisances (bruits, odeurs) et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à la santé publique,
- Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens ou à l'environnement.

■ **Dispositions complémentaires applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs**

Est autorisée la réalisation de la déviation de la Chapelle-en-Serval, RD1017-RD924a, incluant toutes opérations d'affouillement et d'exhaussements qui y sont liées.

■ **Dispositions complémentaires applicables dans les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (Secteurs repérés au plan de zonage)**

Sont admises, les constructions et installations listées dans le tableau ci-avant et respectant les éventuelles conditions édictées, à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation édictées sur le secteur et détaillées dans la pièce 3 du présent PLU.

Toute opération d'aménagement ou de construction ne peut être autorisée que dans la mesure où la capacité des dessertes en voiries et réseaux divers est suffisante pour desservir l'opération projetée.

■ **Prise en compte des risques, nuisances et pollutions**

Certains secteurs de la commune sont concernés par la présence de risques, nuisances et/ou pollutions. En amont de tout projet, il est donc important d'en prendre connaissance ainsi que des recommandations associées. Elles sont détaillées dans le Chapitre 1 des Dispositions Générales du présent règlement.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

■ **Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs à l'exception du périmètre de l'OAP n°6 dite de " L'Atelier "**

Les opérations de construction ayant pour finalité la création de 10 logements et plus, devront prévoir, qu'au minimum, 25 % des logements soient à vocation sociale.

Ce pourcentage est abaissé à 15% (arrondi au chiffre supérieur) pour les opérations de rénovation, de réhabilitation ou changements de destination créant 10 logements et plus.

Lorsque ces opérations, quelles qu'elles soient, comportent plus de 20 logements, la moitié des logements à vocation sociale imposés ci-avant devront être des logements locatifs sociaux (LLS).

■ **Dispositions particulières applicables dans le seul périmètre de l'OAP n°6 dite de " L'Atelier "**

En application des dispositions de l'article R151-37 1°, dans le périmètre de l'OAP n°6 " L'Atelier ", une mixité des destinations à l'échelle des constructions est attendue :

- Zone 1 : le rez-de-chaussée du bâtiment actuel doit être réservé à l'accueil d'activités (commerces, bureaux, services...)

- Zone 2 : 75% maximum de la surface de plancher doivent être dédiés au logement. Le reste doit être affecté à l'accueil d'activités (commerces, bureaux, services...)
- Zone 3 : 65% maximum de la surface de plancher doivent être dédiés au logement. Le reste doit être affecté à l'accueil d'activités (commerces, bureaux, services...)

ARTICLE 2

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

► Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Les règles édictées dans les paragraphes de la présente section (2.1) :

- Ne s'appliquent pas aux aménagements, ouvrages, constructions et installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur).
- S'appliquent, après division foncière et en cas de lotissement, à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière.
- Pourront être adaptées pour autoriser ou imposer une implantation différente dans les cas suivants :
 - Pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions existantes dont l'implantation ne serait pas conforme aux règles et sans diminution des retraits préexistants. Il en va de même pour la règle de hauteur, sous réserve de ne pas augmenter la hauteur préexistante,
 - Dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble dont l'intégration architecturale et urbaine aura été particulièrement étudié et dont le caractère est compatible avec le tissu urbain dans lequel il s'insère,
 - Pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

2.1.1. Implantation des constructions

a. Par rapport aux voies et emprises publiques

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA à l'exception du secteur UAa

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions principales doivent être implantées à l'alignement.

Toutefois, en dehors de la rue de Paris, un recul de la construction peut être adopté, dans le cas où un mur de clôture plein est édifié à l'alignement.

ANNEXES

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions annexes à la construction principale doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 4m.

► Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UAa

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 5m.

b. Par rapport aux limites séparatives

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Les constructions non contiguës à une limite séparative doivent être implantées avec une marge au moins égale à la hauteur de l'égout du toit, sans être inférieure à 3m.

c. Les unes par rapport aux autres sur un même terrain

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Non réglementé.

2.1.2. Hauteur des constructions

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs à l'exception du secteur UAp

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 9m à l'égout du toit (ou à l'acrotère),
- et 13m au faîtage.

► Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UAp

La hauteur des constructions ne peut excéder R+1+c et :

- 6m à l'égout du toit,
- et 7m à l'acrotère ou 10m au faîtage.

► Dispositions complémentaires pour les constructions disposant de dispositifs énergétiques et/ou environnementaux performants

Un dépassement de la hauteur imposée à l'article précédent peut être autorisé, dans la limite de 1m maximum, pour les constructions qui mettraient en place des dispositifs énergétiques et/ou environnementaux performants.

2.1.3. Emprise au sol

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Non réglementé

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En complément des règles édictées ci-dessous, il est recommandé de se reporter au cahier des recommandations architecturales du Parc Naturel Régional Oise-Pays de France situé en annexe du présent règlement.

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

a. Généralités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume en rapport avec la caractère dominant des constructions voisines.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- Les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- Les spécificités architecturales des constructions avoisinantes sans toutefois exclure la création architecturale.

Sont interdits : les styles étrangers à la région comme le chalet Suisse, le mas provençal, etc.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou taloché (enduits tyroliens exclus) de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, blanc cassé, etc).

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

b. Toitures

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Les souches de cheminées doivent être bâties à moins de 1,50 m du faîtage.

Les couvertures des toitures, s'il y en a, devront avoir l'aspect et la teinte de l'ardoise ou de la tuile (tuile mécanique ou petite tuile).

Les toitures des vérandas pourront être réalisées en verre ou tout autre matériau d'aspect transparent ou translucide.

c. Parements extérieurs

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Les menuiseries doivent être de couleur dénuée d'agressivité.

Les menuiseries et les portails seront d'une teinte neutre (exemple : gris, anthracite, bleu gris, vert foncé, vert gris, mastic, rouge foncé, blanc...) ou devront se conformer au nuancier situé en annexe du règlement (Fiche « couleurs » du cahier de recommandations architecturales et paysagères du PNR).

Les façades seront d'une couleur proche de la maçonnerie locale ou devront se conformer au nuancier situé en annexe du règlement (Fiche « couleurs » du cahier de recommandations architecturales et paysagères du PNR). Les couleurs froides (bleue, verte) et le blanc pur sont interdits

Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin.

d. Dispositions diverses

▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Les coffrets de branchement et les boîtes aux lettres seront obligatoirement encastrés dans une paroi maçonnée de la clôture ou de la construction si elle est implantée à l'alignement.

Les citernes (de fioul, de gaz liquide, de récupération des eaux pluviales...) seront enterrées ou masquées pour ne pas être visibles depuis l'espace public.

e. Éléments du patrimoine bâti protégés (Art. L151.19 du Code de l'Urbanisme)

▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Tout projet doit, sauf contraintes techniques fortes, conserver les dépendances qui présenteraient un intérêt historique ou architectural ainsi que les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles...)

Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades des constructions ainsi que les matériaux d'origine.

Les nouveaux percements doivent s'intégrer aux compositions d'ensemble et pourront être interdits s'ils portent atteinte au rythme des ouvertures qui composent originellement les façades.

En cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, certains mécanismes de fermeture pourront être interdits (volets roulants, rideaux de fer...). Dans tous les cas, la pose des caissons de volets roulant à l'extérieur est proscrite.

En cas de travaux d'extension, de réhabilitation ou de rénovation, l'utilisation des matériaux traditionnels de la construction originelle est à privilégier.

Les surélévations ou extensions des constructions sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble.

Dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les nouvelles menuiseries doivent respecter la composition et l'épaisseur des montants des menuiseries anciennes, si elles existent.

Tous les travaux sur ses constructions sont à réaliser avec des matériaux et mises en œuvre traditionnelles locales, dans les règles de l'art.

2.2.2. Performances énergétiques et environnementales

a. Généralités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

b. Réhabilitation, modification ou surélévation des constructions existantes

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Pour les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions :

- Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront par leur couleur, aspect et géométrie, correspondre au matériau de couverture existant. Si cette intégration ne peut être réalisée, il convient de prévoir leur implantation au sol ou en toiture des annexes en les disposant au 1/3 inférieur de la toiture. Dans tous les cas, ils ne devront pas être visibles des rues, des routes, des chemins et des espaces publics traversant les paysages et les espaces protégés.
- Les toitures végétalisées sont autorisées à condition de ne pas être visibles des espaces publics,
- L'isolation des combles est à prévoir par l'intérieur et sans rehaussement de couverture.

L'isolation thermique par l'intérieur des bâtiments anciens doit être préférée par rapport à l'isolation thermique par l'extérieure pour conserver la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonneries et modénatures. L'isolation thermique par l'extérieur n'est pas permise pour les constructions traditionnelles dont il convient de conserver les matériaux et la modénature existante (pierres, moellons, briques, enduits, bois...)

L'isolation par l'extérieur lorsqu'elle est autorisée, pour les constructions en parpaing enduit, en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

Les dispositifs constructifs existants assurant une ventilation naturelle des locaux (courettes, baies ouvrant sur les cours et courettes, conduits et souches de cheminées, caves, celliers...) doivent être conservés ou adaptés. En cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à

la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant, des dispositifs produisant des effets équivalents doivent être mis en œuvre et, dans la mesure du possible, non visibles des espaces publics.

Les interventions sur les façades doivent être l'occasion d'améliorer l'isolation thermique des baies par l'installation de dispositifs d'occultation (contrevents, persiennes, jalousies, survitrage...) ou par le remplacement des dispositifs existants s'ils sont peu performants (par exemple par des menuiseries bois présentant les caractéristiques requises).

Tout projet doit privilégier le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés.

Les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants.

c. Constructions nouvelles

▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Les constructions nouvelles doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO₂ aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet. Les dispositifs utilisés devront être compatibles avec les dispositions traditionnelles locales requises en espaces protégés. Tous les éléments techniques devront être non visibles des espaces publics et/ou intégrés dans des dispositifs qualitatifs : conduit de cheminée maçonné, grille de ventilation métalliques, coffret bois à lames ajourées...

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les constructions devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiments à énergie positive.

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, la part d'énergies d'origine renouvelable dans le bilan énergétique des constructions devra représenter a minima 20%.

Pour les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions :

- Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont à positionner au sol ou en toiture et devront être non visible des espaces publics,
- Les toitures végétalisées sont autorisées à condition de ne pas être visibles des espaces publics.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité, la pérennité des constructions et l'intégration des dispositions et architectures traditionnelles locales.

L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Au minimum 20% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert de pleine terre (espaces libres de construction non imperméabilisés et non occupés par des espaces de stationnement ou de circulation).

2.3.2. Espaces libres et plantations

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Pour toute plantation sur les espaces libres non bâtis des terrains concernés par une opération de construction, le choix d'espèces des espèces devra se faire dans la liste située en annexe du présent règlement.

Toute plantation d'espèces invasives (liste en annexe du présent règlement) est interdite.

Les espaces libres non bâtis ainsi que les aires de stationnement devront être traités en espaces verts et devront faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur usage. Ils doivent participer à la qualité et à l'embellissement du site.

Dans toute opération de construction d'au moins 6 logements, les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération (hors espace de stationnement).

Les espaces paysagers doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

- Soit être groupés d'un seul tenant, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et des passants,
- Soit composer une trame verte qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale d'1,5m, ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétonnière douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies publiques ou privées existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique,
- Soit utiliser les deux aménagements précédents en complément l'un de l'autre.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les constructions et installations susceptibles de présenter une nuisance visuelle pour le voisinage doivent être entourées de rideaux d'arbres.

Les alignements d'arbres protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sont à conserver. L'abattage ne peut être autorisé que pour des raisons phytosanitaires et dans la mesure où il sera compensé par la plantation d'une essence de qualité équivalente.

2.3.3. Clôtures

a. Généralités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Par leurs aspects, leurs proportions, le choix des matériaux et la couleur, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

La réfection d'une clôture, à l'identique, d'une hauteur supérieure est autorisée.

A l'alignement comme en limites séparatives, les murs, mur-bahut et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

Sauf dispositions particulières, la réalisation d'une clôture n'est pas obligatoire.

L'ensemble des dispositions du présent article 2.3.3 ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

b. Hauteur et type de clôture autorisées

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

SUR RUE ET EN LIMITES SÉPARATIVES

La hauteur maximale autorisée est de 2m.

Les teintes des dispositifs autorisés ci-dessous doivent être choisies dans des tons neutres et naturels (bois, marron, vert) ou dans la palette du Cahier de recommandations architecturales et paysagères située en annexe du présent règlement.

Les murs et murs-bahuts constitués de matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses...) doivent être obligatoirement enduits dans une couleur qui sera choisie dans la palette du Cahier de recommandations architecturales et paysagères située en annexe du présent règlement.

Les systèmes occultants de type haie végétale/végétation artificielle, filets brise-vue, bruyère et canisses sont interdits.

Les murs et murs-bahut en gabions (ou aspect similaire) sont interdits.

SUR RUE

Les clôtures peuvent être uniquement constituées par :

- Un mur plein maçonné,
- Un mur-bahut, doublé ou non, d'une haie végétale d'essences variées,
- Un mur-bahut, surmonté d'un dispositif ajouré de type grille, grillage, lisse horizontale ou verticale, barreaudage horizontal ou vertical simple et droit. Ce dispositif peut être doublé d'une haie végétale d'essences variées,
- Un mur-bahut, surmonté d'un dispositif occultant vertical dont la couleur sera dans des tons neutres et naturels (bois, marron, vert),
- Deux lisses horizontales, doublées ou non, d'une haie végétale d'essences variées. Ce dispositif pourra être complété par un grillage non soudé dont la hauteur devra rester inférieure ou égale à celle de la lisse haute.

- Un grillage, souple ou rigide, doublé ou non, d'un dispositif occultant dont la couleur sera dans des tons neutres et naturels (bois, marron, vert). Ce dispositif peut être doublé d'une haie végétale d'essences variées,
- Une haie végétale d'essences variées,
- Un barreaudage vertical simple et droit, à l'exception des ganivelles, doublé ou non, d'une haie végétale d'essences variées.

Les panneaux préfabriqués rigides et pleins, quelle que soit leur nature, sont interdits.

EN LIMITE SÉPARATIVE

Les clôtures peuvent être uniquement constituées par :

- Un mur-plein maçonné,
- Un mur-bahut, doublé ou non, d'une haie végétale d'essences variées,
- Un mur-bahut, surmonté d'un dispositif ajouré de type grille, grillage, lisse horizontale ou verticale, barreaudage horizontal ou vertical simple et droit. Ce dispositif peut être doublé d'une haie végétale d'essences variées,
- Un mur-bahut, surmonté d'un dispositif occultant vertical,
- Deux lisses horizontales, doublées ou non, d'une haie végétale d'essences variées. Ce dispositif pourra être complété par un grillage non soudé dont la hauteur devra rester inférieure ou égale à celle de la lisse haute.
- Un grillage, souple ou rigide, doublé ou non, d'un dispositif occultant dont la couleur sera dans des tons neutres et naturels (bois, marron, vert). Ce dispositif peut être doublé d'une haie végétale d'essences variées,
- Une haie végétale d'essences variées,
- Un barreaudage vertical simple et droit, doublé ou non, d'une haie végétale d'essences variées,
- Des panneaux préfabriqués rigides et pleins, à l'exception des plaques de béton.

■ Dispositions particulières applicables sur le linéaire (alignement) de la rue de Paris

La hauteur maximale autorisée est de 2m.

La réalisation d'un mur plein est obligatoire si la construction n'est pas édifiée à l'alignement.

Toutefois, il pourra être admis une clôture constituée d'un mur-bahut :

- Mur-bahut, doublé ou non, d'une haie végétale d'essences variées,
- Mur-bahut, surmonté d'un dispositif ajouré de type grille, grillage, lisse horizontale ou verticale, barreaudage horizontal ou vertical simple et droit. Ce dispositif peut être doublé d'une haie végétale d'essences variées,
- Mur-bahut, surmonté d'un dispositif occultant vertical dont la couleur sera dans des tons neutres et naturels (bois, marron, vert).

■ Dispositions particulières applicables dans le seul périmètre de l'OAP n°5 " Le Bois Habité "

La hauteur maximale des clôtures, à l'intérieur du site, est fixée à 1,20m, en limite des voies et emprises publiques comme en limite séparative.

Elles doivent être constituées uniquement de haies végétales d'essences variées, doublées ou non d'un grillage souple à mailles torsadées.

2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière.

L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales doit être prévue à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

Sauf dans le cas où l'aménagement prévu permet une infiltration des eaux de pluie au plus près du lieu de chute, les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées autres que les toitures doivent être décantées et déshuilées.

2.4. Stationnement

2.4.1. Généralités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain propre à l'opération, en dehors de la voie publique.

La taille minimale des places de stationnement, exigées ci-dessous, est de 2,5m de large et de 5m de long.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Lors de la création de places de stationnement, il est exigé que 50% minimum des places prévues en surface soit réalisées dans un matériau ou équipé d'un dispositif adapté laissant s'infiltrer l'eau. *Cette disposition ne s'applique pas aux aires de manœuvre, de chargement ou de stockage qui sont nécessaires au bon fonctionnement des activités économiques à condition que celles-ci permettent l'infiltration des eaux pluviales.*

2.4.2. Normes de stationnement applicables

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

VÉHICULES MOTORISÉS

HABITATION	Réhabilitation, extension et changement de destination à vocation d'habitation Sauf impossibilité technique justifiée, il est exigé pour les réhabilitations et extensions créant de nouveaux logements ainsi que pour les changements de destination à vocation d'habitation, 2 places de stationnement par logement. Constructions nouvelles Pour toute nouvelle construction, il est exigé 2 places de stationnement par logement. Toutefois, pour les logements de moins de 30m² de surface de plancher, il pourra être admis la réalisation d'une seule place par logement. Les opérations d'ensemble doivent également prévoir des places visiteurs, à raison d'au moins une place par tranche de 4 logements. Les places de stationnement visiteurs peuvent être regroupées. Dans le cas d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.
AUTRES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES	Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et des fournisseurs).

VÉLOS

BÂTIMENTS COMPORTANT PLUS DE 3 LOGEMENTS	Il est exigé la réalisation d'un local sécurisé pour le stationnement des vélos d'une superficie représentant au moins 3% de la surface de plancher à usage de logement ou de bureau du bâtiment.
BUREAUX	

ARTICLE 3

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Toutefois, les voies en impasse sans aire de manœuvre sont autorisées pour la desserte de places de stationnement regroupées ou la desserte d'un groupe de constructions ne comportant pas plus de 4 logements.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine, doit être raccordée au réseau public de distribution par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. Assainissement

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

3.2.3. Déchets

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en entrée de la dite voie publique ou privée. Ces abris seront couverts et fermés.

3.2.4 Électricité, éclairage et télécommunication

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

3.2.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ARTICLE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1. Destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages, affectation du sol, constructions et activités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

DESTINATIONS	Sous-destinations	UB	UBa
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	×	×
	Exploitation forestière	×	×
HABITATION	Logement	✓	✓
	Hébergement	✓	✓
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	×	×
	Restauration	×	×
	Commerce de gros	×	×
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓
	Hébergement hôtelier et touristique	×	✓
	Cinéma	×	×
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ ¹	✓ ¹
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓
	Salles d'art et de spectacles	✓	✓
	Équipements sportifs	✓	✓
	Autres équipements recevant du public	✓	✓
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	×	×
	Entrepôt	×	×
	Bureau	✓	✓
	Centre de congrès et d'exposition	×	×

■ ✓¹ | **A condition :**

- Qu'elles n'entraînent aucun besoins supplémentaires en matière de desserte et de voirie,
- Que les nuisances (bruits, odeurs) et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à la santé publique,
- Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens ou à l'environnement.

■ **Dispositions complémentaires applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs**

Est autorisée la réalisation de la déviation de la Chapelle-en-Serval, RD1017-RD924a, incluant toutes opérations d'affouillement et d'exhaussements qui y sont liées.

■ **Dispositions complémentaires applicables dans les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (Secteurs repérés au plan de zonage)**

Sont admises, les constructions et installations listées dans le tableau ci-avant et respectant les éventuelles conditions édictées, à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation édictées sur le secteur et détaillées dans la pièce 3 du présent PLU.

Toute opération d'aménagement ou de construction ne peut être autorisée que dans la mesure où la capacité des dessertes en voiries et réseaux divers est suffisante pour desservir l'opération projetée.

■ **Dispositions complémentaires applicables dans la marge de recul de protection des lisières boisées (Délimitation portée au plan de zonage)**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol.

■ **Prise en compte des risques, nuisances et pollutions**

Certains secteurs de la commune sont concernés par la présence de risques, nuisances et/ou pollutions. En amont de tout projet, il est donc important d'en prendre connaissance ainsi que des recommandations associées. Elles sont détaillées dans le Chapitre 1 des Dispositions Générales du présent règlement.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

■ **Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs**

Les opérations de construction ayant pour finalité la création de 10 logements et plus, devront prévoir, qu'au minimum, 25 % des logements soient à vocation sociale.

Ce pourcentage est abaissé à 15% (arrondi au chiffre supérieur) pour les opérations de rénovation, de réhabilitation ou changements de destination créant 10 logements et plus.

Lorsque ces opérations, quelles qu'elles soient, comportent plus de 20 logements, la moitié des logements à vocation sociale imposés ci-avant devront être des logements locatifs sociaux (LLS).

ARTICLE 2

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

► Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Les règles édictées dans les paragraphes de la présente section (2.1) :

- Ne s'appliquent pas aux aménagements, ouvrages, constructions et installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur).
- S'appliquent, après division foncière et en cas de lotissement, à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière.
- Pourront être adaptées pour autoriser ou imposer une implantation différente dans les cas suivants :
 - Pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions existantes dont l'implantation ne serait pas conforme aux règles et sans diminution des retraits préexistants. Il en va de même pour la règle de hauteur, sous réserve de ne pas augmenter la hauteur préexistante,
 - Dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble dont l'intégration architecturale et urbaine aura été particulièrement étudié et dont le caractère est compatible avec le tissu urbain dans lequel il s'insère,
 - Pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

2.1.1. Implantation des constructions

a. Par rapport aux voies et emprises publiques

► Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 4m comptés à partir de l'alignement.

Les abris destinés au stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile à condition de ne pas créer de gêne pour l'usage des voies.

► Dispositions complémentaires applicables dans les seules parties de la zone UB et du secteur UBa couvertes par l'OAP n°2 du Pic Cendré

Le long de la rue du Stade, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 15m comptés à partir de l'alignement.

b. Par rapport aux limites séparatives**► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs**

Les constructions non contiguës à une limite séparative doivent être implantées avec une marge au moins égale à 3m.

c. Les unes par rapport aux autres sur un même terrain**► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs**

Non réglementé.

2.1.2. Hauteur des constructions**► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB à l'exception du secteur UBa**

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 7m à l'égout du toit (ou à l'acrotère),
- et 11m au faîtage.

► Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UBa

La hauteur des constructions ne peut excéder 9m à l'égout du toit (ou à l'acrotère).

► Dispositions complémentaires pour les constructions disposant de dispositifs énergétiques et/ou environnementaux performants

Un dépassement de la hauteur imposée aux articles précédents peut être autorisé, dans la limite de 1m maximum, pour les constructions qui mettraient en place des dispositifs énergétiques et/ou environnementaux performants.

2.1.3. Emprise au sol**► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs**

Non réglementé

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En complément des règles édictées ci-dessous, il est recommandé de se reporter au cahier des recommandations architecturales du Parc Naturel Régional Oise-Pays de France situé en annexe du présent règlement.

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

a. Généralités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume en rapport avec la caractère dominant des constructions voisines.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- Les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- Les spécificités architecturales des constructions avoisinantes sans toutefois exclure la création architecturale.

Sont interdits : les styles étrangers à la région comme le chalet Suisse, le mas provençal, etc.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou taloché (enduits tyroliens exclus) de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, blanc cassé, etc).

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

b. Toitures

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Les souches de cheminées doivent être bâties à moins de 1,50 m du faîtage.

Les couvertures des toitures, s'il y en a, devront avoir l'aspect et la teinte de l'ardoise ou de la tuile (tuile mécanique ou petite tuile).

Les toitures des vérandas pourront être réalisées en verre ou tout autre matériau d'aspect transparent ou translucide.

c. Parements extérieurs

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Les menuiseries doivent être de couleur dénuée d'agressivité.

Les menuiseries et les portails seront d'une teinte neutre (exemple : gris, anthracite, bleu gris, vert foncé, vert gris, mastic, rouge foncé, blanc...) ou devront se conformer au nuancier situé en annexe du règlement (Fiche « couleurs » du cahier de recommandations architecturales et paysagères du PNR).

Les façades seront d'une couleur proche de la maçonnerie locale ou devront se conformer au nuancier situé en annexe du règlement (Fiche « couleurs » du cahier de recommandations architecturales et paysagères du PNR). Les couleurs froides (bleue, verte) et le blanc pur sont interdits

Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin.

d. Dispositions diverses

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Les coffrets de branchement et les boîtes aux lettres seront obligatoirement encastrés dans une paroi maçonnée de la clôture ou de la construction si elle est implantée à l'alignement.

Les citernes (de fioul, de gaz liquide, de récupération des eaux pluviales...) seront enterrées ou masquées pour ne pas être visibles depuis l'espace public.

2.2.2. Performances énergétiques et environnementales

a. Généralités

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

b. Réhabilitation, modification ou surélévation des constructions existantes

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

- Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront par leur couleur, aspect et géométrie, correspondre au matériau de couverture existant. Si cette intégration ne peut être réalisée, il convient de prévoir leur implantation au sol ou en toiture des annexes en les disposant au 1/3 inférieur de la toiture. Dans tous les cas, ils ne devront pas être visibles des rues, des routes, des chemins et des espaces publics traversant les paysages et les espaces protégés.

- Les toitures végétalisées sont autorisées à condition de ne pas être visibles des espaces publics,
- L'isolation des combles est à prévoir par l'intérieur et sans rehaussement de couverture.

L'isolation thermique par l'intérieur des bâtiments anciens doit être préférée par rapport à l'isolation thermique par l'extérieure pour conserver la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonneries et modénatures. L'isolation thermique par l'extérieur n'est pas permise pour les constructions traditionnelles dont il convient de conserver les matériaux et la modénature existante (pierres, moellons, briques, enduits, bois...)

L'isolation par l'extérieur lorsqu'elle est autorisée, pour les constructions en parpaing enduit, en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

Les dispositifs constructifs existants assurant une ventilation naturelle des locaux (courettes, baies ouvrant sur les cours et courettes, conduits et souches de cheminées, caves, celliers...) doivent être conservés ou adaptés. En cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant, des dispositifs produisant des effets équivalents doivent être mis en œuvre et, dans la mesure du possible, non visibles des espaces publics.

Les interventions sur les façades doivent être l'occasion d'améliorer l'isolation thermique des baies par l'installation de dispositifs d'occultation (contrevents, persiennes, jalousies, survitrage...) ou par le remplacement des dispositifs existants s'ils sont peu performants (par exemple par des menuiseries bois présentant les caractéristiques requises).

Tout projet doit privilégier le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés.

Les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants.

c. Constructions nouvelles

▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Les constructions nouvelles doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO₂ aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet. Les dispositifs utilisés devront être compatibles avec les dispositions traditionnelles locales requises en espaces protégés. Tous les éléments techniques devront être non visibles des espaces publics et/ou intégrés dans des dispositifs qualitatifs : conduit de cheminée maçonné, grille de ventilation métalliques, coffret bois à lames ajourées...

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les constructions devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiments à énergie positive.

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, la part d'énergies d'origine renouvelable dans le bilan énergétique des constructions devra représenter a minima 20%.

Pour les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions :

- Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont à positionner au sol ou en toiture et devront être non visible des espaces publics,
- Les toitures végétalisées sont autorisées à condition de ne pas être visibles des espaces publics.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité, la pérennité des constructions et l'intégration des dispositions et architectures traditionnelles locales.

L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Au minimum 20% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert de pleine terre (espaces libres de construction non imperméabilisés et non occupés par des espaces de stationnement ou de circulation).

2.3.2. Espaces libres et plantations

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Pour toute plantation sur les espaces libres non bâtis des terrains concernés par une opération de construction, le choix d'espèces des espèces devra se faire dans la liste située en annexe du présent règlement.

Toute plantation d'espèces invasives (liste en annexe du présent règlement) est interdite.

Les espaces libres non bâtis ainsi que les aires de stationnement devront être traités en espaces verts et devront faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur usage. Ils doivent participer à la qualité et à l'embellissement du site.

Dans toute opération de construction d'au moins 6 logements, les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération (hors espace de stationnement).

Les espaces paysagers doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

- Soit être groupés d'un seul tenant, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et des passants,
- Soit composer une trame verte qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale d'1,5m, ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétonnière douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies publiques ou privées existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique,
- Soit utiliser les deux aménagements précédents en complément l'un de l'autre.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les constructions et installations susceptibles de présenter une nuisance visuelle pour le voisinage doivent être entourées de rideaux d'arbres.

Les alignements d'arbres protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sont à conserver. L'abattage ne peut être autorisé que pour des raisons phytosanitaires et dans la mesure où il sera compensé par la plantation d'une essence de qualité équivalente.

2.3.3. Clôtures

a. Généralités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Par leurs aspects, leurs proportions, le choix des matériaux et la couleur, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

La réfection d'une clôture, à l'identique, d'une hauteur supérieure est autorisée.

A l'alignement comme en limites séparatives, les murs, mur-bahut et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

Sauf dispositions particulières, la réalisation d'une clôture n'est pas obligatoire.

L'ensemble des dispositions du présent article 2.3.3 ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

b. Hauteur et type de clôture autorisées

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

SUR RUE ET EN LIMITES SÉPARATIVES

Les teintes des dispositifs autorisés ci-dessous doivent être choisies dans des tons neutres et naturels (bois, marron, vert) ou dans la palette du Cahier de recommandations architecturales et paysagères située en annexe du présent règlement.

Les murs et murs-bahuts constitués de matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses...) doivent être obligatoirement enduits dans une couleur qui sera choisie dans la palette du Cahier de recommandations architecturales et paysagères située en annexe du présent règlement.

Les systèmes occultants de type haie végétale/végétation artificielle, filets brise-vue, bruyère et canisses sont interdits.

Les murs et murs-bahut en gabions (ou aspect similaire) sont interdits.

SUR RUE

La hauteur maximale autorisée est de 1,6m. Elle est portée à 2m pour les constructions et installations à usage d'activités autorisées dans la zone.

Les clôtures peuvent être uniquement constituées par :

- Un mur plein maçonné,
- Un mur-bahut, doublé ou non, d'une haie végétale d'essences variées,
- Un mur-bahut, surmonté d'un dispositif ajouré de type grille, grillage, lisse horizontale ou verticale, barreaudage horizontal ou vertical simple et droit. Ce dispositif peut être doublé d'une haie végétale d'essences variées,
- Un mur-bahut, surmonté d'un dispositif occultant vertical dont la couleur sera dans des tons neutres et naturels (bois, marron, vert),
- Deux lisses horizontales, doublées ou non, d'une haie végétale d'essences variées. Ce dispositif pourra être complété par un grillage non soudé dont la hauteur devra rester inférieure ou égale à celle de la lisse haute.
- Un grillage, souple ou rigide, doublé ou non, d'un dispositif occultant dont la couleur sera dans des tons neutres et naturels (bois, marron, vert). Ce dispositif peut être doublé d'une haie végétale d'essences variées,
- Une haie végétale d'essences variées,
- Un barreaudage vertical simple et droit, à l'exception des ganivelles, doublé ou non, d'une haie végétale d'essences variées.

Les panneaux préfabriqués rigides et pleins, quelle que soit leur nature, sont interdits.

EN LIMITE SÉPARATIVE

La hauteur maximale autorisée est de 2m.

Les clôtures peuvent être uniquement constituées par :

- Un mur-plein maçonné,
- Un mur-bahut, doublé ou non, d'une haie végétale d'essences variées,
- Un mur-bahut, surmonté d'un dispositif ajouré de type grille, grillage, lisse horizontale ou verticale, barreaudage horizontal ou vertical simple et droit. Ce dispositif peut être doublé d'une haie végétale d'essences variées,
- Un mur-bahut, surmonté d'un dispositif occultant vertical,
- Deux lisses horizontales, doublées ou non, d'une haie végétale d'essences variées. Ce dispositif pourra être complété par un grillage non soudé dont la hauteur devra rester inférieure ou égale à celle de la lisse haute.
- Un grillage, souple ou rigide, doublé ou non, d'un dispositif occultant dont la couleur sera dans des tons neutres et naturels (bois, marron, vert). Ce dispositif peut être doublé d'une haie végétale d'essences variées,
- Une haie végétale d'essences variées,
- Un barreaudage vertical simple et droit, doublé ou non, d'une haie végétale d'essences variées,
- Des panneaux préfabriqués rigides et pleins, à l'exception des plaques de béton.

2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière.

L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales doit être prévue à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

Sauf dans le cas où l'aménagement prévu permet une infiltration des eaux de pluie au plus près du lieu de chute, les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées autres que les toitures doivent être décantées et déshuilées.

2.4. Stationnement

2.4.1. Généralités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain propre à l'opération, en dehors de la voie publique.

La taille minimale des places de stationnement, exigées ci-dessous, est de 2,5m de large et de 5m de long.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Lors de la création de places de stationnement, il est exigé que 50% minimum des places prévues en surface soit réalisées dans un matériau ou équipé d'un dispositif adapté laissant s'infiltrer l'eau. *Cette disposition ne s'applique pas aux aires de manœuvre, de chargement ou de stockage qui sont nécessaires au bon fonctionnement des activités économiques à condition que celles-ci permettent l'infiltration des eaux pluviales.*

2.4.2. Normes de stationnement applicables

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

VÉHICULES MOTORISÉS

HABITATION	Réhabilitation, extension et changement de destination à vocation d'habitation Sauf impossibilité technique justifiée, il est exigé pour les réhabilitations et extensions créant de nouveaux logements ainsi que pour les changements de destination à vocation d'habitation, 2 places de stationnement par logement. Constructions nouvelles Pour toute nouvelle construction, il est exigé 2 places de stationnement par logement. Toutefois, pour les logements de moins de 30m² de surface de plancher, il pourra être admis la réalisation d'une seule place par logement. Les opérations d'ensemble doivent également prévoir des places visiteurs, à raison d'au moins une place par tranche de 4 logements. Les places de stationnement visiteurs peuvent être regroupées. Dans le cas d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.
AUTRES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES	Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et des fournisseurs).

VÉLOS

BÂTIMENTS COMPORTANT PLUS DE 3 LOGEMENTS	Il est exigé la réalisation d'un local sécurisé pour le stationnement des vélos d'une superficie représentant au moins 3% de la surface de plancher à usage de logement ou de bureau du bâtiment.
BUREAUX	

ARTICLE 3

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Toutefois, les voies en impasse sans aire de manœuvre sont autorisées pour la desserte de places de stationnement regroupées ou la desserte d'un groupe de constructions ne comportant pas plus de 4 logements.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine, doit être raccordée au réseau public de distribution par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. Assainissement

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

3.2.3. Déchets

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en entrée de la dite voie publique ou privée. Ces abris seront couverts et fermés.

3.2.4 Électricité, éclairage et télécommunication

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

3.2.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

ARTICLE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1. Destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages, affectation du sol, constructions et activités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

DESTINATIONS	Sous-destinations	UE	UEc
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	×	×
	Exploitation forestière	×	×
HABITATION	Logement	✓ ¹	✓ ¹
	Hébergement	×	×
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	✓ ²	✓ ²
	Restauration	✓ ²	✓ ²
	Commerce de gros	✓ ³	✓ ³
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓
	Hébergement hôtelier et touristique	×	×
	Cinéma	×	×
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	×	×
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ ²	✓ ²
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	×	×
	Salles d'art et de spectacles	×	×
	Équipements sportifs	×	×
	Autres équipements recevant du public	×	×
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	✓ ²	×
	Entrepôt	✓ ²	×
	Bureau	✓	×
	Centre de congrès et d'exposition	×	×

- ✓¹ | **A condition :**
 - Qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements autorisés dans la zone
 - Qu'elles soient intégrées au volume d'activité duquel elles dépendent.
- ✓² | **A condition :**
 - Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec l'environnement naturel et bâti,
 - Que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures, existantes et prévues, et les autres équipements collectif,
 - Que les nuisances (bruits, odeurs) et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
 - Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à la santé publique,
 - Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens ou à l'environnement.
- ✓³ | **A condition :**
 - Que l'activité s'installe dans un ou plusieurs bâtiment(s) déjà existant(s) à la date d'opposabilité du présent PLU et que les surfaces existantes ne soient pas augmentées (pas d'extension),
 - Que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures, existantes et prévues, et les autres équipements collectif,
 - Que les nuisances (bruits, odeurs) et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
 - Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à la santé publique,
 - Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens ou à l'environnement.

■ Prise en compte des risques, nuisances et pollutions

Certains secteurs de la commune sont concernés par la présence de risques, nuisances et/ou pollutions. En amont de tout projet, il est donc important d'en prendre connaissance ainsi que des recommandations associées. Elles sont détaillées dans le Chapitre 1 des Dispositions Générales du présent règlement.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs

Non réglementé

ARTICLE 2

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

► Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs

Les règles édictées dans les paragraphes de la présente section (2.1) :

- Ne s'appliquent pas aux aménagements, ouvrages, constructions et installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur).
- S'appliquent, après division foncière et en cas de lotissement, à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière.
- Pourront être adaptées pour autoriser ou imposer une implantation différente dans les cas suivants :
 - Pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions existantes dont l'implantation ne serait pas conforme aux règles et sans diminution des retraits préexistants. Il en va de même pour la règle de hauteur, sous réserve de ne pas augmenter la hauteur préexistante,
 - Dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble dont l'intégration architecturale et urbaine aura été particulièrement étudié et dont le caractère est compatible avec le tissu urbain dans lequel il s'insère,
 - Pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

2.1.1. Implantation des constructions

a. Par rapport aux voies et emprises publiques

► Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 10m comptés à partir dudit alignement.

Toutefois, ce recul peut être réduit à 5m minimum par rapport aux voies de desserte internes à la zone.

b. Par rapport aux limites séparatives

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs

Les constructions doivent s'implanter en respectant une marge de retrait d'au moins 4m des limites séparatives.

c. Les unes par rapport aux autres sur un même terrain

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs

La distance entre deux bâtiments non contigus édifiés sur une même unité foncière devra être au minimum de 4m.

2.1.2. Hauteur des constructions

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs

La hauteur des constructions ne peut excéder 7m à l'égout du toit, à l'acrotère ou au faîtage.

2.1.3. Emprise au sol

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs

Les constructions et installations à usage d'entrepôt ne pourront excéder 500m² d'emprise au sol.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En complément des règles édictées ci-dessous, il est recommandé de se reporter au cahier des recommandations architecturales du Parc Naturel Régional Oise-Pays de France situé en annexe du présent règlement.

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

a. Généralités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- Les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- Les spécificités architecturales des constructions avoisinantes sans toutefois exclure la création architecturale.

Sont interdits : les styles étrangers à la région comme le chalet Suisse, le mas provençal, etc.

b. Toitures

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs

Les couvertures en tôle ondulée, papier goudronné et tous les matériaux de caractère provisoire sont interdits.

c. Parements extérieurs

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.... est interdit.

Les façades des bâtiments doivent faire l'objet d'un traitement particulièrement soigné.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment doivent être traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

d. Couleurs

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs

Le ton des matériaux doit présenter un aspect harmonieux et doit être choisi dans une gamme propre à favoriser l'intégration du bâtiment dans le cadre naturel et dans l'ensemble de la zone.

Les effets de polychromie doivent être en rapport avec l'organisation générale des volumes ou les caractéristiques architecturales du bâtiment.

Le blanc pur ou les teintes vives sont autorisées pour les menuiseries ou les éléments de façade de petite surface (représentant moins d'un tiers de la façade).

e. Dispositions diverses

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs

Les installations particulières (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage, guérite, etc...) doivent être traitées en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

Les aires de stockage de matières premières, combustibles ou déchets, doivent être localisées de manière à ne pas être perçues à partir des espaces publics et des voies. Elles doivent être intégrées ou composées avec les bâtiments, ou protégées des vues par un dispositif adapté : haies vives, merlons, clôtures végétalisées, murs en pierres sèches...

2.2.2. Performances énergétiques et environnementales

a. Généralités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée.

La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

b. Réhabilitation, modification ou surélévation des constructions existantes

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs

- Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront par leur couleur, aspect et géométrie, correspondre au matériau de couverture existant. Si cette intégration ne peut être réalisée, il convient de prévoir leur implantation au sol ou en toiture des annexes en les disposant au 1/3 inférieur de la toiture. Dans tous les cas, ils ne devront pas être visibles des rues, des routes, des chemins et des espaces publics traversant les paysages et les espaces protégés.
- Les toitures végétalisées sont autorisées à condition de ne pas être visibles des espaces publics,
- L'isolation des combles est à prévoir par l'intérieur et sans rehaussement de couverture.

L'isolation thermique par l'intérieur des bâtiments anciens doit être préférée par rapport à l'isolation thermique par l'extérieure pour conserver la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonneries et modénatures. L'isolation thermique par l'extérieure n'est pas permise pour les constructions traditionnelles dont il convient de conserver les matériaux et la modénature existante (pierres, moellons, briques, enduits, bois...)

L'isolation par l'extérieur lorsqu'elle est autorisée, pour les constructions en parpaing enduit, en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

Les dispositifs constructifs existants assurant une ventilation naturelle des locaux (courettes, baies ouvrant sur les cours et courettes, conduits et souches de cheminées, caves, celliers...) doivent être conservés ou adaptés. En cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant, des dispositifs produisant des effets équivalents doivent être mis en œuvre et, dans la mesure du possible, non visibles des espaces publics.

Les interventions sur les façades doivent être l'occasion d'améliorer l'isolation thermique des baies par l'installation de dispositifs d'occultation (contrevents, persiennes, jalousies, survitrage...) ou par le remplacement des dispositifs existants s'ils sont peu performants (par exemple par des menuiseries bois présentant les caractéristiques requises).

Tout projet doit privilégier le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés.

Les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants.

c. Constructions nouvelles

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs

Les constructions nouvelles doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO2 aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet. Les dispositifs utilisés devront être compatibles avec les dispositions traditionnelles locales requises en espaces protégés. Tous les éléments techniques devront être non visibles des espaces publics et/ou intégrés dans des dispositifs qualitatifs : conduit de cheminée maçonné, grille de ventilation métalliques, coffret bois à lames ajourées...

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les constructions devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiments à énergie positive.

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, la part d'énergies d'origine renouvelable dans le bilan énergétique des constructions devra représenter a minima 20%.

Pour les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions :

- Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont à positionner au sol ou en toiture et devront être non visible des espaces publics,
- Les toitures végétalisées sont autorisées à condition de ne pas être visibles des espaces publics.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité, la pérennité des constructions et l'intégration des dispositions et architectures traditionnelles locales.

L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs

Au minimum 15% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert de pleine terre (espaces libres de construction non imperméabilisés et non occupés par des espaces de stationnement ou de circulation).

2.3.2. Espaces libres et plantations

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs

Toute plantation d'espèces invasives (liste en annexe du présent règlement) est interdite.

Pour toute plantation sur les espaces libres non bâtis des terrains concernés par une opération de construction, le choix d'espèces des espèces devra se faire dans la liste située en annexe du présent règlement.

Les espaces libres non bâtis ainsi que les aires de stationnement devront être traités en espaces verts et devront faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur usage. Ils doivent participer à la qualité et à l'embellissement du site.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les constructions et installations susceptibles de présenter une nuisance visuelle pour le voisinage doivent être entourées de rideaux d'arbres.

2.3.3. Clôtures

a. Généralités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs

Par leurs aspects, leurs proportions, le choix des matériaux et la couleur, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

La réfection d'une clôture, à l'identique, d'une hauteur supérieure est autorisée.

A l'alignement comme en limites séparatives, les murs, mur-bahut et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

Sauf dispositions particulières, la réalisation d'une clôture n'est pas obligatoire.

L'ensemble des dispositions du présent article 2.3.3 ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

b. Hauteur et type de clôture autorisées

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs

SUR RUE ET EN LIMITES SÉPARATIVES

Les teintes des dispositifs autorisés ci-dessous doivent être choisies dans des tons neutres et naturels (bois, marron, vert) ou dans la palette du Cahier de recommandations architecturales et paysagères située en annexe du présent règlement.

Les murs et murs-bahuts constitués de matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses...) doivent être obligatoirement enduits dans une couleur qui sera choisie dans la palette du Cahier de recommandations architecturales et paysagères située en annexe du présent règlement.

Les systèmes occultants de type haie végétale/végétation artificielle, filets brise-vue, bruyère et canisses sont interdits.

Les murs et murs-bahut en gabions (ou aspect similaire) sont interdits.

SUR RUE

La hauteur maximale autorisée est de 1,6m. Elle est portée à 2m pour les constructions et installations à usage d'activités autorisées dans la zone.

Les clôtures peuvent être uniquement constituées par :

- Un mur plein maçonné,
- Un mur-bahut, doublé ou non, d'une haie végétale d'essences variées,
- Un mur-bahut, surmonté d'un dispositif ajouré de type grille, grillage, lisse horizontale ou verticale, barreaudage horizontal ou vertical simple et droit. Ce dispositif peut être doublé d'une haie végétale d'essences variées,
- Un mur-bahut, surmonté d'un dispositif occultant vertical dont la couleur sera dans des tons neutres et naturels (bois, marron, vert),
- Deux lisses horizontales, doublées ou non, d'une haie végétale d'essences variées. Ce dispositif pourra être complété par un grillage non soudé dont la hauteur devra rester inférieure ou égale à celle de la lisse haute.
- Un grillage, souple ou rigide, doublé ou non, d'un dispositif occultant dont la couleur sera dans des tons neutres et naturels (bois, marron, vert). Ce dispositif peut être doublé d'une haie végétale d'essences variées,
- Une haie végétale d'essences variées,
- Un barreaudage vertical simple et droit, à l'exception des ganivelles, doublé ou non, d'une haie végétale d'essences variées.

Les panneaux préfabriqués rigides et pleins, quelle que soit leur nature, sont interdits.

EN LIMITE SÉPARATIVE

La hauteur maximale autorisée est de 2m.

Les clôtures peuvent être uniquement constituées par :

- Un mur-plein maçonné,
- Un mur-bahut, doublé ou non, d'une haie végétale d'essences variées,
- Un mur-bahut, surmonté d'un dispositif ajouré de type grille, grillage, lisse horizontale ou verticale, barreaudage horizontal ou vertical simple et droit. Ce dispositif peut être doublé d'une haie végétale d'essences variées,

- Un mur-bahut, surmonté d'un dispositif occultant vertical,
- Deux lisses horizontales, doublées ou non, d'une haie végétale d'essences variées. Ce dispositif pourra être complété par un grillage non soudé dont la hauteur devra rester inférieure ou égale à celle de la lisse haute.
- Un grillage, souple ou rigide, doublé ou non, d'un dispositif occultant dont la couleur sera dans des tons neutres et naturels (bois, marron, vert). Ce dispositif peut être doublé d'une haie végétale d'essences variées,
- Une haie végétale d'essences variées,
- Un barreaudage vertical simple et droit, doublé ou non, d'une haie végétale d'essences variées,
- Des panneaux préfabriqués rigides et pleins, à l'exception des plaques de béton.

2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière.

L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales doit être prévue à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

Sauf dans le cas où l'aménagement prévu permet une infiltration des eaux de pluie au plus près du lieu de chute, les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées autres que les toitures doivent être décantées et déshuilées.

Sur présentation d'une justification, les aires de manœuvre, de chargement et de stockage nécessaires au fonctionnement des activités pourront ne pas permettre l'infiltration des eaux pluviales si cela s'avère inadapté (présence de produits dangereux par exemple).

2.4. Stationnement

2.4.1. Généralités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat, en dehors de la voie publique.

La taille minimale des places de stationnement, exigées ci-dessous, est de 2,5m de large et de 5m de long.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Lors de la création de places de stationnement, il est exigé que 50% minimum des places prévues en surface soit réalisées dans un matériau ou équipé d'un dispositif adapté laissant s'infiltrer l'eau. *Cette disposition ne s'applique pas aux aires de manœuvre, de chargement ou de stockage qui sont nécessaires au bon fonctionnement des activités économiques à condition que celles-ci permettent l'infiltration des eaux pluviales sauf justifications particulières (voir art. 2.3.4).*

2.4.2. Normes de stationnement applicables

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs

VÉHICULES MOTORISÉS

Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et des fournisseurs).

Les aires de chargement ou déchargement nécessaires aux activités doivent être aménagées de telle sorte que les manœuvres puissent être effectuées en dehors des voies et espaces publics.

VÉLOS

Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé la réalisation d'un local sécurisé pour le stationnement des vélos d'une superficie représentant au moins 3% de la surface de plancher à usage de bureau du bâtiment.

ARTICLE 3

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine, doit être raccordée au réseau public de distribution par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. Assainissement

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

3.2.3. Déchets

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

3.2.4 Électricité, éclairage et télécommunication

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

3.2.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

4. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH

ARTICLE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1. Destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages, affectation du sol, constructions et activités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUh

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

DESTINATIONS	Sous-destinations	1AUh
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	×
	Exploitation forestière	×
HABITATION	Logement	✓
	Hébergement	×
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	×
	Restauration	×
	Commerce de gros	×
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	×
	Hébergement hôtelier et touristique	×
	Cinéma	×
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	×
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ ¹
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	×
	Salles d'art et de spectacles	×
	Équipements sportifs	×
	Autres équipements recevant du public	×
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	×
	Entrepôt	×
	Bureau	×
	Centre de congrès et d'exposition	×

■ ✓¹ | **A condition :**

- Qu'elles n'entraînent aucun besoins supplémentaires en matière de desserte et de voirie,
- Que les nuisances (bruits, odeurs) et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à la santé publique,
- Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens ou à l'environnement.

► **Dispositions complémentaires applicables dans l'ensemble de la zone 1AUh**

Sont admises, les constructions et installations listées dans le tableau ci-avant et respectant les éventuelles conditions édictées, dès lors qu'elles s'intègrent à opération d'aménagement d'ensemble.

Toute opération d'aménagement ou de construction ne peut être autorisée que dans la mesure où la capacité des dessertes en voiries et réseaux divers est suffisante pour desservir l'opération projetée.

► **Dispositions complémentaires applicables dans les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (Secteurs repérés au plan de zonage)**

Sont admises, les constructions et installations listées dans le tableau ci-avant et respectant les éventuelles conditions édictées, à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation édictées sur le secteur et détaillées dans la pièce 3 du présent PLU.

Toute opération d'aménagement ou de construction ne peut être autorisée que dans la mesure où la capacité des dessertes en voiries et réseaux divers est suffisante pour desservir l'opération projetée.

► **Prise en compte des risques, nuisances et pollutions**

Certains secteurs de la commune sont concernés par la présence de risques, nuisances et/ou pollutions. En amont de tout projet, il est donc important d'en prendre connaissance ainsi que des recommandations associées. Elles sont détaillées dans le Chapitre 1 des Dispositions Générales du présent règlement.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

► **Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUh**

Les opérations de construction ayant pour finalité la création de 10 logements et plus, devront prévoir, qu'au minimum, 25 % des logements soient à vocation sociale.

De plus, lorsque ces opérations comportent plus de 20 logements, la moitié des logements à vocation sociale imposés ci-avant devront être des logements locatifs sociaux (LLS).

ARTICLE 2

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

► Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone 1AUh

Les règles édictées dans les paragraphes de la présente section (2.1) :

- Ne s'appliquent pas aux aménagements, ouvrages, constructions et installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur).
- S'appliquent, après division foncière et en cas de lotissement, à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière.

2.1.1. Implantation des constructions

a. Par rapport aux voies et emprises publiques

► Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone 1AUh

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5m comptés à partir de l'alignement.

Les abris destinés au stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile à condition de ne pas créer de gêne pour l'usage des voies.

► Dispositions particulières applicables le long de la rue du Stade

Le long de la rue du Stade, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 10m comptés à partir de l'alignement.

b. Par rapport aux limites séparatives

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUh

Les constructions non contiguës à une limite séparative doivent être implantées avec une marge au moins égale à 3m.

c. Les unes par rapport aux autres sur un même terrain

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUh

Non réglementé.

2.1.2. Hauteur des constructions

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUh

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 7m à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et 11m au faîtage dans le cas d'une toiture en pente,
- 9m à l'égout du toit (ou à l'acrotère) dans le cas d'une toiture terrasse ou à très faible pente.

► Dispositions complémentaires pour les constructions disposant de dispositifs énergétiques et/ou environnementaux performants

Un dépassement de la hauteur imposée à l'article précédent peut être autorisé, dans la limite de 1m maximum, pour les constructions qui mettraient en place des dispositifs énergétiques et/ou environnementaux performants.

2.1.3. Emprise au sol

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUh

Non réglementé

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En complément des règles édictées ci-dessous, il est recommandé de se reporter au cahier des recommandations architecturales du Parc Naturel Régional Oise-Pays de France situé en annexe du présent règlement.

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

a. Généralités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUh

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume en rapport avec la caractère dominant des constructions voisines.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- Les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- Les spécificités architecturales des constructions avoisinantes sans toutefois exclure la création architecturale.

Sont interdits : les styles étrangers à la région comme le chalet Suisse, le mas provençal, etc.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

b. Toitures

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUh

Les souches de cheminées doivent être bâties à moins de 1,50 m du faîtage.

Les couvertures des toitures, s'il y en a, devront avoir l'aspect et la teinte de l'ardoise ou de la tuile (tuile mécanique ou petite tuile).

Les toitures des vérandas pourront être réalisées en verre ou tout autre matériau d'aspect transparent ou translucide.

c. Parements extérieurs

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUh

Les menuiseries doivent être de couleur dénuée d'agressivité.

Les menuiseries et les portails seront d'une teinte neutre (exemple : gris, anthracite, bleu gris, vert foncé, vert gris, mastic, rouge foncé, blanc...) ou devront se conformer au nuancier situé en annexe du règlement (Fiche « couleurs » du cahier de recommandations architecturales et paysagères du PNR).

Les façades seront d'une couleur proche de la maçonnerie locale ou devront se conformer au nuancier situé en annexe du règlement (Fiche « couleurs » du cahier de recommandations architecturales et paysagères du PNR). Les couleurs froides (bleue, verte) et le blanc pur sont interdits

Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin.

d. Dispositions diverses

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUh

Les coffrets de branchement et les boîtes aux lettres seront obligatoirement encastrés dans une paroi maçonnée de la clôture ou de la construction si elle est implantée à l'alignement.

Les citernes (de fioul, de gaz liquide, de récupération des eaux pluviales...) seront enterrées ou masquées pour ne pas être visibles depuis l'espace public.

2.2.2. Performances énergétiques et environnementales

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUh

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

Les constructions nouvelles doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO₂ aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet. Les dispositifs utilisés devront être compatibles avec les dispositions traditionnelles locales requises en espaces protégés. Tous les éléments techniques devront être non visibles des espaces publics et/ou intégrés dans des dispositifs qualitatifs : conduit de cheminée maçonné, grille de ventilation métalliques, coffret bois à lames ajourées...

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les constructions devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiments à énergie positive.

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, la part d'énergies d'origine renouvelable dans le bilan énergétique des constructions devra représenter a minima 20%.

Pour les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions :

- Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront par leur couleur, aspect et géométrie, correspondre au matériau de couverture existant. Si cette intégration ne peut être réalisée, il convient de prévoir leur implantation au sol ou en toiture des annexes en les disposant au 1/3 inférieur de la toiture. Dans tous les cas, ils ne devront pas être visibles des rues, des routes, des chemins et des espaces publics traversant les paysages et les espaces protégés.
- Les toitures végétalisées sont autorisées à condition de ne pas être visibles des espaces publics.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité, la pérennité des constructions et l'intégration des dispositions et architectures traditionnelles locales.

L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUh

Non réglementé

2.3.2. Espaces libres et plantations

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUh

Pour toute plantation sur les espaces libres non bâtis des terrains concernés par une opération de construction, le choix d'espèces des espèces devra se faire dans la liste située en annexe du présent règlement.

Toute plantation d'espèces invasives (liste en annexe du présent règlement) est interdite.

Les espaces libres non bâtis ainsi que les aires de stationnement devront être traités en espaces verts et devront faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur usage. Ils doivent participer à la qualité et à l'embellissement du site.

Les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 30% du terrain d'assiette de l'opération (hors espace de stationnement et de circulation).

La composition paysagère devra intégrer des arbres de hautes tiges et respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation édictées sur le secteur et détaillées dans la pièce 3 du présent PLU.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les constructions et installations susceptibles de présenter une nuisance visuelle pour le voisinage doivent être entourées de rideaux d'arbres.

2.3.3. Clôtures

a. Généralités

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUh

Par leurs aspects, leurs proportions, le choix des matériaux et la couleur, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

La réfection d'une clôture, à l'identique, d'une hauteur supérieure est autorisée.

A l'alignement comme en limites séparatives, les murs, mur-bahut et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

Sauf dispositions particulières, la réalisation d'une clôture n'est pas obligatoire.

L'ensemble des dispositions du présent article 2.3.3 ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

b. Hauteur et type de clôture autorisées

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUh

SUR RUE ET EN LIMITES SÉPARATIVES

Les teintes des dispositifs autorisés ci-dessous doivent être choisies dans des tons neutres et naturels (bois, marron, vert) ou dans la palette du Cahier de recommandations architecturales et paysagères située en annexe du présent règlement.

Les murs et murs-bahuts constitués de matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses...) doivent être obligatoirement enduits dans une couleur qui sera choisie dans la palette du Cahier de recommandations architecturales et paysagères située en annexe du présent règlement.

Les systèmes occultants de type haie végétale/végétation artificielle, filets brise-vue, bruyère et canisses sont interdits.

Les murs et murs-bahut en gabions (ou aspect similaire) sont interdits.

SUR RUE

La hauteur maximale autorisée est de 1,6m.

Les clôtures peuvent être uniquement constituées par :

- Un mur plein maçonné,
- Un mur-bahut, doublé ou non, d'une haie végétale d'essences variées,
- Un mur-bahut, surmonté d'un dispositif ajouré de type grille, grillage, lisse horizontale ou verticale, barreaudage horizontal ou vertical simple et droit. Ce dispositif peut être doublé d'une haie végétale d'essences variées,
- Un mur-bahut, surmonté d'un dispositif occultant vertical dont la couleur sera dans des tons neutres et naturels (bois, marron, vert),
- Deux lisses horizontales, doublées ou non, d'une haie végétale d'essences variées. Ce dispositif pourra être complété par un grillage non soudé dont la hauteur devra rester inférieure ou égale à celle de la lisse haute.

- Un grillage, souple ou rigide, doublé ou non, d'un dispositif occultant dont la couleur sera dans des tons neutres et naturels (bois, marron, vert). Ce dispositif peut être doublé d'une haie végétale d'essences variées,
- Une haie végétale d'essences variées,
- Un barreaudage vertical simple et droit, à l'exception des ganivelles, doublé ou non, d'une haie végétale d'essences variées.

Les panneaux préfabriqués rigides et pleins, quelle que soit leur nature, sont interdits.

EN LIMITE SÉPARATIVE

La hauteur maximale autorisée est de 2m.

Les clôtures peuvent être uniquement constituées par :

- Un mur-plein maçonné,
- Un mur-bahut, doublé ou non, d'une haie végétale d'essences variées,
- Un mur-bahut, surmonté d'un dispositif ajouré de type grille, grillage, lisse horizontale ou verticale, barreaudage horizontal ou vertical simple et droit. Ce dispositif peut être doublé d'une haie végétale d'essences variées,
- Un mur-bahut, surmonté d'un dispositif occultant vertical,
- Deux lisses horizontales, doublées ou non, d'une haie végétale d'essences variées. Ce dispositif pourra être complété par un grillage non soudé dont la hauteur devra rester inférieure ou égale à celle de la lisse haute.
- Un grillage, souple ou rigide, doublé ou non, d'un dispositif occultant dont la couleur sera dans des tons neutres et naturels (bois, marron, vert). Ce dispositif peut être doublé d'une haie végétale d'essences variées,
- Une haie végétale d'essences variées,
- Un barreaudage vertical simple et droit, doublé ou non, d'une haie végétale d'essences variées,
- Des panneaux préfabriqués rigides et pleins, à l'exception des plaques de béton.

2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUh

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière.

L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales doit être prévue à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

Sauf dans le cas où l'aménagement prévu permet une infiltration des eaux de pluie au plus près du lieu de chute, les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées autres que les toitures doivent être décantées et déshuilées.

2.4. Stationnement

2.4.1. Généralités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUh

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain propre à l'opération, en dehors de la voie publique.

La taille minimale des places de stationnement, exigées ci-dessous, est de 2,5m de large et de 5m de long.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Lors de la création de places de stationnement, il est exigé que 50% minimum des places prévues en surface soit réalisées dans un matériau ou équipé d'un dispositif adapté laissant s'infiltrer l'eau.

2.4.2. Normes de stationnement applicables

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUh

VÉHICULES MOTORISÉS

HABITATION	Pour toute nouvelle construction, il est exigé 2 places de stationnement par logement. Toutefois, pour les logements de moins de 30m² de surface de plancher, il pourra être admis la réalisation d'une seule place par logement. Les opérations d'ensemble doivent également prévoir des places visiteurs, à raison d'au moins une place par tranche de 4 logements. Les places de stationnement visiteurs peuvent être regroupées. Dans le cas d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.
AUTRES DESTINATIONS ET SOUS- DESTINATIONS AUTORISÉES	Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et des fournisseurs).

VÉLOS

BÂTIMENTS COMPORTANT PLUS DE 3 LOGEMENTS	Il est exigé la réalisation d'un local sécurisé pour le stationnement des vélos d'une superficie représentant au moins 3% de la surface de plancher à usage de logement ou de bureau du bâtiment.
BUREAUX	

ARTICLE 3

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUh

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Aucune parcelle ne peut avoir un accès particulier sur la rue du Stade (RD118) ou sur la rue du Four à Chaux.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Toutefois, les voies en impasse sans aire de manœuvre sont autorisées pour la desserte de places de stationnement regroupées ou la desserte d'un groupe de constructions ne comportant pas plus de 4 logements.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUh

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine, doit être raccordée au réseau public de distribution par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. Assainissement

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUh

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

3.2.3. Déchets

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUh

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en entrée de la dite voie publique ou privée. Ces abris seront couverts et fermés.

3.2.4 Électricité, éclairage et télécommunication

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUh

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

3.2.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUh

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

ARTICLE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1. Destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages, affectation du sol, constructions et activités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUe

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

DESTINATIONS	Sous-destinations	1AUe
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	×
	Exploitation forestière	×
HABITATION	Logement	×
	Hébergement	×
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	✓ ¹
	Restauration	✓ ¹
	Commerce de gros	×
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ ¹
	Hébergement hôtelier et touristique	✓ ¹
	Cinéma	✓ ¹
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	×
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ ¹
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	×
	Salles d'art et de spectacles	✓ ¹
	Équipements sportifs	×
	Autres équipements recevant du public	×
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	✓ ¹
	Entrepôt	×
	Bureau	✓ ¹
	Centre de congrès et d'exposition	×

■ ✓¹ | **A condition :**

- Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec l'environnement naturel et bâti,
- Que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures, existantes et prévues, et les autres équipements collectif,
- Que les nuisances (bruits, odeurs) et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à la santé publique,
- Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens ou à l'environnement.

■ **Dispositions complémentaires applicables dans l'ensemble de la zone 1AUe**

Sont admises, les constructions et installations listées dans le tableau ci-avant et respectant les éventuelles conditions édictées, dès lors qu'elles s'intègrent à opération d'aménagement d'ensemble.

Toute opération d'aménagement ou de construction ne peut être autorisée que dans la mesure où la capacité des dessertes en voiries et réseaux divers est suffisante pour desservir l'opération projetée.

Est autorisée la réalisation de la déviation de la Chapelle-en-Serval, RD1017-RD924a, incluant toutes opérations d'affouillement et d'exhaussements qui y sont liées.

■ **Dispositions complémentaires applicables dans les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (Secteurs repérés au plan de zonage)**

Sont admises, les constructions et installations listées dans le tableau ci-avant et respectant les éventuelles conditions édictées, à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation édictées sur le secteur et détaillées dans la pièce 3 du présent PLU.

■ **Dispositions complémentaires applicables dans le Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (Secteur repéré par un contour spécifique au plan de zonage) en application de l'article L151-41 5° du Code de l'Urbanisme**

Pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions et installations d'une surface de plancher supérieure à 10m² sont interdites.

■ **Prise en compte des risques, nuisances et pollutions**

Certains secteurs de la commune sont concernés par la présence de risques, nuisances et/ou pollutions. En amont de tout projet, il est donc important d'en prendre connaissance ainsi que des recommandations associées. Elles sont détaillées dans le Chapitre 1 des Dispositions Générales du présent règlement.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

■ **Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUe**

Non réglementé

ARTICLE 2

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

► Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone 1AUe

Les règles édictées dans les paragraphes de la présente section (2.1) :

- Ne s'appliquent pas aux aménagements, ouvrages, constructions et installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur).
- S'appliquent, après division foncière et en cas de lotissement, à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière.

2.1.1. Implantation des constructions

a. Par rapport aux voies et emprises publiques

► Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone 1AUe

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5m comptés à partir dudit alignement.

► Dispositions particulières applicables le long de la RD1017

Le long de la RD1017, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 30m comptés à partir de l'axe de la voie.

b. Par rapport aux limites séparatives

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUe

Les constructions doivent s'implanter en respectant une marge de retrait d'au moins 4m des limites séparatives.

c. Les unes par rapport aux autres sur un même terrain

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUe

La distance entre deux bâtiments non contigus édifiés sur une même unité foncière devra être au minimum de 4m.

2.1.2. Hauteur des constructions

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUe

La hauteur des constructions ne peut excéder 7m à l'égout du toit, à l'acrotère ou au faîtage.

2.1.3. Emprise au sol

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUe

Les constructions et installations à usage d'entrepôt ne pourront excéder 500m² d'emprise au sol.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En complément des règles édictées ci-dessous, il est recommandé de se reporter au cahier des recommandations architecturales du Parc Naturel Régional Oise-Pays de France situé en annexe du présent règlement.

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

a. Généralités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUe

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- Les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- Les spécificités architecturales des constructions avoisinantes sans toutefois exclure la création architecturale.

Sont interdits : les styles étrangers à la région comme le chalet Suisse, le mas provençal, etc.

b. Toitures

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUe

Les couvertures en tôle ondulée, papier goudronné et tous les matériaux de caractère provisoire sont interdits.

c. Parements extérieurs

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUe

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.... est interdit.

Les façades des bâtiments doivent faire l'objet d'un traitement particulièrement soigné.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment doivent être traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

d. Couleurs

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUe

Le ton des matériaux doit présenter un aspect harmonieux et doit être choisi dans une gamme propre à favoriser l'intégration du bâtiment dans le cadre naturel et dans l'ensemble de la zone.

Les effets de polychromie doivent être en rapport avec l'organisation générale des volumes ou les caractéristiques architecturales du bâtiment.

Le blanc pur ou les teintes vives sont autorisées pour les menuiseries ou les éléments de façade de petite surface (représentant moins d'un tiers de la façade).

e. Dispositions diverses

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUe

Les installations particulières (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage, guérite, etc...) doivent être traitées en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

Les aires de stockage de matières premières, combustibles ou déchets, doivent être localisées de manière à ne pas être perçues à partir des espaces publics et des voies. Elles doivent être intégrées ou composées avec les bâtiments, ou protégées des vues par un dispositif adapté : haies vives, merlons, clôtures végétalisées, murs en pierres sèches...

2.2.2. Performances énergétiques et environnementales

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUe

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

Les constructions nouvelles doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO2 aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet. Les dispositifs utilisés devront être compatibles avec les dispositions traditionnelles locales requises en espaces protégés. Tous les éléments techniques devront être non visibles des espaces publics et/ou intégrés dans des dispositifs qualitatifs : conduit de cheminée maçonné, grille de ventilation métalliques, coffret bois à lames ajourées...

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les constructions devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiments à énergie positive.

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, la part d'énergies d'origine renouvelable dans le bilan énergétique des constructions devra représenter a minima 20%.

Pour les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions :

- Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront par leur couleur, aspect et géométrie, correspondre au matériau de couverture existant. Si cette intégration ne peut être réalisée, il convient de prévoir leur implantation au sol ou en toiture des annexes en les disposant au 1/3 inférieur de la toiture. Dans tous les cas, ils ne devront pas être visibles des rues, des routes, des chemins et des espaces publics traversant les paysages et les espaces protégés.
- Les toitures végétalisées sont autorisées à condition de ne pas être visibles des espaces publics.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité, la pérennité des constructions et l'intégration des dispositions et architectures traditionnelles locales.

L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUe

Au minimum 15% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert de pleine terre (espaces libres de construction non imperméabilisés et non occupés par des espaces de stationnement ou de circulation).

2.3.2. Espaces libres et plantations

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUe

Pour toute plantation sur les espaces libres non bâtis des terrains concernés par une opération de construction, le choix d'espèces des espèces devra se faire dans la liste située en annexe du présent règlement.

Toute plantation d'espèces invasives (liste en annexe du présent règlement) est interdite.

Les espaces libres non bâtis ainsi que les aires de stationnement devront être traités en espaces verts et devront faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur usage. Ils doivent participer à la qualité et à l'embellissement du site.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les constructions et installations susceptibles de présenter une nuisance visuelle pour le voisinage doivent être entourées de rideaux d'arbres.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, les voies de desserte interne doivent être plantées afin de composer une trame verte qui participe à la végétalisation de la zone.

2.3.3. Clôtures

a. Généralités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUe

Par leurs aspects, leurs proportions, le choix des matériaux et la couleur, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

La réfection d'une clôture, à l'identique, d'une hauteur supérieure est autorisée.

A l'alignement comme en limites séparatives, les murs, mur-bahut et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

Sauf dispositions particulières, la réalisation d'une clôture n'est pas obligatoire.

L'ensemble des dispositions du présent article 2.3.3 ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

b. Hauteur et type de clôture autorisées**► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUe****SUR RUE ET EN LIMITES SÉPARATIVES**

Les teintes des dispositifs autorisés ci-dessous doivent être choisies dans des tons neutres et naturels (bois, marron, vert) ou dans la palette du Cahier de recommandations architecturales et paysagères située en annexe du présent règlement.

Les murs et murs-bahuts constitués de matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses...) doivent être obligatoirement enduits dans une couleur qui sera choisie dans la palette du Cahier de recommandations architecturales et paysagères située en annexe du présent règlement.

Les systèmes occultants de type haie végétale/végétation artificielle, filets brise-vue, bruyère et canisses sont interdits.

Les murs et murs-bahut en gabions (ou aspect similaire) sont interdits.

SUR RUE

La hauteur maximale autorisée est de 1,6m. Elle est portée à 2m pour les constructions et installations à usage d'activités autorisées dans la zone.

Les clôtures peuvent être uniquement constituées par :

- Un mur plein maçonné,
- Un mur-bahut, doublé ou non, d'une haie végétale d'essences variées,
- Un mur-bahut, surmonté d'un dispositif ajouré de type grille, grillage, lisse horizontale ou verticale, barreaudage horizontal ou vertical simple et droit. Ce dispositif peut être doublé d'une haie végétale d'essences variées,
- Un mur-bahut, surmonté d'un dispositif occultant vertical dont la couleur sera dans des tons neutres et naturels (bois, marron, vert),
- Deux lisses horizontales, doublées ou non, d'une haie végétale d'essences variées. Ce dispositif pourra être complété par un grillage non soudé dont la hauteur devra rester inférieure ou égale à celle de la lisse haute.
- Un grillage, souple ou rigide, doublé ou non, d'un dispositif occultant dont la couleur sera dans des tons neutres et naturels (bois, marron, vert). Ce dispositif peut être doublé d'une haie végétale d'essences variées,
- Une haie végétale d'essences variées,
- Un barreaudage vertical simple et droit, à l'exception des ganivelles, doublé ou non, d'une haie végétale d'essences variées.

Les panneaux préfabriqués rigides et pleins, quelle que soit leur nature, sont interdits.

EN LIMITE SÉPARATIVE

La hauteur maximale autorisée est de 2m.

Les clôtures peuvent être uniquement constituées par :

- Un mur-plein maçonné,
- Un mur-bahut, doublé ou non, d'une haie végétale d'essences variées,
- Un mur-bahut, surmonté d'un dispositif ajouré de type grille, grillage, lisse horizontale ou verticale, barreaudage horizontal ou vertical simple et droit. Ce dispositif peut être doublé d'une haie végétale d'essences variées,

- Un mur-bahut, surmonté d'un dispositif occultant vertical,
- Deux lisses horizontales, doublées ou non, d'une haie végétale d'essences variées. Ce dispositif pourra être complété par un grillage non soudé dont la hauteur devra rester inférieure ou égale à celle de la lisse haute.
- Un grillage, souple ou rigide, doublé ou non, d'un dispositif occultant dont la couleur sera dans des tons neutres et naturels (bois, marron, vert). Ce dispositif peut être doublé d'une haie végétale d'essences variées,
- Une haie végétale d'essences variées,
- Un barreaudage vertical simple et droit, doublé ou non, d'une haie végétale d'essences variées,
- Des panneaux préfabriqués rigides et pleins, à l'exception des plaques de béton.

2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUe

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière.

L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales doit être prévue à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

Sauf dans le cas où l'aménagement prévu permet une infiltration des eaux de pluie au plus près du lieu de chute, les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées autres que les toitures doivent être décantées et déshuilées.

Sur présentation d'une justification, les aires de manœuvre, de chargement et de stockage nécessaires au fonctionnement des activités pourront ne pas permettre l'infiltration des eaux pluviales si cela s'avère inadapté (présence de produits dangereux par exemple).

2.4. Stationnement

2.4.1. Généralités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUe

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat, en dehors de la voie publique.

La taille minimale des places de stationnement, exigées ci-dessous, est de 2,5m de large et de 5m de long.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Lors de la création de places de stationnement, il est exigé que 50% minimum des places prévues en surface soit réalisées dans un matériau ou équipé d'un dispositif adapté laissant s'infiltrer l'eau. *Cette disposition ne s'applique pas aux aires de manœuvre, de chargement ou de stockage qui sont nécessaires au bon fonctionnement des activités économiques à condition que celles-ci permettent l'infiltration des eaux pluviales sauf justifications particulières (voir art. 2.3.4).*

2.4.2. Normes de stationnement applicables

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUe

VÉHICULES MOTORISÉS

Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et des fournisseurs).

Les aires de chargement ou déchargement nécessaires aux activités doivent être aménagées de telle sorte que les manœuvres puissent être effectuées en dehors des voies et espaces publics.

VÉLOS

Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé la réalisation d'un local sécurisé pour le stationnement des vélos d'une superficie représentant au moins 3% de la surface de plancher à usage de bureau du bâtiment.

ARTICLE 3

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUe

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucun accès individuel direct sur la RD1017 n'est autorisé.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, un stationnement-minute, permettant à terme la réalisation d'un point information, doit être réalisé le long de la voie de desserte interne, à proximité de l'entrée de la zone.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUe

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine, doit être raccordée au réseau public de distribution par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. Assainissement

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUe

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

3.2.3. Déchets

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUe

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

3.2.4 Électricité, éclairage et télécommunication

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUe

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

3.2.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUe

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

ARTICLE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1. Destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages, affectation du sol, constructions et activités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 2AU

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

DESTINATIONS	Sous-destinations	2AU
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	×
	Exploitation forestière	×
HABITATION	Logement	×
	Hébergement	×
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	×
	Restauration	×
	Commerce de gros	×
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	×
	Hébergement hôtelier et touristique	×
	Cinéma	×
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	×
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ ¹
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	×
	Salles d'art et de spectacles	×
	Équipements sportifs	×
	Autres équipements recevant du public	×
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	×
	Entrepôt	×
	Bureau	×
	Centre de congrès et d'exposition	×

- ✓¹ | **A condition :**
 - De ne pas remettre en cause, l'aménagement futur de la zone prévu par les orientations d'aménagement et de programmation édictées sur le secteur et détaillées dans la pièce 3 du présent PLU.
 - Que leur surface de plancher n'excède pas 15m²

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 2AU

Non réglementé

ARTICLE 2

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions

a. Par rapport aux voies et emprises publiques

► Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone 2AU

Non réglementé

► Dispositions particulières applicables le long de la RD1017

Le long de la RD1017, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 75m comptés à partir de l'axe de la voie.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ni aux réseaux d'intérêt public.

b. Par rapport aux limites séparatives

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 2AU

Non réglementé

c. Les unes par rapport aux autres sur un même terrain

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 2AU

Non réglementé

2.1.2. Hauteur des constructions

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 2AU

Non réglementé.

2.1.3. Emprise au sol

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 2AU

Non réglementé

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 2AU

Non réglementé

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 2AU

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière.

L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

Sauf dans le cas où l'aménagement prévu permet une infiltration des eaux de pluie au plus près du lieu de chute, les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées autres que les toitures doivent être décantées et déshuilées.

2.4. Stationnement

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 2AU

Non réglementé

ARTICLE 3

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 2AU

Non réglementé

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 2AU

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine, doit être raccordée au réseau public de distribution par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier sous réserve qu'elle soit expressément autorisée par arrêté préfectoral et conforme à la réglementation en vigueur.

3.2.2. Assainissement

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 2AU

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé par les services compétents ; toutes les eaux ou matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité.

Il sera demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, située en aval hydraulique de la construction, en rapport avec l'activité pour la réalisation d'un assainissement autonome.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

5. Dispositions applicables aux zones agricoles

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1. Destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages, affectation du sol, constructions et activités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

DESTINATIONS	Sous-destinations	A	Ace
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	✓	✓ ⁵
	Exploitation forestière	×	×
HABITATION	Logement	✓ ¹	×
	Hébergement	×	×
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	✓ ² ✓ ³	✓ ⁶
	Restauration	✓ ² ✓ ³	×
	Commerce de gros	×	×
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ ² ✓ ³	×
	Hébergement hôtelier et touristique	✓ ² ✓ ³	×
	Cinéma	×	×
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	×	×
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ ⁴	✓ ⁴
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	×	×
	Salles d'art et de spectacles	×	×
	Équipements sportifs	×	×
	Autres équipements recevant du public	×	×
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	×	×
	Entrepôt	×	×
	Bureau	×	×
	Centre de congrès et d'exposition	×	×

- ✓¹ | **A condition :**
 - Qu'ils soient destinés au logement des exploitants,
 - Que le logement soit intégré au volume du bâtiment d'exploitation.
- ✓² | **A condition :**
 - Qu'elles soient liées et nécessaires à la diversification de l'activité agricole (vente à la ferme, accueil et tourisme en milieu rural...),
 - Qu'elles se situent dans le volume de l'activité ou à une distance maximale de 50m de la construction agricole à laquelle elles sont liées.
- ✓³ | **A condition :**
 - Qu'elles soient liées à l'activité équestre.
- ✓⁴ | **A condition :**
 - Qu'elles n'entraînent aucun besoins supplémentaires en matière de desserte et de voirie,
 - Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à la santé publique,
 - Qu'elles soient compatibles avec les sensibilités paysagères et écologiques du secteur,
 - De ne pas altérer le fonctionnement des continuités écologiques.
- ✓⁵ | **A condition :**
 - D'être compatibles avec les sensibilités écologiques du secteur et de ne pas altérer le fonctionnement des continuités écologiques.
- ✓⁶ | **A condition :**
 - D'être liées et nécessaires à la diversification de l'activité agricole,
 - D'être compatibles avec les sensibilités écologiques du secteur et de ne pas altérer le fonctionnement des continuités écologiques.

► Dispositions complémentaires applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Est autorisée la réalisation de la déviation de la Chapelle-en-Serval, RD1017-RD924a, incluant toutes opérations d'affouillement et d'exhaussements qui y sont liées.

► Dispositions complémentaires applicables dans le seul secteur Ace

Les clôtures sont autorisées à condition qu'elles permettent la libre circulation de la faune.

► Dispositions particulières applicables dans la marge de recul de protection des lisières boisées (Délimitation portée au plan de zonage)

Sont seulement autorisés:

- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur, et à condition d'être compatibles avec les sensibilités écologiques du secteur et de ne pas altérer le fonctionnement des continuités écologiques,
- Les clôtures à condition qu'elles permettent la libre circulation de la faune.

► **Prise en compte des risques, nuisances et pollutions**

Certains secteurs de la commune sont concernés par la présence de risques, nuisances et/ou pollutions. En amont de tout projet, il est donc important d'en prendre connaissance ainsi que des recommandations associées. Elles sont détaillées dans le Chapitre 1 des Dispositions Générales du présent règlement.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

► **Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs**

Non réglementé

ARTICLE 2

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

► Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Les règles édictées dans les paragraphes de la présente section (2.1) :

- Ne s'appliquent pas aux aménagements, ouvrages, constructions et installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur).
- S'appliquent, après division foncière et en cas de lotissement, à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière.
- Pourront être adaptées pour autoriser ou imposer une implantation différente dans les cas suivants :
 - Pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions existantes dont l'implantation ne serait pas conforme aux règles et sans diminution des retraits préexistants. Il en va de même pour la règle de hauteur, sous réserve de ne pas augmenter la hauteur préexistante,
 - Pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

2.1.1. Implantation des constructions

a. Par rapport aux voies et emprises publiques

► Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

CONSTRUCTION À USAGE AGRICOLE ET ACTIVITÉS QUI Y SONT LIÉES

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 15m comptés à partir de l'alignement.

CONSTRUCTION À USAGE D'HABITATION

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5m comptés à partir de l'alignement.

► Dispositions particulières applicables le long de la RD1017

CONSTRUCTION À USAGE AGRICOLE ET ACTIVITÉS QUI Y SONT LIÉES

Le long de la RD1017, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 25m comptés à partir de l'axe de la voie.

AUTRES CONSTRUCTIONS AUTORISÉES

Le long de la RD1017, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 75m comptés à partir de l'axe de la voie.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, ni aux réseaux d'intérêt public.

b. Par rapport aux limites séparatives

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Les constructions doivent s'implanter en respectant une marge de retrait d'au moins 3m des limites séparatives.

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 10m des berges des cours d'eau.

c. Les unes par rapport aux autres sur un même terrain

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

La distance entre deux bâtiments non contigus édifiés sur une même unité foncière devra être au minimum de 4m.

2.1.2. Hauteur des constructions

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A à l'exception du secteur Ace

CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION ET D'HÉBERGEMENT DE LOISIRS

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 7m à l'égout du toit,
- et 11m au faîtage.

AUTRES CONSTRUCTIONS AUTORISÉES

La hauteur des constructions ne peut excéder 10m à l'égout du toit (ou à l'acrotère).

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour des raisons techniques ou fonctionnelles liées à l'activité agricole (élevateur, silo...)

► Dispositions particulières applicables dans le seul secteur Ace

La hauteur des constructions ne peut excéder 3 4m à l'égout du toit (ou à l'acrotère).

2.1.3. Emprise au sol

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A à l'exception du secteur Ace

Non réglementé

► Dispositions particulières applicables dans le seul secteur Ace

L'emprise au sol des constructions autorisées est limitée à 50m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En complément des règles édictées ci-dessous, il est recommandé de se reporter au cahier des recommandations architecturales du Parc Naturel Régional Oise-Pays de France situé en annexe du présent règlement.

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

a. Généralités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- Les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- Les spécificités architecturales des constructions avoisinantes sans toutefois exclure la création architecturale.

Sont interdits : les styles étrangers à la région comme le chalet Suisse, le mas provençal, etc.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou taloché (enduits tyroliens exclus) de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, blanc cassé, etc).

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

b. Dispositions applicables aux constructions à usage d'habitation (et hébergement de loisirs)

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Se reporter aux dispositions de l'article 2.2.1 de la zone UB.

c. Dispositions applicables aux autres constructions autorisées dans la zone

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Se reporter aux dispositions de l'article 2.2.1 de la zone UB.

► Dispositions complémentaires applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Les annexes et bâtiments secondaires doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal. Il est demandé d'éviter la multiplicité d'ajouts, d'annexe aux volumétries et matériaux disparates.

Les zones de stockages ne doivent pas être visibles des axes de communication ou masquées par un écran de verdure.

La couleur des matériaux doit permettre de fondre le bâti avec le paysage : présence de prairie, bois, parcelle cultivée ou bâti existant. Le bois naturel ou les matériaux présentant la teinte et l'aspect du bois naturel sont à privilégier. En façade (bardages métalliques...) ou en toiture (plaque de fibre-ciment, bac acier...), comme pour les filets brise-vent, on choisira une teinte mate dans la palette de couleur proposée ci-dessous.



Les matériaux brillants et de couleurs claires sont interdits.

d. Dispositions particulières applicables dans les espaces protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Les éléments d'intérêts paysagers ou écologiques identifiés et figurants sur le plan de zonage doivent être préservés.

La destruction partielle peut être admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance initiale ou la qualité écologique du terrain. Il en va de même pour les opérations de déplacement ou de remplacement des espèces actuellement en place.

2.2.2. Performances énergétiques et environnementales

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Non réglementé

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Non réglementé

2.3.2. Espaces libres et plantations

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Pour toute plantation sur les espaces libres non bâtis des terrains concernés par une opération de construction, le choix d'espèces des espèces devra se faire dans la liste située en annexe du présent règlement.

Toute plantation d'espèces invasives (liste en annexe du présent règlement) est interdite.

Les espaces libres non bâtis ainsi que les aires de stationnement devront être traités en espaces verts et devront faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur usage. Ils doivent participer à la qualité et à l'embellissement du site.

Les constructions et installations susceptibles de présenter une nuisance visuelle pour le voisinage doivent être entourées de rideaux d'arbres.

Les alignements d'arbres protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sont à conserver. L'abattage ne peut être autorisé que pour des raisons phytosanitaires et dans la mesure où il sera compensé par la plantation d'une essence de qualité équivalente.

2.3.3. Clôtures

a. Dispositions applicables aux constructions à usage d'habitation (et hébergement de loisirs)

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Se reporter aux dispositions de l'article 2.3.3 de la zone UB.

b. Dispositions applicables aux autres constructions autorisées dans la zone

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Non réglementé

2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière.

L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

Sauf dans le cas où l'aménagement prévu permet une infiltration des eaux de pluie au plus près du lieu de chute, les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées autres que les toitures doivent être décantées et déshuilées.

2.4. Stationnement

2.4.1. Généralités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain propre à l'opération, en dehors de la voie publique.

La taille minimale des places de stationnement, exigées ci-dessous, est de 2,5m de large et de 5m de long.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Lors de la création de places de stationnement, il est exigé que 50% minimum des places prévues en surface soit réalisées dans un matériau ou équipé d'un dispositif adapté laissant s'infiltrer l'eau. *Cette disposition ne s'applique pas aux aires de manœuvre, de chargement ou de stockage qui sont nécessaires au bon fonctionnement des activités économiques à condition que celles-ci permettent l'infiltration des eaux pluviales.*

2.4.2. Normes de stationnement applicables

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et des fournisseurs).

Les aires de chargement ou déchargement nécessaires aux activités doivent être aménagées de telle sorte que les manœuvres puissent être effectuées en dehors des voies et espaces publics.

ARTICLE 3

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Le long de la RD1017, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 m de part et d'autre sans que les véhicules empiètent sur la chaussée.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine, doit être raccordée au réseau public de distribution par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier sous réserve qu'elle soit expressément autorisée par arrêté préfectoral et conforme à la réglementation en vigueur.

3.2.2. Assainissement

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé par les services compétents ; toutes les eaux ou matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité.

Il sera demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, située en aval hydraulique de la construction, en rapport avec l'activité pour la réalisation d'un assainissement autonome.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

3.2.3. Déchets

▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

3.2.4 Électricité, éclairage et télécommunication

▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Non réglementé

3.2.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Non réglementé

6. Dispositions applicables aux zones naturelles

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ARTICLE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1. Destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages, affectation du sol, constructions et activités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs à l'exception du secteur Nna

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

DESTINATIONS	Sous-destinations	N	Nt	Nj
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	✓ ⁵	×	✓ ⁴
	Exploitation forestière	✓	×	×
HABITATION	Logement	✓ ¹	×	✓ ⁴
	Hébergement	×	×	×
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	×	×	×
	Restauration	×	✓ ³	×
	Commerce de gros	×	×	×
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	×	×	×
	Hébergement hôtelier et touristique	×	✓ ³	×
	Cinéma	×	×	×
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	×	×	×
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ ²	✓ ²	×
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	×	×	×
	Salles d'art et de spectacles	×	×	×
	Équipements sportifs	×	×	×
	Autres équipements recevant du public	×	×	×
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	×	×	×
	Entrepôt	×	×	×
	Bureau	×	×	×
	Centre de congrès et d'exposition	×	×	×

■ ✓¹ | **A condition :**

- Qu'il s'agisse de l'entretien, la restauration et l'aménagement des bâtiments principaux existants à la date d'opposabilité du présent PLU,
- Qu'il s'agisse d'une extension d'un bâtiment principal et que celle-ci ne dépasse pas 20% de la surface de plancher existante à la date d'opposabilité du présent PLU. Il ne sera admis qu'une seule extension pendant la durée d'application du PLU.
- Qu'il s'agisse d'une annexe à l'habitation principale, qu'elle ne dépasse pas 40m² de surface de plancher et qu'elle se situe à moins de 15m de l'habitation principale de laquelle elle dépende. Il ne sera admis qu'une seule annexe par unité foncière pendant la durée d'application du PLU.

■ ✓² | **A condition :**

- Qu'elles n'entraînent aucun besoins supplémentaires en matière de desserte et de voirie,
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à la santé publique,
- Qu'elles soient compatibles avec les sensibilités paysagères et écologiques du secteur,
- De ne pas altérer le fonctionnement des continuités écologiques.

■ ✓³ | **A condition :**

- Que toutes les dispositions soient mises en œuvre pour assurer leur insertion dans le site naturel,
- D'être liées et nécessaires à une activité hôtelière déjà présente dans la zone.

■ ✓⁴ | **A condition :**

- Qu'il s'agisse de constructions et installations annexes liées et nécessaires à l'entretien et l'exploitation des espaces de jardins,
- Qu'il s'agisse d'abris pour animaux et qu'ils soient ouverts sur au moins un des côtés,
- Que toutes les dispositions soient mises en œuvre pour assurer leur insertion dans le site naturel.

■ ✓⁵ | **A condition :**

- Qu'il s'agisse de l'entretien, la restauration et l'aménagement des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent PLU, y compris des bâtiments qui abritent des activités annexes à l'activité agricole (restauration saisonnière et point de vente de matériels, activités annexes à l'activité piscicole par exemple),
- Qu'il s'agisse d'une extension d'un bâtiment existant, y compris ceux des activités annexes à l'activité agricole, et que celle-ci ne dépasse pas 20% de la surface de plancher existante à la date d'opposabilité du présent PLU. Il ne sera admis qu'une seule extension pendant la durée d'application du PLU,
- Qu'il s'agisse de la construction d'un ou plusieurs nouveau(x) bâtiment(s) représentant une surface totale de 100m² maximum d'emprise au sol (surface unique ou surfaces cumulées dans le cas de plusieurs bâtiments), lié(s) et nécessaire(s) à l'activité agricole de pisciculture existante et restant(s) dans un rayon de 70m maximum autour des installations existantes à la date d'opposabilité du présent PLU,
- Que la mise en œuvre d'une ou plusieurs des dispositions précédentes n'entraîne aucun besoins supplémentaires en matière

de desserte et de voirie, ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à la santé publique, soit compatibles avec les sensibilités paysagères et écologiques du secteur, n'altère pas le fonctionnement des continuités écologiques.

► **Dispositions complémentaires applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs**

Est autorisée la réalisation de la déviation de la Chapelle-en-Serval, RD1017-RD924a, incluant toutes opérations d'affouillement et d'exhaussements qui y sont liées.

► **Dispositions particulières applicables dans le seul secteur Nna**

Sont uniquement autorisées les actions nécessaires et contribuant à la gestion des sites NATURA 2000 conformément aux documents de gestion du DOCOB.

► **Dispositions particulières applicables dans les périmètres de zones humides (Secteurs repérés au plan de zonage)**

Sont seulement autorisés les aménagements et les installations assurant les missions écologiques et paysagères liées à la gestion, la mise en valeur ou la conservation des zones humides et à condition d'être compatibles avec la sensibilité écologique des sites, ainsi que les orientations et dispositions en faveur de leur préservation.

► **Prise en compte des risques, nuisances et pollutions**

Certains secteurs de la commune sont concernés par la présence de risques, nuisances et/ou pollutions. En amont de tout projet, il est donc important d'en prendre connaissance ainsi que des recommandations associées. Elles sont détaillées dans le Chapitre 1 des Dispositions Générales du présent règlement.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

► **Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs**

Non réglementé

ARTICLE 2

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

► Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Les règles édictées dans les paragraphes de la présente section (2.1) :

- Ne s'appliquent pas aux aménagements, ouvrages, constructions et installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur).
- S'appliquent, après division foncière et en cas de lotissement, à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière.
- Pourront être adaptées pour autoriser ou imposer une implantation différente dans les cas suivants :
 - Pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions existantes dont l'implantation ne serait pas conforme aux règles et sans diminution des retraits préexistants. Il en va de même pour la règle de hauteur, sous réserve de ne pas augmenter la hauteur préexistante,
 - Pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

2.1.1. Implantation des constructions

a. Par rapport aux voies et emprises publiques

► Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 10m comptés à partir de l'alignement.

► Dispositions particulières applicables le long de la RD1017

Le long de la RD1017, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 75m comptés à partir de l'axe de la voie.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, ni aux réseaux d'intérêt public.

b. Par rapport aux limites séparatives

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs à l'exception du secteur Nj

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

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 10m des berges des cours d'eau.

► Dispositions particulières applicables dans le seul secteur Nj

Les constructions doivent s'implanter en respectant une marge de retrait d'au moins 1m des limites séparatives.

c. Les unes par rapport aux autres sur un même terrain**► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs**

La distance entre deux bâtiments non contigus édifiés sur une même unité foncière devra être au minimum de 4m.

2.1.2. Hauteur des constructions

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N à l'exception des secteurs Nt et Nj**CONSTRUCTIONS ANNEXES À L'HABITATION ET À VOCATION FORESTIÈRE**

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 3m à l'égout du toit,
- et 7m au faîtage.

AUTRES CONSTRUCTIONS AUTORISÉES

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à celle des constructions existantes à proximité.

► Dispositions particulières applicables dans le seul secteur Nt

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à celle des constructions existantes à proximité.

► Dispositions particulières applicables dans le seul secteur Nj

La hauteur des constructions ne peut excéder 3m au faîtage ou à l'acrotère.

2.1.3. Emprise au sol

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs à l'exception du secteur Nj

Non réglementé

► Dispositions particulières applicables dans le seul secteur Nj

L'emprise au sol des constructions autorisées est limitée à 10m².

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En complément des règles édictées ci-dessous, il est recommandé de se reporter au cahier des recommandations architecturales du Parc Naturel Régional Oise-Pays de France situé en annexe du présent règlement.

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

a. Généralités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- Les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- Les spécificités architecturales des constructions avoisinantes sans toutefois exclure la création architecturale.

Sont interdits : les styles étrangers à la région comme le chalet Suisse, le mas provençal, etc.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou taloché (enduits tyroliens exclus) de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, blanc cassé, etc).

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

b. Toitures

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Les souches de cheminées doivent être bâties à moins de 1,50 m du faîtage.

Les couvertures des toitures, s'il y en a, devront avoir l'aspect et la teinte de l'ardoise ou de la tuile (tuile mécanique ou petite tuile).

Les toitures des vérandas pourront être réalisées en verre ou tout autre matériau d'aspect transparent ou translucide.

c. Parements extérieurs

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Les menuiseries doivent être de couleur dénuée d'agressivité.

Les menuiseries et les portails seront d'une teinte neutre (exemple : gris, anthracite, bleu gris, vert foncé, vert gris, mastic, rouge foncé, blanc...) ou devront se conformer au nuancier situé en annexe du règlement (Fiche « couleurs » du cahier de recommandations architecturales et paysagères du PNR).

Les façades seront d'une couleur proche de la maçonnerie locale ou devront se conformer au nuancier situé en annexe du règlement (Fiche « couleurs » du cahier de recommandations architecturales et paysagères du PNR). Les couleurs froides (bleue, verte) et le blanc pur sont interdits

Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin.

d. Dispositions diverses

▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Les coffrets de branchement et les boîtes aux lettres seront obligatoirement encastrés dans une paroi maçonnée de la clôture ou de la construction si elle est implantée à l'alignement.

Les citernes (de fioul, de gaz liquide, de récupération des eaux pluviales...) seront enterrées ou masquées pour ne pas être visibles depuis l'espace public.

e. Éléments du patrimoine bâti protégés (Art. L151.19 du Code de l'Urbanisme)

▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Tout projet doit, sauf contraintes techniques fortes, conserver les dépendances qui présenteraient un intérêt historique ou architectural ainsi que les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles...)

Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades des constructions ainsi que les matériaux d'origine.

Les nouveaux percements doivent s'intégrer aux compositions d'ensemble et pourront être interdits s'ils portent atteinte au rythme des ouvertures qui composent originellement les façades.

En cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, certains mécanismes de fermeture pourront être interdits (volets roulants, rideaux de fer...). Dans tous les cas, la pose des caissons de volets roulant à l'extérieur est proscrite.

En cas de travaux d'extension, de réhabilitation ou de rénovation, l'utilisation des matériaux traditionnels de la construction originelle est à privilégier.

Les surélévations ou extensions des constructions sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble.

Dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les nouvelles menuiseries doivent respecter la composition et l'épaisseur des montants des menuiseries anciennes, si elles existent.

Tous les travaux sur ses constructions sont à réaliser avec des matériaux et mises en œuvre traditionnelles locales, dans les règles de l'art.

2.2.2. Performances énergétiques et environnementales

▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Non réglementé

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs à l'exception du secteur Nj

Non réglementé

► Dispositions particulières applicables dans le seul secteur Nj

Les espaces libres de construction, traités en espaces non imperméabilisés, doivent représenter au minimum 92% de la superficie totale de l'unité foncière.

2.3.2. Espaces libres et plantations

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis ainsi que les aires de stationnement devront être traités en espaces verts et devront faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur usage. Ils doivent participer à la qualité et à l'embellissement du site.

Pour toute plantation sur les espaces libres non bâtis des terrains concernés par une opération de construction, le choix d'espèces des espèces devra se faire dans la liste située en annexe du présent règlement.

Toute plantation d'espèces invasives (liste en annexe du présent règlement) est interdite.

Les constructions et installations susceptibles de présenter une nuisance visuelle pour le voisinage doivent être entourées de rideaux d'arbres.

2.3.3. Clôtures

a. Généralités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Par leurs aspects, leurs proportions, le choix des matériaux et la couleur, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

La réfection d'une clôture, à l'identique, d'une hauteur supérieure est autorisée.

A l'alignement comme en limites séparatives, les murs, mur-bahut et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

Sauf dispositions particulières, la réalisation d'une clôture n'est pas obligatoire.

L'ensemble des dispositions du présent article 2.3.3 ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

b. Hauteur et type de clôture autorisées

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs à l'exception du secteur Nj

SUR RUE ET EN LIMITES SÉPARATIVES

Les teintes des dispositifs autorisés ci-dessous doivent être choisies dans des tons neutres et naturels (bois, marron, vert) ou dans la palette du Cahier de recommandations architecturales et paysagères située en annexe du présent règlement.

Les murs et murs-bahuts constitués de matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses...) doivent être obligatoirement enduits dans une couleur qui sera choisie dans la palette du Cahier de recommandations architecturales et paysagères située en annexe du présent règlement.

Les systèmes occultants de type haie végétale/végétation artificielle, filets brise-vue, bruyère et canisses sont interdits.

Les murs et murs-bahut en gabions (ou aspect similaire) sont interdits.

SUR RUE

La hauteur maximale autorisée est de 1,6m. Elle est portée à 2m pour les constructions et installations à usage d'activités autorisées dans la zone.

Les clôtures peuvent être uniquement constituées par :

- Un mur plein maçonné,
- Un mur-bahut, doublé ou non, d'une haie végétale d'essences variées,
- Un mur-bahut, surmonté d'un dispositif ajouré de type grille, grillage, lisse horizontale ou verticale, barreaudage horizontal ou vertical simple et droit. Ce dispositif peut être doublé d'une haie végétale d'essences variées,
- Un mur-bahut, surmonté d'un dispositif occultant vertical dont la couleur sera dans des tons neutres et naturels (bois, marron, vert),
- Deux lisses horizontales, doublées ou non, d'une haie végétale d'essences variées. Ce dispositif pourra être complété par un grillage non soudé dont la hauteur devra rester inférieure ou égale à celle de la lisse haute.
- Un grillage, souple ou rigide, doublé ou non, d'un dispositif occultant dont la couleur sera dans des tons neutres et naturels (bois, marron, vert). Ce dispositif peut être doublé d'une haie végétale d'essences variées,
- Une haie végétale d'essences variées,
- Un barreaudage vertical simple et droit, à l'exception des ganivelles, doublé ou non, d'une haie végétale d'essences variées.

Les panneaux préfabriqués rigides et pleins, quelle que soit leur nature, sont interdits.

EN LIMITE SÉPARATIVE

La hauteur maximale autorisée est de 2m.

Les clôtures peuvent être uniquement constituées par :

- Un mur-plein maçonné,
- Un mur-bahut, doublé ou non, d'une haie végétale d'essences variées,
- Un mur-bahut, surmonté d'un dispositif ajouré de type grille, grillage, lisse horizontale ou verticale, barreaudage horizontal ou vertical simple et droit. Ce dispositif peut être doublé d'une haie végétale d'essences variées,

- Un mur-bahut, surmonté d'un dispositif occultant vertical,
- Deux lisses horizontales, doublées ou non, d'une haie végétale d'essences variées. Ce dispositif pourra être complété par un grillage non soudé dont la hauteur devra rester inférieure ou égale à celle de la lisse haute.
- Un grillage, souple ou rigide, doublé ou non, d'un dispositif occultant dont la couleur sera dans des tons neutres et naturels (bois, marron, vert). Ce dispositif peut être doublé d'une haie végétale d'essences variées,
- Une haie végétale d'essences variées,
- Un barreaudage vertical simple et droit, doublé ou non, d'une haie végétale d'essences variées,
- Des panneaux préfabriqués rigides et pleins, à l'exception des plaques de béton.

■ Dispositions particulières applicables dans le seul secteur Nj

La hauteur maximale autorisée est de 1,6m.

En limite avec l'espace agricole ou naturel, les clôtures seront constituées d'une haie d'essences variées, doublée ou non, côté parcelle, d'un autre dispositif de clôture :

- Un mur-plein maçonné,
- Un mur-bahut,,
- Un mur-bahut, surmonté d'un dispositif ajouré de type grille, grillage, lisse horizontale ou verticale, barreaudage horizontal ou vertical simple et droit,
- Un mur-bahut, surmonté d'un dispositif occultant vertical,
- Deux lisses horizontales. Ce dispositif pourra être complété par un grillage non soudé dont la hauteur devra rester inférieure ou égale à celle de la lisse haute.
- Un grillage, souple ou rigide, doublé ou non, d'un dispositif occultant dont la couleur sera dans des tons neutres et naturels (bois, marron, vert),
- Un barreaudage vertical simple et droit,
- Des panneaux préfabriqués rigides et pleins, à l'exception des plaques de béton.

En limite avec l'espace urbain, les dispositifs autorisés sont les mêmes que ceux de la zone N.

2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière.

L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

Sauf dans le cas où l'aménagement prévu permet une infiltration des eaux de pluie au plus près du lieu de chute, les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées autres que les toitures doivent être décantées et déshuilées.

2.4. Stationnement

2.4.1. Généralités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain propre à l'opération, en dehors de la voie publique.

La taille minimale des places de stationnement, exigées ci-dessous, est de 2,5m de large et de 5m de long.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Lors de la création de places de stationnement, il est exigé que 50% minimum des places prévues en surface soit réalisées dans un matériau ou équipé d'un dispositif adapté laissant s'infiltrer l'eau. *Cette disposition ne s'applique pas aux aires de manœuvre, de chargement ou de stockage qui sont nécessaires au bon fonctionnement des activités économiques à condition que celles-ci permettent l'infiltration des eaux pluviales.*

2.4.2. Normes de stationnement applicables

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et des fournisseurs).

Les aires de chargement ou déchargement nécessaires aux activités doivent être aménagées de telle sorte que les manœuvres puissent être effectuées en dehors des voies et espaces publics.

ARTICLE 3

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Le long de la RD1017, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 m de part et d'autre sans que les véhicules empiètent sur la chaussée.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine, doit être raccordée au réseau public de distribution par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier sous réserve qu'elle soit expressément autorisée par arrêté préfectoral et conforme à la réglementation en vigueur.

3.2.2. Assainissement

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé par les services compétents ; toutes les eaux ou matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité.

Il sera demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, située en aval hydraulique de la construction, en rapport avec l'activité pour la réalisation d'un assainissement autonome.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

3.2.3. Déchets

▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Non réglementé

3.2.4 Électricité, éclairage et télécommunication

▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Non réglementé

3.2.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Non réglementé

+ 7. Annexes

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

1

Vocation : Aménagement d'un parking paysager

Bénéficiaire : Commune

Réf. cadastrales : AD56

Superficie : 798m²



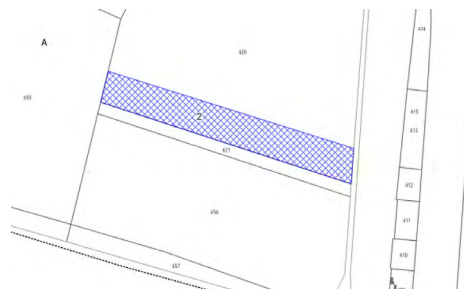
2

Vocation : Extension du parking de la gare de Fosses

Bénéficiaire : Syndicat intercommunal pour l'étude et la réalisation d'un parc de stationnement à la gare de Surveilliers-Fosses

Réf. cadastrales : E420

Superficie : 5 419m²



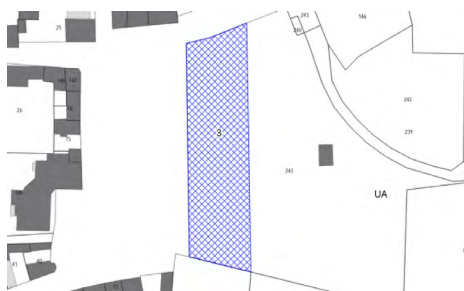
3

Vocation : Extension et aménagement de la Place Dauphine

Bénéficiaire : Commune

Réf. cadastrales : AC241

Superficie : 2 130 m²



4

Vocation : Aménagement d'une piste cyclable

Bénéficiaire : Commune

Réf. cadastrales :

AE : 145 et 146

E : 109 à 112, 114, 116, 304 à 312, 315, 375 à 384, 388, 390 à 398, 401, 693 et 694, 872 et 873, 902, 1336, 1343 et 1344

Superficie : 5 644m²



5

Vocation : Déviation de la Chapelle-en-Serval / RD1017-RD924a

Bénéficiaire : Département de l'Oise

Réf. cadastrales :

A : 50, 74, 310

AC : 123, 130 à 133, 135, 143 et 144

AE : 144 à 146

B : 23 à 25, 44 et 45, 47, 55 à 57, 124, 131, 146 à 150

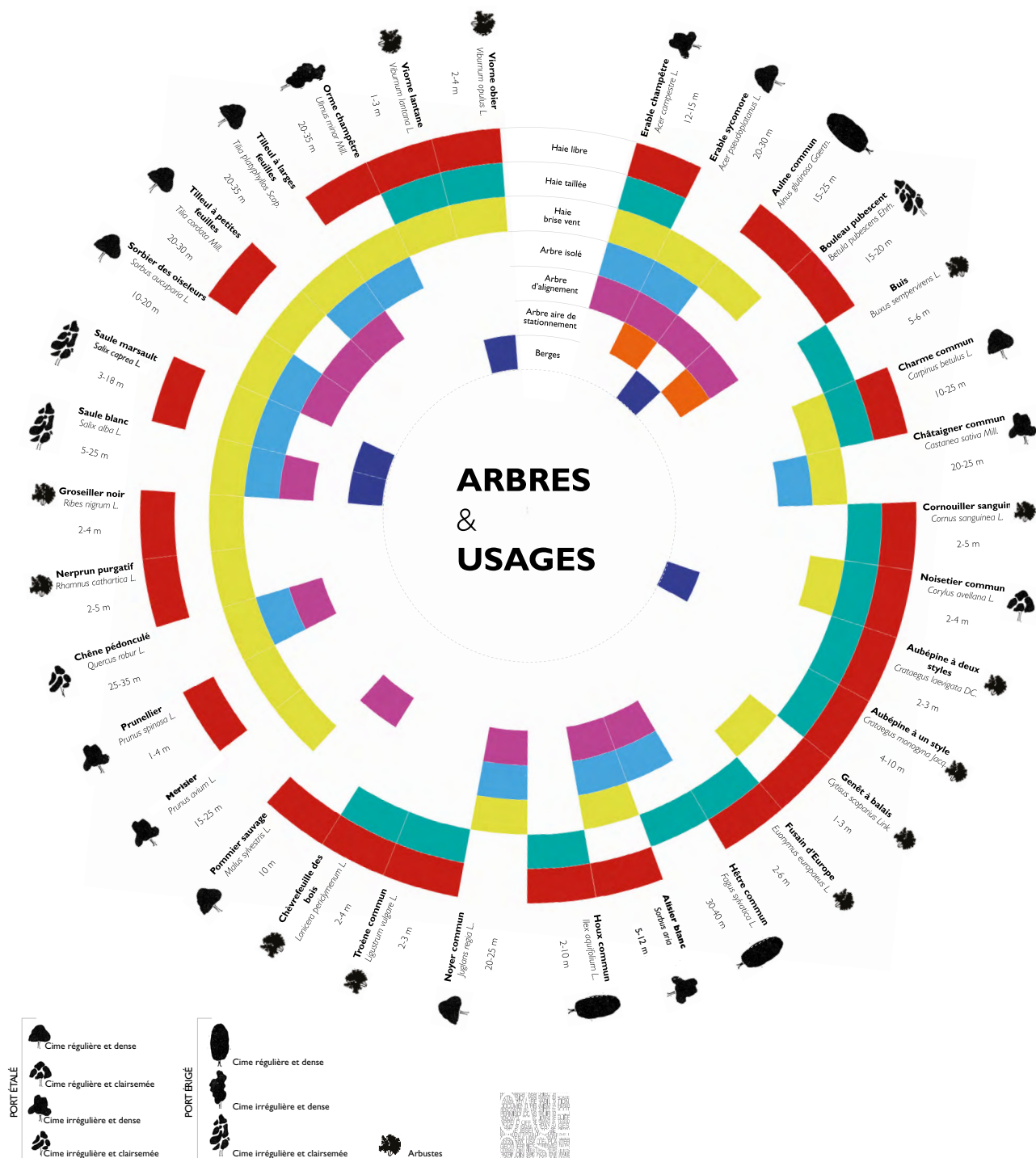
D : 18, 54, 126

Superficie : 132 302m²



ESPÈCES VÉGÉTALES PRÉCONISÉES

Source : Quels végétaux pour quels aménagements ?, CAUE 60, Novembre 2013

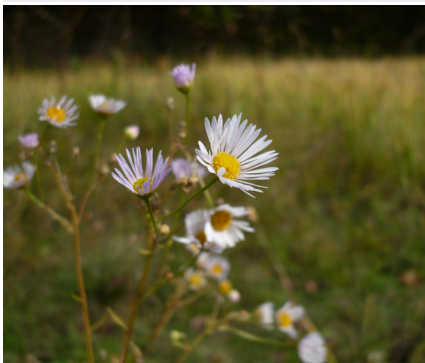


LISTE DES ESPÈCES VÉGÉTALES INVASIVES INTERDITES

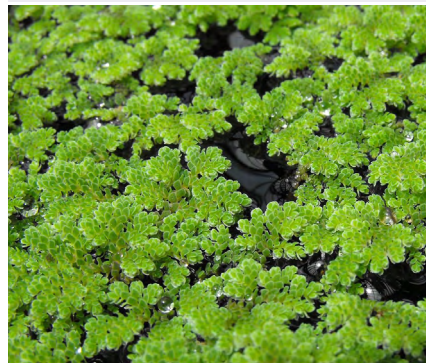
Ailanthe glutineux (Ailanthus altissima)



Aster lancéolé (Aster lanceolatus)



Azolle fausse-filicule (Azolla filiculoides)



Balsamine géante (Impatiens glandulifera)



Berce du Caucase (Heracleum mantegazzianum)



Buddleia-Arbre aux papillons (Buddleja davidii)



Cerisier tardif (Prunus serotina)



Elodée de Nuttall (Elodea nuttallii)



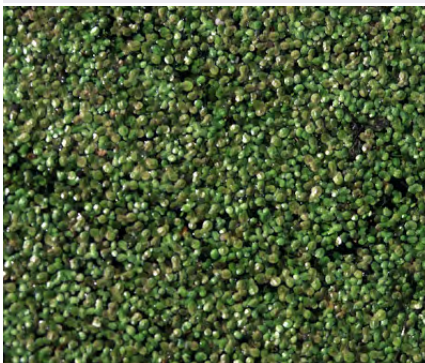
Elodée du Canada (Elodea canadensis)



Lagarosiphon (Lagarosiphon major)



Lentille minuscule (Lemna minuta)



Jussie à grandes fleurs (Ludwigia grandiflora)



Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*)



Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)



Séneçon du Cap (*Senecio inaequidens*)



Solidage glabre (*Solidago gigantea*)



Spartine anglaise (*Spartina townsendii*)



Renouée du Japon (*Fallopia japonica*)



ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE

Rappels généraux

Les éléments de paysage (bâtis, murs de clôture remarquables, ...) qui identifient, localisent et délimitent les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Tous les travaux affectant les éléments de paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement.

Rappel des prescriptions associées

Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Tout projet doit, sauf contraintes techniques fortes, conserver les dépendances qui présenteraient un intérêt historique ou architectural ainsi que les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles...)

Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades des constructions ainsi que les matériaux d'origine.

Les nouveaux percements doivent s'intégrer aux compositions d'ensemble et pourront être interdits s'ils portent atteinte au rythme des ouvertures qui composent originellement les façades.

En cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, certains mécanismes de fermeture pourront être interdits (volets roulants, rideaux de fer...). Dans tous les cas, la pose des caissons de volets roulant à l'extérieur est proscrite.

En cas de travaux d'extension, de réhabilitation ou de rénovation, l'utilisation des matériaux traditionnels de la construction originelle est à privilégier.

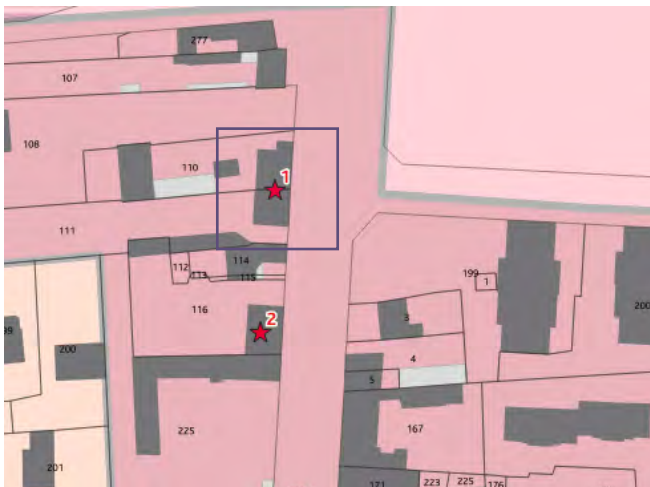
Les surélévations ou extensions des constructions sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble.

Dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les nouvelles menuiseries doivent respecter la composition et l'épaisseur des montants des menuiseries anciennes, si elles existent.

Tout travaux sur ses constructions sont à réaliser avec des matériaux et mises en œuvre traditionnelles locales, dans les règles de l'art.

1 | MAISON TRADITIONNELLE

Localisation : 1109 et 1133 rue de Paris // AB110 et AB111



2 | MAISON TRADITIONNELLE

Localisation : 1091 rue de Paris // AB116



3 | MAISON TRADITIONNELLE

Localisation : Rue de Paris // AC8



Source : Google Street View



4 | MAISON TRADITIONNELLE

Localisation : 941 rue de Paris // AB124



Source : Google Street View

5 | MAISON TRADITIONNELLE

Localisation : 935 rue de Paris // AB188



6 | MAISON TRADITIONNELLE

Localisation : 910 rue de Paris // AC 198



Source : Google Street View

7 | MAISON TRADITIONNELLE

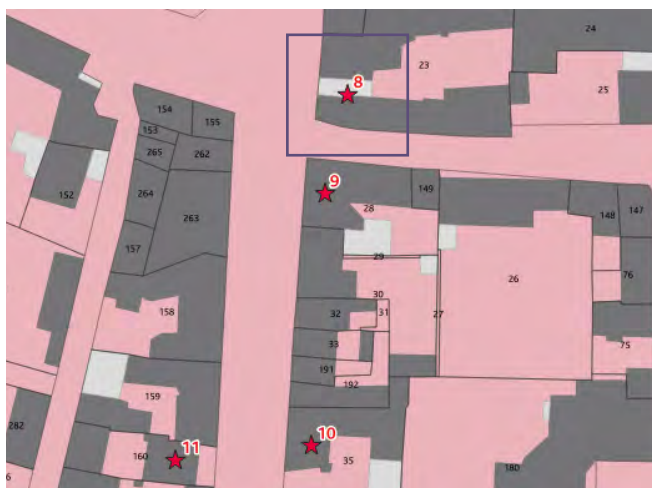
Localisation : Rue de Paris // AC186



Source : Google Street View

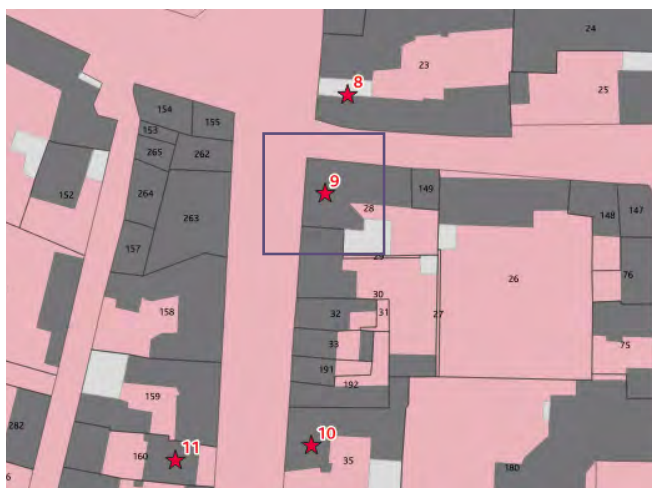
8 | MAISON TRADITIONNELLE

Localisation : Rue de Paris // AC23



9 | MAISON TRADITIONNELLE

Localisation : 842 Rue de Paris // AC28



Source : Google Street View



10 | MAISON TRADITIONNELLE

Localisation : rue de Paris // AC35



Source : Google Street View

11 | MAISON TRADITIONNELLE

Localisation : 795 rue de Paris // AB160



Source : Google Street View

12 | MAISON TRADITIONNELLE

Localisation : 785 Rue de Paris // AB161



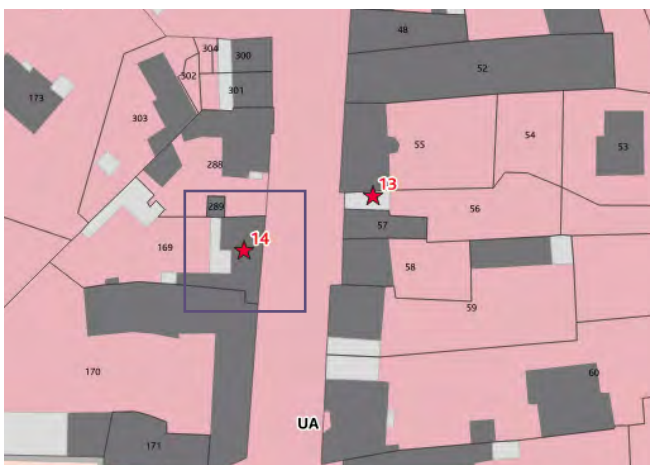
13 | MAISON TRADITIONNELLE

Localisation : rue de Paris // AC55 et AC56



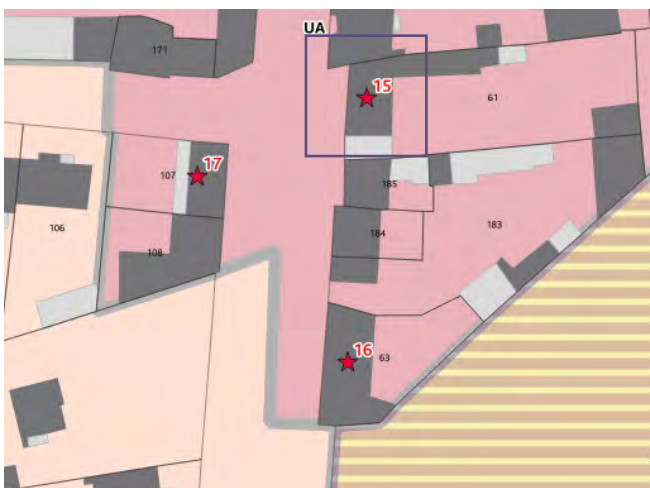
14 | MAISON TRADITIONNELLE

Localisation : 679 rue de Paris // AC169



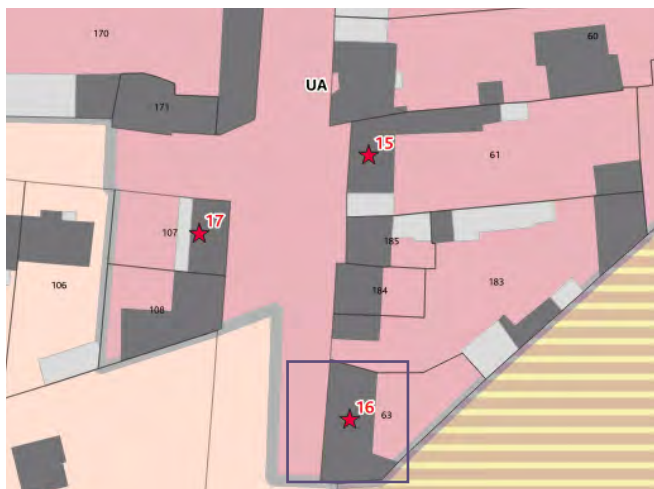
15 | MAISON TRADITIONNELLE

Localisation : Rue de Paris // AC61



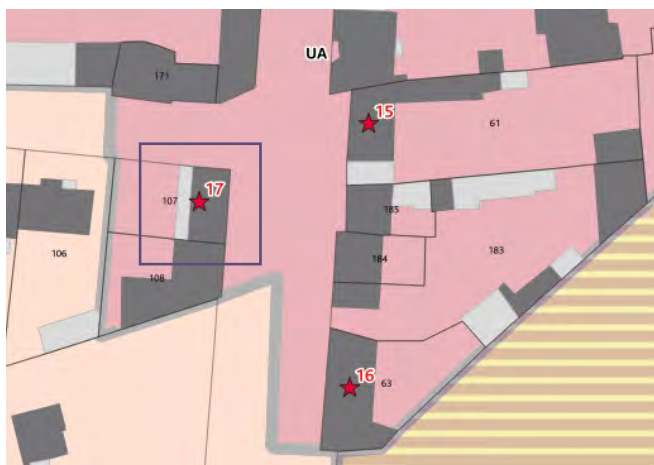
16 | MAISON TRADITIONNELLE

Localisation : 606 rue de Paris // AC63



17 | MAISON TRADITIONNELLE

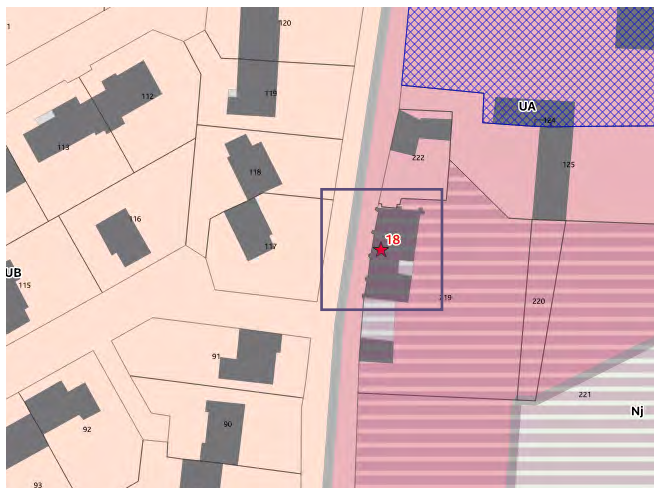
Localisation : rue de Paris // AD107



Source : Google Street View

18 | MAISON SAINT GEORGES

Localisation : Rue du Vieux-Château // AC128



19 | LE VIEUX-CHÂTEAU

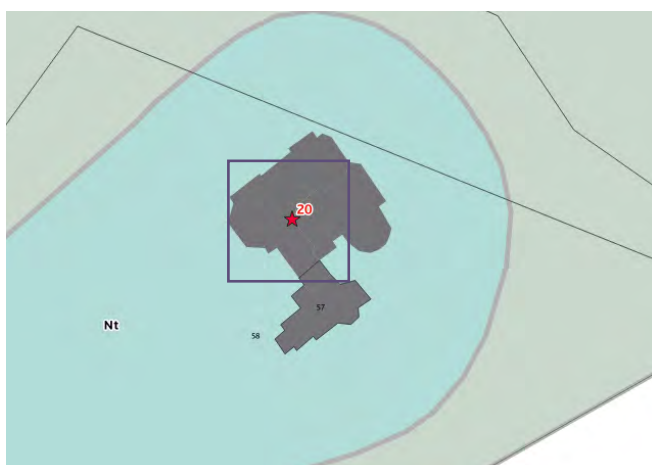
Localisation : rue du Vieux-Château // AC145



Source : Wikipedia

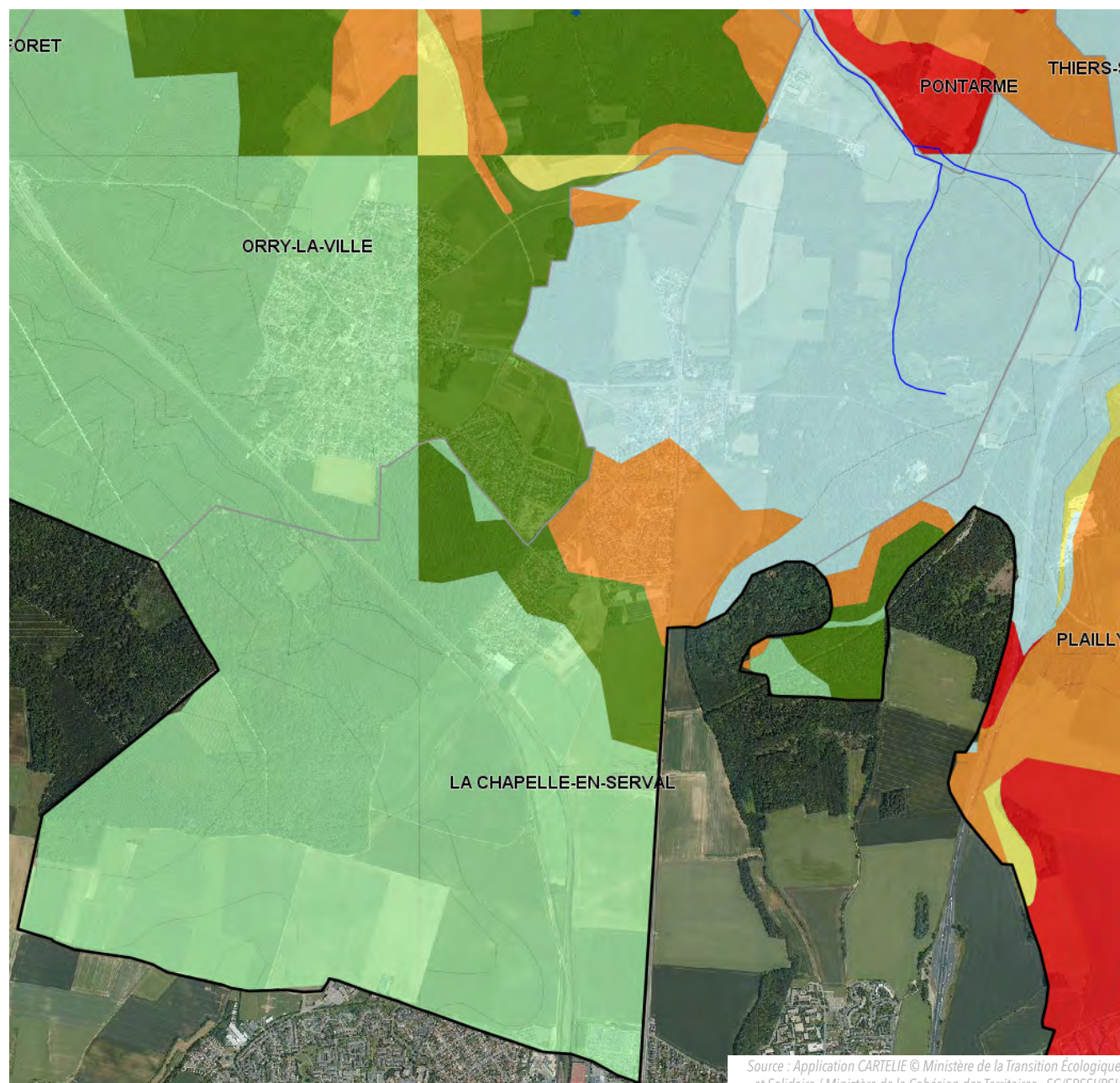
20 | CHÂTEAU DU MONT ROYAL

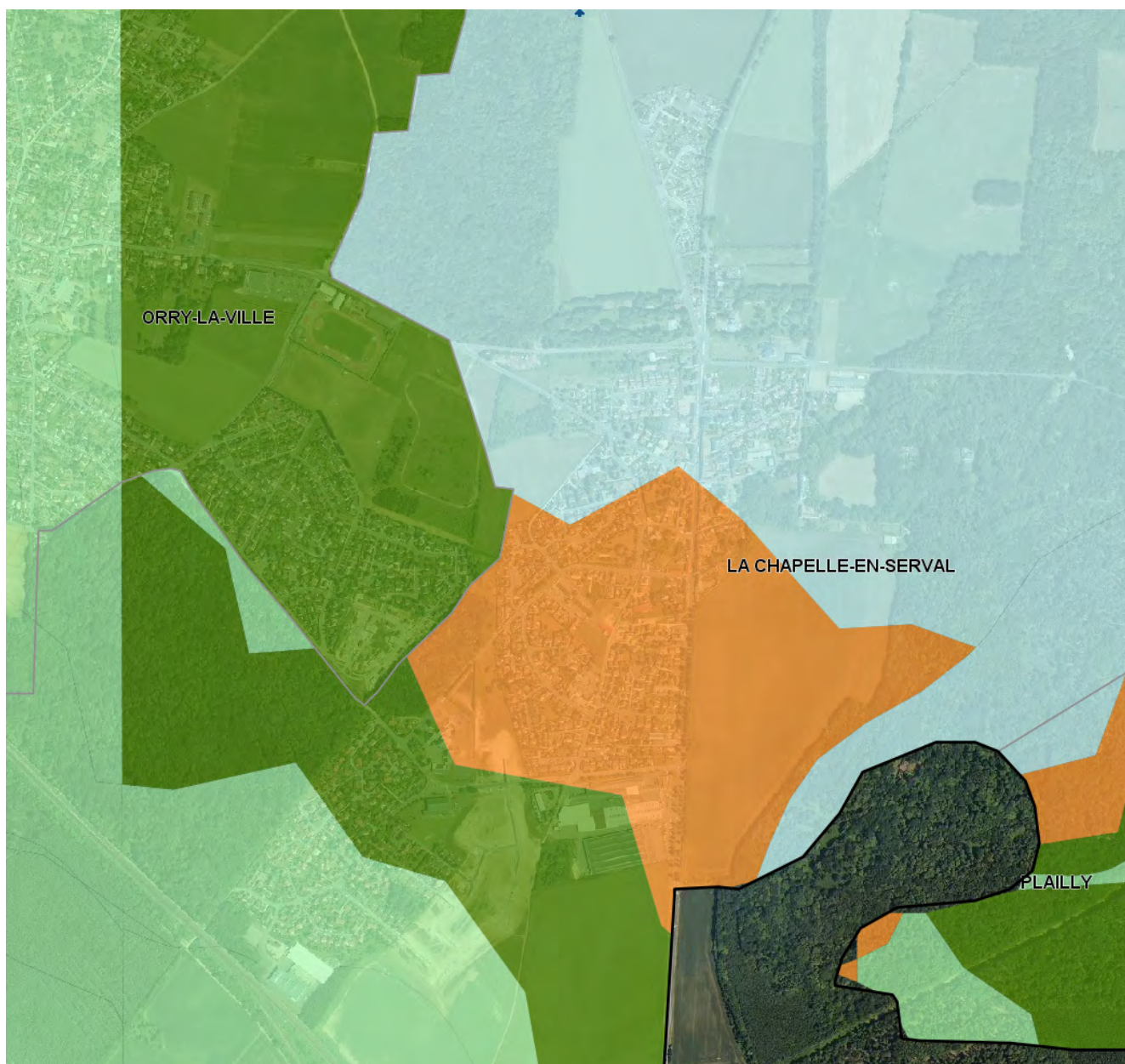
Localisation : Route de Plailly (RD118) // D57 et D58



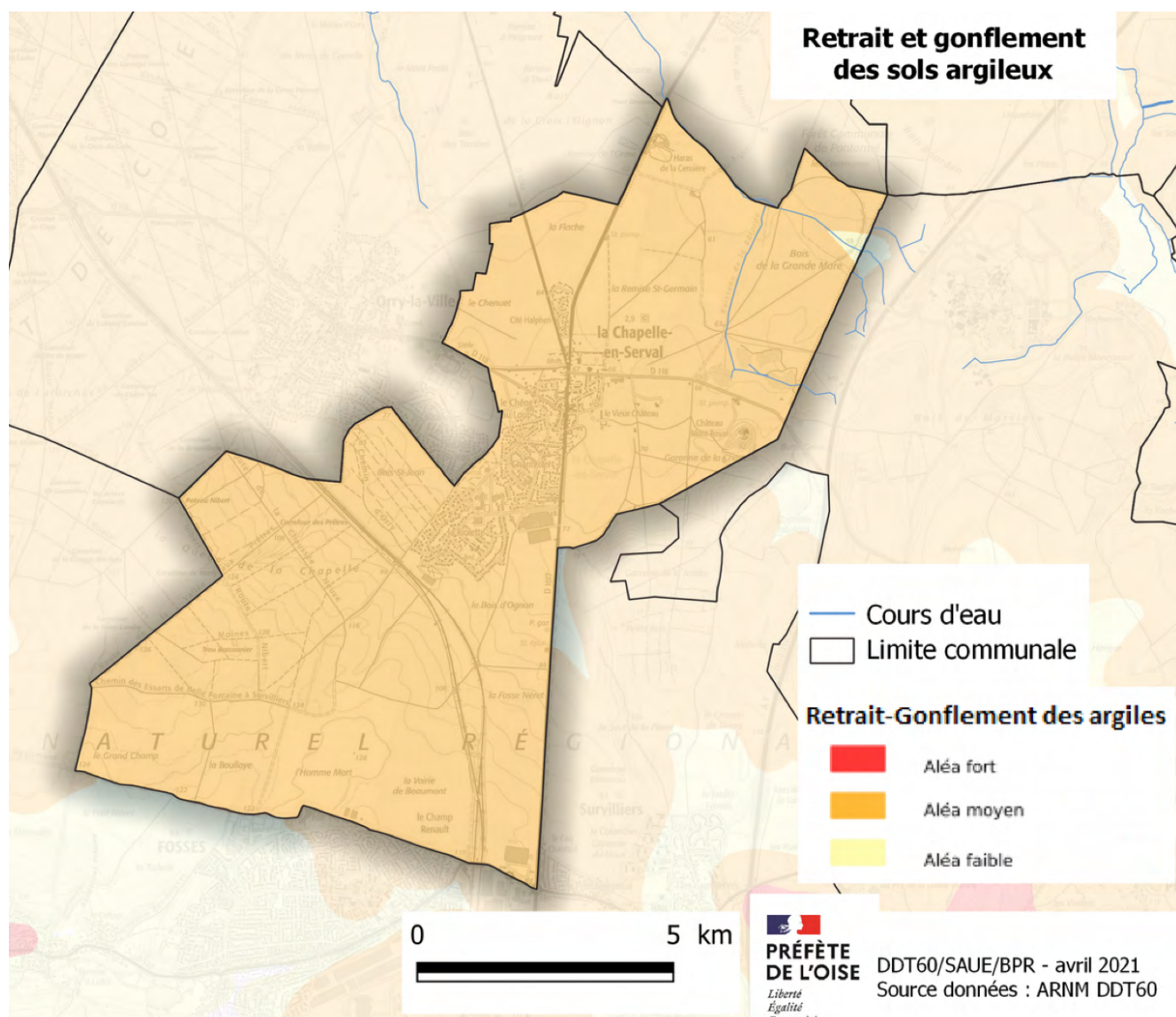
Source : Tiara Hotels & Resort

LOCALISATION DU RISQUE DE REMONTÉES DE NAPPE





SECTEURS À RISQUES LIÉS AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES

Source : PNR Oise-Pays de France

Maisons rurales

DESRIPTIF

La maison rurale est une construction se caractérisant par une volumétrie simple sur deux niveaux. Ces habitations en moellon calcaire protégé par un enduit ont été bâties autour du XVIII^e siècle le long de la rue de Paris (DI017), anciennement route de Flandre.

LA CHAPELLE EN SERVAL



La construction forme un parallélépipède rectangle sur deux niveaux, surmonté d'un toit à deux pans, généralement à 45°.

Les souches de cheminée sont positionnées dans le prolongement des pignons.

La hauteur au faîtage est comprise entre 9 et 12 mètres depuis le sol.

La longueur varie de 8 à 12 mètres et la largeur de 4 à 7 mètres.



Les maisons rurales sont implantées parallèlement à la voie, et sont souvent mitoyennes les unes par rapport aux autres.

Parfois, un porche donne accès à un jardin ou une cour.



La façade était toujours protégée par un enduit à la chaux ou au plâtre recouvrant les moellons calcaires.

Ce revêtement teinté était orné par des bandeaux et des encadrements clairs lissés.

Volets, portes et porches en bois peint agrémentent de couleurs les façades.

Traditionnellement inhabité, le comble est éclairé par des châssis à tabatière.

Les portes et les fenêtres sont nombreuses et disposées selon un certain ordonnancement.

Elles laissent entre elles des parties verticales de mur plein, appelées trumeaux. Leurs linteaux et appuis sont alignés horizontalement.

Les pignons, en moellon, sur rue ne comportent pas d'ouverture.



La tuile plate, le moellon calcaire, et l'enduit à la chaux sont les matériaux habituels des maisons rurales.

Un enduit finition talochée ou lissée préserve la maçonnerie du mur en moellon calcaire depuis la corniche jusqu'au soubassement.



On observe sous l'égout de toiture, la présence d'une corniche moulurée ou avec un profil triangle droit. Des encadrements, des bandeaux, des chaînages lissés structurent la façade.

Parc naturel régional - Oise - Pays de France

MAISONS RURALES

RECOMMANDATIONS

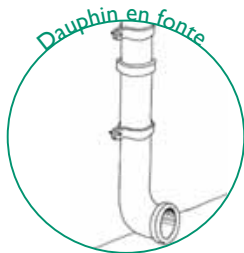
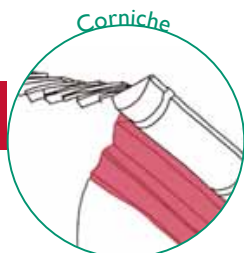
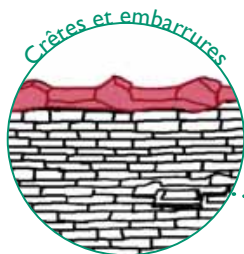
Pour respecter le caractère de la maison rurale lors d'une réhabilitation, il faut observer sa situation, son environnement, son volume général, ses proportions, ses matériaux de construction, la répartition des ouvertures, la structure du bâtiment, ...

Extension du volume principal :

- Avant d'envisager des travaux d'extension, examiner les possibilités offertes par le comble et les éventuels bâtiments annexes
- Toute extension doit prendre en compte l'état du bâti existant, en particulier en surélévation (étudier les fondations)
- L'extension doit présenter un volume de dimensions plus réduites que la construction principale
- Harmoniser les matériaux, les textures, les couleurs, les ouvertures et les pentes de toit pour créer un ensemble homogène entre l'existant et l'extension.

Modifications de toiture :

- Préserver les châssis à tabatière d'origine dans leurs dimensions pour l'éclairage des combles aménagés
- Disposer de préférence les nouveaux châssis à meneau côté jardin
- Privilégier les lucarnes et fenêtres de toit côté jardin en harmonie avec les baies de la façade et les travées
- Conserver si possible les souches de cheminée en brique
- 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
- Ne pas modifier, dans la mesure du possible, les pentes de toit existantes.



Transformations des façades :

Recouvrir la maçonnerie des murs avec un enduit couvrant, à la chaux, pour protéger les moellons calcaires

Entretien l'enduit : s'il est fissuré, le reprendre après un piquetage. Obtenir la coloration dans la masse de l'enduit ou appliquer un badigeon à la chaux

- Préserver les dimensions des ouvertures d'origine. Limiter la création de nouvelles fenêtres
- Rétablir l'ordonnancement initial si celui-ci a été modifié : position, dimension des fenêtres.

- Entretien les corniches en pierre ou plâtre. Ne pas ajouter d'autres éléments de modénatures qui alourdiraient et dénatureraient la maison rurale

- Conserver les appuis de fenêtre en pierre, les encadrements et les volets en bois peints à deux battants sans écharpe (Z)

- Ne pas créer de soubassement en ciment. En cas d'humidité en pied de mur, mettre en œuvre un enduit respirant et s'assurer que le sol extérieur au droit des maçonneries est perméable à la vapeur d'eau

- Les menuiseries remplacées seront en bois peint et les descentes de gouttière en zinc ou en cuivre.

Maisons de bourg

DESRIPTIF

Les maisons de bourg ont été édifiées à partir du XVIII^e siècle sur l'ancienne route de Flandre, aujourd'hui rue de Paris. Elles s'élèvent sur deux niveaux plus combles, aménagés ou non. Les murs sont en pierre de taille appareillée et en moellon calcaire protégé par un enduit généralement à la chaux.

LA CHAPELLE EN SERVAL

La construction, sur cave, forme un parallélépipède rectangle sur deux niveaux plus combles, le plus souvent surmontés d'un toit à deux pans à 45°, rythmé par des souches de cheminées généralement en brique. Ces souches sont toujours positionnées dans le prolongement des pignons ou des murs de refend.

La hauteur au faîtage est comprise entre 12 et 15 mètres depuis le sol.

La longueur varie de 7 à 18 mètres et la largeur de 5 à 7 mètres.



Les maisons de bourg sont implantées parallèlement à la voirie en front de rue. Elles accueillent parfois un commerce en rez-de-chaussée.

Elles sont généralement mitoyennes avec d'autres maisons de bourg ou des maisons rurales.

Les pignons, quand ils sont visibles, sont rarement percés.



Des volets persiennés occultent les baies des maisons. Des ferronneries protègent ou ornent la façade : garde-corps, grille...

Les murs sont en moellon calcaire, en pierre de taille ou en grès ; les couvertures sont en tuile plate ou en tuile mécanique.

Le comble, traditionnellement inhabité, est éclairé par des châssis à tabatière de petites dimensions et plus rarement par des lucarnes.



Corniches et bandeaux sont en pierre de taille ou en plâtre. La pierre de taille appareillée reste apparente.

Les pignons sont en moellon totalement enduit ou à "pierre vue".

Traditionnellement, un enduit lissé, parfois ocré, protège la maçonnerie en moellon calcaire du haut jusqu'à la base du mur.



Les portes et fenêtres sont disposées avec ordonnancement sur les façades : alignement horizontal des linteaux et des appuis, superposition et hiérarchisation des baies.

La porte d'entrée, composée d'un ou deux vantaux, est souvent surmontée d'une imposte, vitrée éclairant ainsi naturellement le hall d'entrée.



Parc naturel régional - Oise - Pays de France

Pour respecter le caractère de la maison de bourg lors d'une réhabilitation, il faut observer sa situation, son environnement, son volume général, ses proportions, ses matériaux de construction, la répartition des ouvertures, la structure du bâtiment...

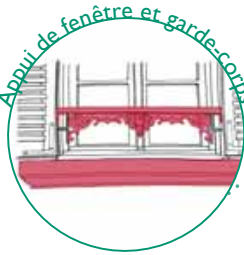
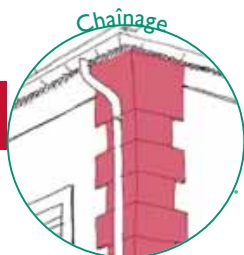
MAISONS DE BOURG RECOMMANDATIONS

Extension du volume principal :

- Avant d'envisager des travaux d'extension, examiner les possibilités offertes par le comble et les éventuels bâtiments annexes
- Toute extension doit prendre en compte l'état du bâti existant, en particulier en surélévation (étudier les fondations)
- L'extension doit présenter un volume de dimensions réduites par rapport à celui de la maison pour ne pas déséquilibrer l'organisation de la façade
- Harmoniser les matériaux, les couleurs, les textures, les ouvertures et les pentes de toit pour créer un ensemble homogène.

Modifications de toiture :

- Préserver les lucarnes et châssis d'origine dans leurs dimensions et leur position : le plus souvent, ils sont alignés verticalement sur les fenêtres des étages
- Limiter le nombre des ouvertures en toiture
- Si la création d'une ouverture en toiture est indispensable, la placer de préférence côté jardin. Côté rue, privilégier la pose d'une seule lucarne
- En cas de création d'une nouvelle cheminée, réutiliser les conduits existants, sinon, implanter la nouvelle souche dans la continuité d'un mur pignon ou d'un mur refend. Elle sera habillée en parement de brique rouge
- Conserver les tuiles plates de la toiture ; la pose de tuile mécanique reste exceptionnelle.



Transformations des façades :

- Entretenir et restaurer les modénatures, les encadrements de baies en pierre ou enduit lissé
- Entretenir l'enduit : s'il est fissuré, le reprendre après un piquetage. Obtenir la coloration dans la masse de l'enduit ou appliquer un badigeon à la chaux
- Protéger les moellons de mur avec un enduit respirant adapté aux maçonneries anciennes (plâtre / chaux)
- Veiller à ne pas recouvrir d'enduit les parties en pierre de taille, sauf en cas de réparation ponctuelle
- Entretenir les ouvertures d'aération des caves
- En cas de remplacement des menuiseries, utiliser du bois peint. L'usage du PVC est proscrit pour les menuiseries et les ouvrages d'eaux pluviales
- Entretenir et conserver les ferronneries anciennes
- Ne pas créer de soubassement en ciment. En cas d'humidité en pied de mur, mettre en œuvre un enduit respirant et s'assurer que le sol extérieur au droit des maçonneries est perméable à la vapeur d'eau.
- Préserver les dimensions et l'ordonnancement des ouvertures d'origine
- Les fenêtres créées seront de mêmes dimensions que les fenêtres existantes
- Entretenir les gouttières et les descentes d'eau pluviale en zinc



Maisons fin XIX^e début XX^e

DESRIPTIF

Ces maisons sont édifiées en milieu de parcelle. Les constructions aux intérieurs lumineux se caractérisent par une architecture aux formes et dimensions variées avec l'utilisation de nouveaux matériaux, liés à l'avènement de l'ère industrielle et le développement du chemin de fer.

LA CHAPELLE EN SERVAL



La construction, sur cave, est formée à partir d'un parallélogramme rectangle élancé, souvent sur plusieurs niveaux, parfois complété par un décroché de pignon en façade. Des annexes peuvent être accolées. Elle est surmontée d'un toit à pans multiples, des croupes, des noues, des débords, des avancées. Les pentes peuvent être douces, proches de 20°, ou plus marquées, supérieures à 50°.

La hauteur de faîtage est comprise entre 8 et 15 mètres depuis le sol.

La longueur varie de 7 à 12 mètres et la largeur de 5 à 11 mètres.



Les façades ouvragées sont parées de nombreuses modénatures, elles sont hétérogènes, alliant la pierre (de taille, bosselée, meulière...), la brique, le métal, le bois... Elles s'ouvrent sur des jardins paysagers.

Leurs combles, souvent aménagés, sont éclairés par des lucarnes ou de petites fenêtres.



La tuile mécanique ou parfois la tuile plate, le zinc, la pierre calcaire, la brique, l'enduit et plus rarement la meulière sont les matériaux traditionnels de ces maisons. La brique en argile, silico-calcaire ou vernissée participe souvent au décor des corniches, des linteaux, des appuis, des encadrements ou des bandeaux.

Un soubassement en saillie protège le pied de mur des rejaillissements d'eau.

Parc naturel régional - Oise - Pays de France



La maison XIX^e est implantée en retrait par rapport à la rue. Elle présente une cour à l'avant, fermée par une clôture en harmonie avec l'architecture de la maison.



Les entrées présentent parfois un perron protégé par une marquise. Les parties vitrées des portes sont ornées de ferronneries ouvragées. Les ouvertures ordonnancées sont de formes et de dimensions variées : baie cintrée, porte-fenêtre avec balcon, lucarne, œil-de-bœuf, oriel... Les ouvertures sont fermées par des persiennes métalliques pliantes ou des volets en bois.



Les façades sont protégées par des débords de toit.



Pour respecter le caractère de la maison fin XIX^e lors d'une réhabilitation, il faut observer sa situation, son environnement, son volume général, ses proportions, ses matériaux de construction, la répartition des ouvertures, la structure du bâtiment...

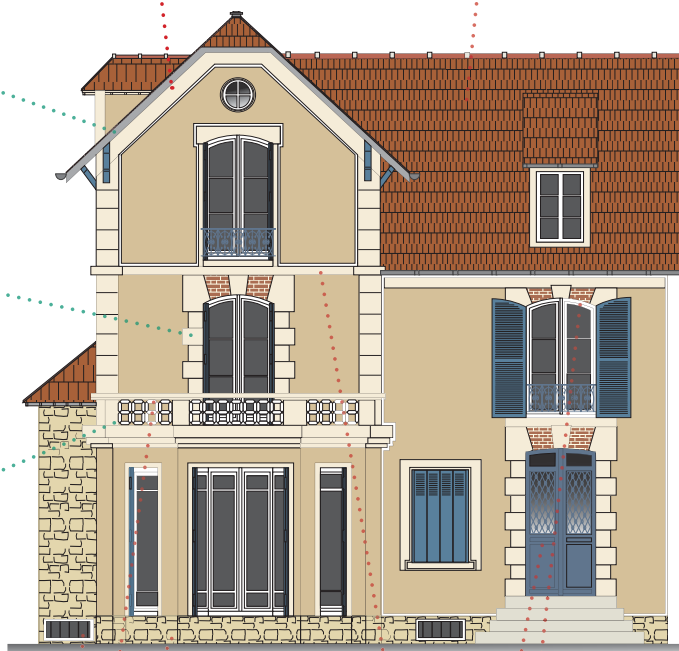
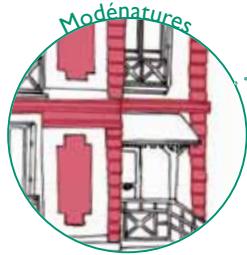
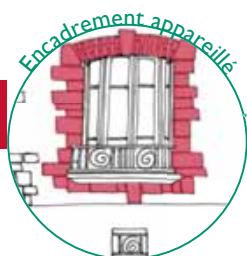
MAISONS FIN XIX^E DÉBUT XX^E RECOMMANDATIONS

Extension du volume principal :

- Avant d'envisager des travaux d'extension, examiner les possibilités offertes par le comble, la cave et les éventuels bâtiments annexes
- L'extension doit présenter un volume de dimensions réduites par rapport à la construction principale
- Harmoniser les matériaux, les pentes de toit et les ouvertures en créant un ensemble homogène entre l'existant et l'extension.

Modifications de toiture :

- Préserver les ouvertures, si possible dans leurs dimensions
- Conserver les formes et les pentes des toitures
- Éclairer les combles par une fenêtre en pignon si cela est nécessaire
- Disposer les ouvertures de toiture supplémentaires de façon harmonieuse. Côté rue, éviter la profusion d'ouvertures déjà nombreuses. Observer les fenêtres de toit existantes, prendre en compte ces dernières avant l'ajout de nouvelles
 - Entretien des débords de toit et leurs éléments (sous-face charpente, jambettes...)
- En cas de création d'une nouvelle cheminée, réutiliser, dans la mesure du possible, les conduits existants ou s'inspirer des cheminées en brique des maisons de typologies identiques
 - Conserver le matériau de toiture d'origine. Adapter le choix selon la pente et la charpente : tuile mécanique (ainsi que pour les rives et faîtières), tuile plate, zinc.



Transformations des façades :

- Préserver les perrons : entretenir les marches en pierre, les ferronneries, les marquises
- Préserver le soubassement en prenant soin des joints et des matériaux. Entretenir les soupiraux, ne pas les obstruer afin de maintenir une ventilation et l'éclairage éventuel des caves
- Préserver les dimensions des ouvertures d'origine. La composition des baies en façade est précise et ordonnée
- Garder les différents matériaux des murs : pierre, brique, enduit, bois. Conserver l'appareillage
- Veiller à ne pas recouvrir d'enduit ou de peinture la brique, les parties en pierre de taille, en moellon bosselé ou layé, la meulière
- Entretenir les seuils, les balcons, les terrasses, les bavettes de zinc, les peintures des boiseries pour empêcher l'eau de s'infiltrer
- Entretenir l'enduit : s'il est fissuré, le reprendre après un piquetage. Obtenir la coloration dans la masse de l'enduit ou appliquer un badigeon à la chaux. S'il est encrassé, effectuer un nettoyage
- Conserver les cintres des baies
- En cas de remplacement de menuiseries, utiliser du bois peint ou du métal
- Entretenir et peindre les persiennes métalliques
- Préserver les modénatures, leur profil et leurs matériaux : brique, pierre et métal. Apporter un soin particulier à la brique en respectant sa teinte, sa nature (argile ou silico-calcaire), ses dimensions et son appareillage.

Grandes demeures

DESRIPTIF

Ces grands bâtiments ont été construits entre le XVII^e et XIX^e siècle.

Imposants, ils sont souvent implantés en recul de la rue sur un terrain arboré. Les façades sont hétérogènes : enduit, pierre, brique, bois ferronnerie, ardoise, tuile plate, zinc...

Ces constructions se distinguent par une architecture aux lignes rigoureuses et ordonnancées surmontées généralement d'une toiture mansardée.

LA CHAPELLE EN SERVAL



Le bâtiment érigé sur cave est composé d'un grand volume compact de gabarit variable sur deux niveaux, avec combles, souvent mansardés.

Les souches de cheminée en brique et pierre sont nombreuses et importantes dans leurs dimensions.

Sa hauteur au faitage est comprise entre 12 et 15 mètres depuis le sol. Sa longueur, présentant parfois un grand linéaire, varie de 9 à 18 mètres, sa largeur de 8 à 12 mètres.



Les grandes demeures sont rarement édifiées en front de rue.

A l'origine, elles étaient entourées d'un parc-jardin agrémenté de grands arbres.

Elles sont protégées par une clôture ouvragée, des haies paysagères.



L'entrée des grandes demeures se distingue, dans la composition de la façade, par des éléments singuliers tels que des perrons, grandes marquises, ...

Les ouvertures sont souvent encadrées de pierre de taille façon chaînage.

Les lucarnes, en harmonie avec l'architecture du bâtiment, éclairent des combles habités.



L'ardoise, le zinc, la brique, la pierre de taille, le moellon enduit, le bois, le métal sont les matériaux de ces grandes demeures.

Les modénatures en pierre de taille structurent les façades.

Des soupiraux assurent la ventilation et l'éclairage de la cave.



Les ouvertures, particulièrement élancées, sont ordonnancées et hiérarchisées sur une façade de composition harmonieuse.

Les nombreuses lucarnes éclairent le comble habité.

Les menuiseries sont en bois à deux vantaux.

Des garde-corps en ferronnerie ouvragée ornent les baies aux rez-de-chaussée et à l'étage.

Les linteaux sont en pierre, en bois recouvert d'enduit, rarement en métal.

Les volets sont métalliques pliants ou en bois persiennés.



Parc naturel régional - Oise - Pays de France

GRANDES DEMEURES

RECOMMANDATIONS

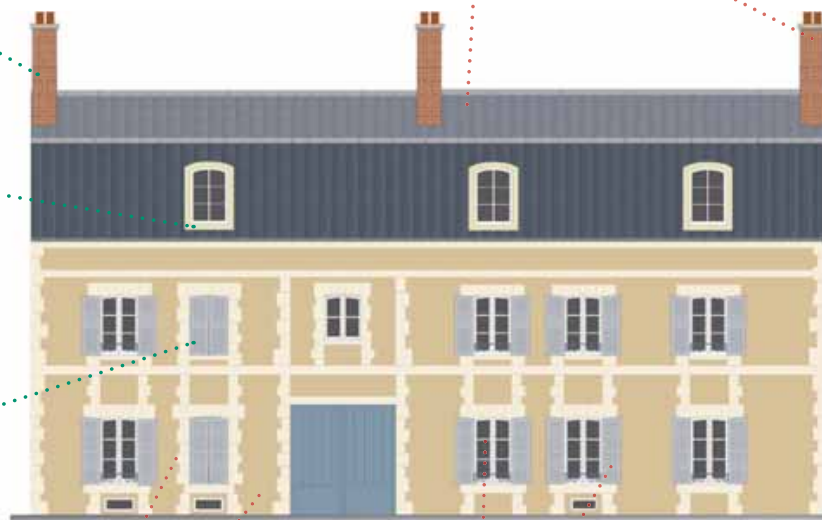
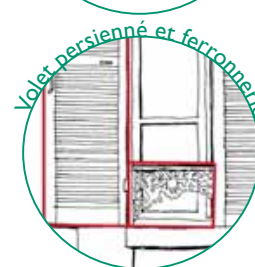
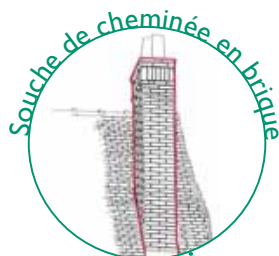
Pour respecter le caractère de la grande demeure lors d'une réhabilitation, il faut observer sa situation, son environnement, son volume général, ses proportions, ses matériaux de construction, la répartition des ouvertures, la structure du bâtiment...

Extension du volume principal :

- Avant d'envisager des travaux d'extension, examiner les possibilités offertes par la totalité du volume existant ainsi que le comble et les bâtiments annexes
- L'extension doit présenter un volume de dimensions réduites par rapport à la construction principale
- Harmoniser les matériaux, les pentes de toit et les ouvertures en créant un ensemble homogène entre l'existant et l'extension.

Modifications de toiture :

- Préserver les ouvertures, si possible dans leurs dimensions. Apporter un soin particulier aux modénatures (arrêtes, bandes de rive, gouttières, lucarnes, solins des cheminées...)
- Disposer de préférence les nouveaux châssis à meneau côté jardin
- Poser les lucarnes en bois ou en pierre en respectant la composition des travées de baies de la façade
- Ne pas modifier, dans la mesure du possible, les pentes de toit existantes, surtout les terrassons
- Privilégier, en couverture, l'ardoise et le zinc pour respecter l'époque de construction de la maison
- Conserver si possible les souches de cheminée en brique et/ou pierre de taille
- En cas de création d'une nouvelle cheminée, réutiliser, dans la mesure du possible, les conduits en brique rouge existants.



Transformations des façades :

- Préserver les modénatures, leurs profils, leurs compositions
- Entretenir les bavettes de zinc pour empêcher l'eau de s'infiltrer
- Respecter le style ordonnancé de la grande demeure (composition et mode constructif)
- Préserver les dimensions des ouvertures d'origine (élancées), la composition des baies en façade est précise et équilibrée
- Respecter les matériaux hétérogènes : pierre, brique, enduit, bois, zinc, ardoise...
- Entretenir l'enduit : s'il est fissuré, le reprendre après un piquetage. Obtenir la coloration dans la masse de l'enduit ou appliquer un badigeon à la chaux
- Veiller à ne pas recouvrir d'enduit ou de peinture les parties en pierre de taille ou en brique
- Préserver et entretenir le soubassement
- Apporter un soin particulier aux ferronneries et serrures
- Entretenir les gouttières et les descentes d'eau pluviale en zinc
- Conserver les volets persiennés en bois à deux battants ou pliants métalliques, les entretenir et les peindre
- En cas de remplacement de menuiseries, utiliser du bois ou du métal peint, porter une attention particulière à la division des carreaux (selon les dispositions d'origine)
- Éviter d'obstruer les soupiraux pour assurer la ventilation de la cave et son éclairage éventuel
- Entretenir la clôture en conservant ses matériaux.

Collectifs

DESRIPTIF

Les logements collectifs, se déclinent sous forme de résidences ou d'immeubles. La plupart de ces constructions, neuves, sont postérieures à 1985. Leurs caractéristiques architecturales se rapprochent des maisons de bourg de La Chapelle-en-Serval.

LA CHAPELLE EN SERVAL



Ces bâtiments forment de grands ensembles rectangulaires compacts comportant deux à trois niveaux. Ils sont surmontés d'un toit à plusieurs pans de 35 à 50°. Les combles sont aménagés.

La hauteur du faîtage est comprise entre 12 et 18 mètres depuis le sol. La longueur, présentant parfois un développé important, varie de 15 à 30 mètres et la largeur de 8 à 15 mètres.



Il s'agit généralement de constructions situées le long des voies, avec parfois d'autres bâtiments à l'arrière séparés par une cour. Cette cour intérieure est souvent aménagée en aire de stationnements.



Le béton et l'enduit sont les matériaux courants des façades. Les fenêtres et lucarnes s'apparentent à l'architecture des maisons anciennes par leurs ouvrants à la française à deux vantaux. Les modénatures sont sobres : corniche, encadrements des baies et soubassement lissés, rappelant l'architecture classique.



La tuile, l'ardoise, le zinc, le béton, l'enduit, le bois, le métal sont les principaux matériaux des bâtiments collectifs.

La couleur de peinture des fenêtres et volets se détache de la teinte de l'enduit et des matériaux de couverture.

Les ouvertures, de formes et dimensions homogènes, sont ordonnancées. Appuis et linteaux droits sont alignés horizontalement. Les portes d'entrée restent souvent discrètes dans la composition de la façade. Les baies sont fermées par des volets à deux battants persiennés ou pleins, ou par des volets roulants avec des coffres non visibles.



Les lucarnes sont composées avec les travées des baies de façade. Des balcons, des loggias, des garde-corps agrémentent les façades.

Certains collectifs se trouvent dans des enceintes clôturées.



Parc naturel régional - Oise - Pays de France

Pour respecter le caractère des collectifs lors d'une réhabilitation, observer leur volume général, leurs proportions, les matériaux de construction, la répartition des ouvertures, la structure du bâtiment...

Ces immeubles formant une copropriété, l'autorisation préalable par un vote de l'assemblée générale est requise pour tous les travaux :

- si les travaux affectent les parties communes de l'immeuble
- si les travaux affectent l'aspect extérieur de l'immeuble.

L'autorisation accordée par l'assemblée générale ne dispense pas des demandes d'autorisation d'urbanisme à faire auprès de la mairie.

COLLECTIFS RECOMMANDATIONS

Entretien du bâtiment collectif :

- Conserver les dimensions des ouvertures d'origine, les façades sont composées d'un nombre précis de baies
- En cas de remplacement de menuiseries, conserver le matériau d'origine
- Entretenir les volets bois, les persiennes métalliques, les volets roulants et les stores
- Entretenir les différents matériaux des murs : essentiellement béton et enduit, en les traitant avec les techniques appropriées
- Si l'enduit est fissuré, le reprendre après un piquetage. Obtenir la coloration dans la masse de l'enduit ou appliquer une peinture adaptée sur l'ensemble de la façade concernée
- Si le collectif est un bâtiment ancien issu d'une division en appartements, se référer aux recommandations des typologies anciennes
- Les modénatures doivent être en accord avec le caractère architectural de l'immeuble, ne pas en ajouter
- Nettoyer et réparer les différents éléments de façade : allèges, garde-corps, balcons, menuiseries, fermetures, portes, auvents, acrotères ...
- Entretenir les toitures, les gouttières et les descentes d'eau pluviale régulièrement
- Porter une attention particulière au traitement des abords.

Exemples de réalisations de collectifs en milieu péri-urbain répondant aux modes de vie contemporains



Logements en accession et sociaux proposant de nouvelles façons d'habiter entre ville et paysage végétal. Il allie le désir de vivre dans une maison individuelle à la nécessaire densification du territoire, archi. Atelier du Pont



Immeuble de logements en bois construit en front de rue en continuité du bâti ancien, Magny-en-Vexin



Construction de logements avec une écriture contemporaine et collective dessinant une succession de jardins privatifs et de terrasses, archi. A. Foucheur

Maisons de constructeur

DESRIPTIF

Ces maisons de constructeur sont un type d'habitat individuel qui s'est développé généralement à partir des années 1960. Elles sont souvent situées en périphérie de la commune et appartiennent aux formes groupées de lotissements. Leur réalisation suit des techniques constructives standardisées en s'inspirant des caractéristiques du bâti traditionnel : toiture à deux pans couverte en tuile plate, fenêtres en bois plus hautes que larges à deux ouvrants, volets battants en bois...



LA CHAPELLE EN SERVAL

Volumétrie de la maison

La maison de constructeur prend généralement la forme d'un parallélépipède rectangle, de plain-pied, couvert d'une toiture à deux pans.

Quelquefois, ce volume présente un rez-de-chaussée surélevé permettant un sous-sol enterré avec une entrée latérale.

La surface habitable moyenne de la maison est de 100m². Les combles sous toiture sont généralement aménagés si la charpente est de type traditionnel, et non en fermettes.



Le corps de la maison, parfois de dimensions modestes, s'accompagne d'annexes ou d'extensions dans le prolongement du volume principal (garages, vérandas, auvents...).



Abords de la maison

Par son implantation en retrait de l'alignement sur rue et isolée des limites séparatives 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. Elle est constituée de soubassement maçonné avec une grille en partie haute ou composée par un grillage et des poteaux enduits.

L'accompagnement végétal de la maison, notamment les plantations sur l'avant, le traitement des surfaces privatives engazonnées ou minérales (allées, terrasses, rampes...) participent également à l'ambiance du paysage.

Le traitement du sol influe aussi sur l'écoulement des eaux de pluie.



Matériaux de construction

Les murs sont en parpaing de ciment, briques creuses ou constitués de voiles béton. La finition consiste généralement en un enduit monocouche projeté, de teinte claire se rapprochant de la couleur de la pierre. La toiture est recouverte de tuile plate. Les modénatures sont généralement absentes, hormis une corniche et parfois un soubassement.



Parc naturel régional - Oise - Pays de France

MAISONS DE CONSTRUCTEUR

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 Local d'Urbanisme) pour connaître les règles et les servitudes applicables à la parcelle où se situe le projet** ■ le recours à un architecte est obligatoire, sauf pour les particuliers construisant pour eux-mêmes une construction de surface de plancher ou d'emprise au sol inférieure à 150m².



Abri à bois peint



Mur de clôture composé de panneaux de bois



Création d'une véranda sur la façade arrière d'une maison, créant une pièce lumineuse

Création ou modification de clôture sur rue :

- Privilégier ou édifier la clôture dans la tradition des murs de cette typologie : avec des matériaux similaires à ceux des murs de la maison afin d'assurer la continuité visuelle de la rue. Eviter la profusion de matériaux
- Dans l'environnement naturel, privilégier les haies champêtres en préférant les feuillus qui évoluent avec les saisons
- Envisager l'absence de clôture lorsque les abords sont aménagés par des talus plantés ou des arbustes.

Entretien et rénovation de la construction :

- Lors d'un ravalement, nettoyer et dégraisser les murs enduits en les lavant à l'eau (sans produit dangereux pour l'environnement)
- Pour donner du caractère à votre maison, réaliser un enduit traditionnel trois couches (gobetis + corps d'enduit + enduit de finition) avec une finition lissée plus esthétique et permettant un meilleur entretien
- Toute fissure doit être reprise avant de recevoir une finition
- Les éléments de parement comme les pierres bosselées et les encadrements en béton doivent être lavés mais rester apparents, ne pas peindre ou enduire
- Lors d'un changement de menuiseries, porter une attention particulière à la ventilation
- Entretenir les dessous de toiture en bois
- 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.).
- Préserver les enduits apparents. En cas d'enduit peint d'origine, choisir une peinture adaptée et respectueuse des préoccupations environnementales.

Extension de la maison :

- Projeter de préférence l'extension existante dans le prolongement de la façade donnant sur le jardin à l'arrière
- Une annexe (garage, atelier, etc.) peut également être construite à l'alignement, parfois en limite séparative
- 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
- Préférer l'aménagement d'un auvent à la construction d'un bâtiment fermé pour garer les véhicules (surface couverte non close = pas de fumée enfermée)
- Dans le cas d'un aménagement de comble, limiter le nombre de lucarnes ou de fenêtres de toit.



Quelques essences de végétaux champêtres utilisées pour constituer les clôtures végétales de la parcelle d'une maison. La charmille, plant de petit charme, est caractérisée par un feuillage marcescent

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 site
- 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.



Auvent pour voiture surmonté d'une toiture végétalisée



Annexe présentant un petit volume bas servant de garage et d'atelier

Matériaux

DESRIPTIF

Le matériau principal marquant est la pierre calcaire sous forme de moellon ou de pierre de taille. Le grès et la brique sont aussi présents.
La tuile (plate et mécanique) et l'ardoise participent également à forger l'identité du bourg, selon les typologies de bâtis.

A La Chapelle-en-Serval, murs de clôture, jardins et cours accompagnent un front bâti dense.

Les façades sont bâties en pierre de taille, en moellon calcaire, en brique ou en grès.



LA CHAPELLE EN SERVAL

Habitations, murs de clôture et jardins se développent le long des rues.

La maçonnerie des murs, en moellon ou en grès, est recouverte d'un enduit à la chaux (autrefois plâtre gros) finition lissée.

Parfois les anciens enduits ont été remplacés par des mortiers ciment de type mouchetis tyroliens.

Les gouttières et les descentes d'eau pluviale sont en zinc.



Les couvertures traditionnelles sont en tuile plate ou mécanique. L'ardoise est présente ponctuellement. Les rives sont protégées par un solin maçonné appelé ruellée. Celle-ci empêche la pluie de s'infiltrer sous la couverture.



Les parties de mur en pierre de taille laissent apparaître l'appareillage et la finesse des joints au mortier de chaux. Comme les pierres layées ou bosselées, elles restent apparentes.



La pierre de taille et le moellon peuvent être recouverts d'un badigeon. Protecteur, il apporte une couleur chaude aux façades.

La meulière, la pierre de rocaillage et le bois sont aussi des matériaux composant certaines constructions.

Des pavés de grès ou des briques recouvrent le sol des cours.



Parc naturel régional - Oise - Pays de France

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 trois 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 pierre de taille ou 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"**.

MATÉRIAUX

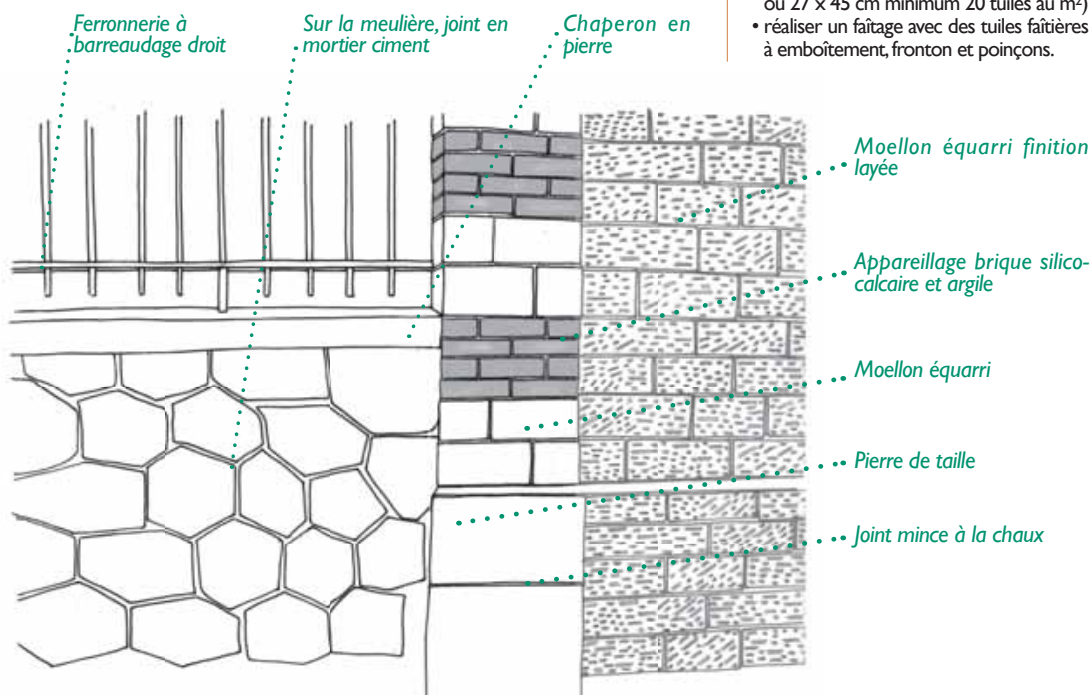
RECOMMANDATIONS

Pour restaurer les façades :

- Employer moellon, élément de pierre de taille, grès et brique identiques à ceux existants (dimensions, forme, nature du matériau, teinte)
- Respecter l'appareillage du mur de pierre ou brique
- Entretenir les éléments caractéristiques : ouvrages en saillie, ferronneries...
- Dégarnir et humidifier suffisamment les joints avant le rejointoiment
- Rejointoyer la pierre ou la brique au mortier de chaux 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 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 en calcaire, grès ou pierre meulière sont de bonne qualité (non gélifs), le nouvel enduit peut laisser apparaître la tête des moellons saillants
- Laver la pierre de taille ou meulière 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 greffe. Réaliser des joints minces à la chaux au nu des pierres.

Pour restaurer la toiture :

- Ne pas faire déborder exagérément la couverture en rive et à l'égout, à l'exception des maisons à débords de toit
- Conserver coyaux, jambettes, ...
- 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 de préférence des tuiles de dimension 17 x 27 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 un scellement, utilisant un mortier clair, moyennement riche en liant pour éviter le retrait et le faïçage
 - réaliser un faîçage à crêtes et embarrures
 - récupérer les tuiles anciennes en bon état et les panacher avec les tuiles neuves de différentes couleurs 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
 - mettre en forme une bande de zinc pliée en faîçage
- Pour réaliser une couverture en tuile mécanique :
 - conserver les éléments en bon état et trouver un modèle de tuiles se rapprochant au plus près de celui d'origine
 - utiliser des tuiles de dimension 22 x 33 cm ou 27 x 45 cm minimum 20 tuiles au m²)
 - réaliser un faîçage avec des tuiles faîtières à emboîtement, fronton et poinçons.



Détails constructifs

DESRIPTIF

La structure de la maison est constituée de fondations, murs, planchers et charpentes. 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, chaîner les maçonneries) et décoratif (souligner la composition de la façade...).

La conservation et l'entretien de ces éléments sont essentiels pour garantir la bonne longévité de l'ouvrage.

LA CHAPELLE EN SERVAL

Les modénatures (bandeaux, corniches...) éloignent les eaux de pluie de la façade. En pierre, plâtre ou brique, leur niveau de détails traduisait un certain statut social.

Sur les murs en moellon, les chaînages en pierre de taille renforcent la maçonnerie.

Les soubassements, qui protègent les murs de l'humidité, sont généralement en pierre non gélive ; ils peuvent être enduits.

Des bornes, des chasse-roues protègent le bas des murs.



Les souches de cheminées sont en brique ou en pierre.

Certaines toitures présentent des débords, des croupes soutenus par des jambettes en bois peint, des faîtières ouvragées.

Les corniches sont simples sur les maisons rurales et maisons de bourg, plus travaillées sur les maisons fin XIX^e et les grandes demeures (présence de moulures, de modillons...).



Les ouvertures dans les façades sont des facteurs de fragilité. Elles font l'objet de nombreux détails soignés : proportions, matériau, finition, appareillage...

Les encadrements de fenêtre sont constitués de pierre de taille, de brique formant des décors, ou de modénatures en enduit. Des feuillures permettent parfois d'encastrer les volets dans le tableau.



Des ferronneries ou garde-corps, rarement en bois, agrémentent les baies.

Parfois un coyau adoucit la pente du toit au niveau de l'égout afin d'optimiser la pente d'écoulement des eaux pluviales.



Parc naturel régional - Oise - Pays de France

DÉTAILS CONSTRUCTIFS

RECOMMANDATIONS

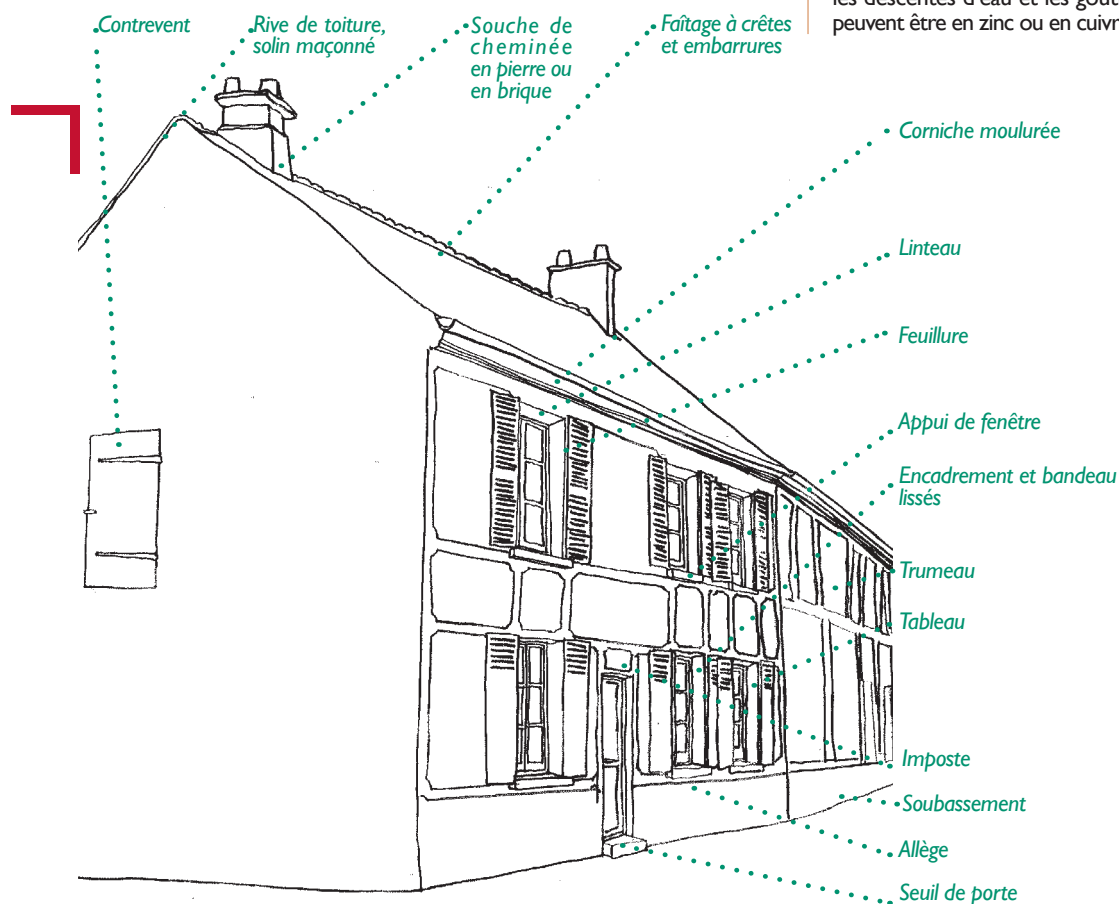
Fondations, murs, planchers, charpente :

- Tenir compte de l'ancienneté de la construction et de sa structure lors d'une réhabilitation
- Faire un sondage de fondation en cas de surélévation ou extension (les fondations 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 (chainages, harpages, linteaux, tirants...) pour ne pas amoindrir sa résistance
- Ne pas déconforter les maçonneries de remplissage des murs (ne pas les démaigrir), ne pas les déstabiliser

- Penser à remailler les maçonneries si nécessaire avant un rejointoiement, réaliser un coulis de mortier dans les fissures
- Ne pas surcharger les planchers sans avoir auparavant évalué leur résistance
- 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.

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 basse pression et le brossage. Ne pas utiliser les jets haute pression ou les sablages, ni les produits dangereux pour l'environnement
- Conserver les enduits et leurs finitions (encadrements de fenêtre, corniche 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 les matériaux d'origine (pierre, plâtre, brique)
- Ne pas ajouter de modénature quand elle n'existe pas
- Ne pas ajouter d'éléments d'ornementation non fonctionnels ni de matériaux étrangers à l'architecture locale (brique flammées, pierre granit...)
- Veiller à l'entretien des éléments composant les encorbellements
- Entretenir les zingueries (descentes d'eau pluviale, gouttières, bandes de protection) essentielles à la longévité du bâtiment ; les descentes d'eau et les gouttières peuvent être en zinc ou en cuivre.



Fenêtres

DESRIPTIF

Suivant le type de bâtiments, les fenêtres sont disposées selon un ordonnancement plus ou moins composé.

De proportions et de dimensions variées, les fenêtres sont conçues dans le souci d'un bon éclairage des habitations.

Les hautes fenêtres sont courantes à La Chapelle-en-Serval.

LA CHAPELLE EN SERVAL

Les fenêtres sont généralement plus hautes que larges. Leur linteau est droit ou cintré suivant la typologie.

Les fenêtres traditionnelles des maisons rurales ont une largeur d'environ 90cm pour une hauteur de 1m45. Sur les maisons du XIX^e, les fenêtres ont des dimensions variables. Les fenêtres des maisons de bourg et des grandes demeures sont plus élancées.

Les garde-corps des maisons prennent la forme de simples lices ou d'ouvrages en fer forgé ou en fonte.



Les lucarnes sont en maçonnerie ou en bois, recouvertes de tuile, d'ardoise, de zinc ou de plomb. Elles présentent des formes variées, suivant la typologie du bâti.

Des œils-de-bœuf sont parfois présents, principalement sur les grandes demeures ou les maisons du XIX^e.



Les menuiseries sont composées de deux vantaux ouvrant à la française (vers l'intérieur de l'habitation), eux-mêmes divisés, le plus souvent, en trois carreaux. Sur les grandes fenêtres élancées, les divisions des carreaux sont variables.

En-dessous du linteau de certaines fenêtres, un lambrequin en métal ou bois dissimulait une jalousie (store à lamelles sur enrouleur).



Les soupiraux permettent la ventilation des caves, parfois leur éclairage.



Parc naturel régional - Oise - Pays de France

Nota bene :

■ l'étanchéité thermique est renforcée par le remplacement des menuiseries dégradées : le renouvellement de l'air doit 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 éco-certifié, matériau avantageux : sa longévité est plus importante s'il est entretenu, il est robuste, a une bonne empreinte écologique, laisse respirer la maison. Les fenêtres en bois sont généralement plus lumineuses car leurs profils sont fins

■ **les menuiseries en bois doivent être peintes avec une peinture microporeuse, le vernis ne les protégeant pas autant**

■ les menuiseries en métal doivent être entretenues et non dénaturées.

Pour créer une fenêtre :

- Se référer à la typologie du bâtiment afin de positionner la nouvelle fenêtre sans dénaturer la façade
- Observer l'emplacement et les proportions des fenêtres existantes
- Tenir compte de la structure de la maison (murs porteurs et charpente) afin de ne pas la fragiliser. Eviter le percement de nouvelles baies à l'aplomb des appuis de ferme de la charpente
- Limiter le percement des murs pignons, en particulier dans l'axe du faîtage
- Mettre en œuvre un appui, un linteau droit (ou cintré selon le type de maison) et un encadrement en accord avec l'époque de la maison et le style des autres baies
- Poser la menuiserie à l'intérieur des tableaux, dans la feuillure
- Si nécessaire, créer un élément de ferronnerie (garde-corps, grille) en rapport avec l'époque et le style de la maison
- Dans le cas de la reconversion d'un bâtiment de ferme en habitation, réutiliser au maximum les ouvertures existantes (portes piétonnes et charretières, lucarnes et fenêtres à engranger) avant d'envisager de nouveaux percements
- Respecter l'ordonnancement ou, au contraire l'absence d'ordonnancement, conformément au style du bâtiment.



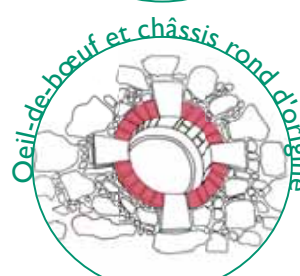
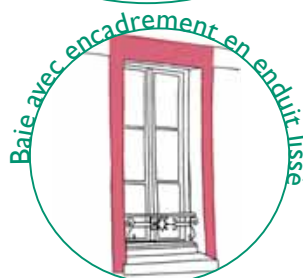
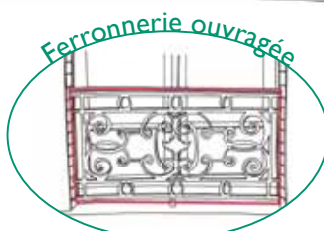
FENÊTRES

RECOMMANDATIONS

Pour restaurer une fenêtre :

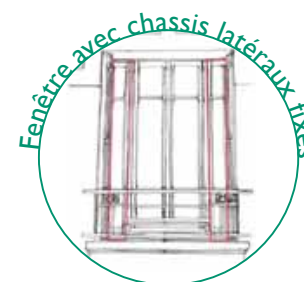
- Ne pas modifier les dimensions des fenêtres d'origine, étudier toujours en premier lieu leur restauration plutôt que leur remplacement
- Conserver la division des carreaux et les profils des bois qui correspondent à l'époque et à la typologie de la maison
- Conserver et restaurer appuis, linteaux, encadrements s'ils existent (enduit, pierre) ainsi que les éléments de ferronnerie
- Ne pas créer d'encadrement de fenêtre décoratif quand il n'existait pas
- Protéger les linteaux de bois par un enduit ou appliquer un lait de chaux ou une peinture en phase aqueuse pour les protéger et les harmoniser avec le mur s'ils sont amenés à rester apparents
- Protéger le bois des menuiseries par une peinture à phase aqueuse (une couche d'impression et deux couches microporeuses) en suivant le nuancier de la fiche "couleurs".

Fenêtre à deux vantaux ouvrant à la française avec une division de trois carreaux



Pour restaurer les ouvertures en toiture et éclairer les combles :

- Préserver les châssis à tabatière dans leurs dimensions d'origine lorsqu'elles sont connues
- Conserver et restaurer les lucarnes existantes. Côté jardin, leurs jouées (parties latérales triangulaires) peuvent être vitrées pour apporter plus de lumière
- Pour positionner une nouvelle ouverture en toiture, consulter la fiche correspondant au type de votre maison pour établir son positionnement et son style (châssis ou lucarne)
- Les nouvelles lucarnes doivent être généralement de mêmes dimensions que celles existantes, charpentées sur le versant de la toiture ou engagées dans le mur maçonné
- Les fenêtres de toit doivent être de petites dimensions (dimensions préconisées = 0,55x0,78m) et intégrées par une pose encastrée
- Éviter de regrouper deux lucarnes ou deux fenêtres de toit.



Portes et volets

DESRIPTIF

Les volets, les portes piétonnes et les portes cochères de la Chapelle-en-Serval sont généralement en bois peint. Leurs caractéristiques (position, dimensions, traitement) sont en harmonie avec l'architecture des maisons.

LA CHAPELLE EN SERVAL



Les volets sont en planches assemblées par des barres horizontales sans écharpe (z). Ils sont en bois peint non verni. Sur les maisons de style fin XIX^e ils sont souvent métalliques et pliants.

Ils peuvent être persiennés sur leur moitié haute au rez-de-chaussée ou en totalité à l'étage.

Les motifs variés des "jours de courtoisie" de ventilation apportent un certain charme aux façades des maisons.



Les portes cochères sont en bois. Elles sont souvent peintes de même couleur que les volets. Elles donnent accès à une cour intérieure ou un jardin. Elles présentent un profil droit ou cintré surmonté d'un linteau en bois recouvert d'enduit ou en pierre.



Des feuillures permettent d'insérer les volets dans le tableau des fenêtres afin d'atténuer la prise au vent.

Les dimensions des portes varient entre 1m70 et 2m15 de hauteur et entre 80cm et 1m de largeur. Une imposte et/ou une partie vitrée éclaire le couloir d'entrée. Certaines portes comportent deux vantaux.



Un perron en pierre marque parfois l'entrée des maisons quand le rez-de-chaussée est surélevé.

Une marquise peut protéger la menuiserie et le pas de porte.



Parc naturel régional - Oise - Pays de France

Nota bene :

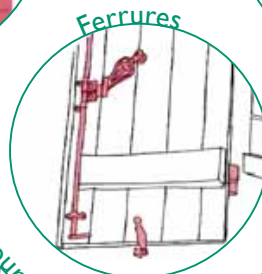
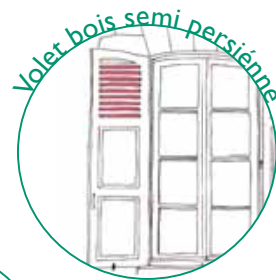
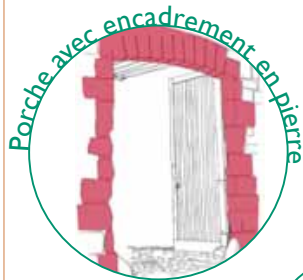
■ les portes et les volets sont souvent en bois. Le matériau bois est plus avantageux que le PVC et l'aluminium : sa longévité est plus importante s'il est entretenu, il est plus robuste, a une meilleure empreinte écologique... ■ **le vernis ne protège pas suffisamment les portes et volets en bois, ceux-ci doivent être peints avec une peinture microporeuse** ■ les volets à écharpe ne correspondent pas à l'architecture locale ■ **les parties persiennées des volets ou les jours aux formes variées permettent la ventilation.**

Volets :

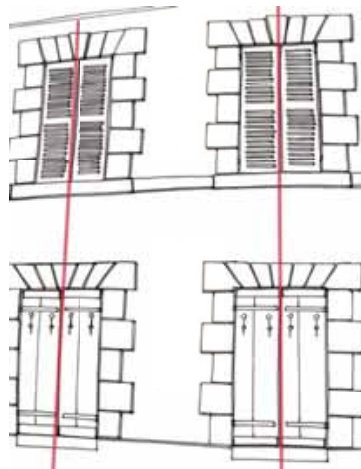
- Maintenir les volets existants (bois plein, persiennés en totalité ou en partie haute, métallique persienné et pliant) et les restaurer quand c'est possible. Sinon, utiliser de préférence des volets en bois à deux battants ou à un battant pour les fenêtres à engranger
- Choisir des volets réalisés avec des planches verticales assemblées par des rainures et languettes. Des barres horizontales confortent l'ensemble (sans écharpe)
- Fixer les gonds dans les tableaux des maçonneries
- Peindre les pièces de ferrure, les peintures de la même teinte que les volets
- Réserver la pose de volets persiennés en partie haute au rez-de-chaussée des maisons ; celle des volets entièrement persiennés aux étages
- Protéger les volets en bois par une peinture à phase aqueuse (une couche d'impression et deux couches microporeuses)
- 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 ET VOLETS

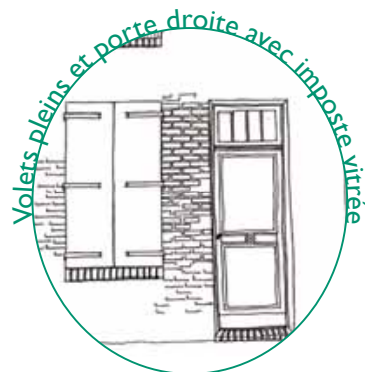
RECOMMANDATIONS



Ordonnancement des baies d'une façade présentant des volets en bois plein avec jour de courtoisie en rdc et des volets persiennés en totalité à l'étage

**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, qui assure l'éclairage et la sécurité. Le vantail sera droit (parfois cintré), plein, ou vitré et doublé d'un volet en partie supérieure de la porte
- 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 à parement bois doivent être sobres, les encadrements étant du même type que ceux des autres portes de la façade. L'ouverture de la façade pour la création d'un garage doit rester exceptionnelle.



Clôtures

DESRIPTIF

Les clôtures sur rue séparent le domaine privé de l'espace public.

Elles assurent une continuité avec les façades des habitations, des annexes et des immeubles situés en front de rue.

Les appareillages des murs construits en pierre de taille, en moellon calcaire, et/ou en grès, en brique... ont une grande importance visuelle structurant le paysage urbain.

Les portails et portillons sont en bois ou en ferronnerie et s'inscrivent dans la continuité des clôtures.

LA CHAPELLE EN SERVAL



Nombreux, les murs de clôture en moellon calcaire évoquent la nature du sol du territoire communal. Les arbustes et les arbres des grandes demeures préservent l'intimité en assurant une transition avec le paysage naturel environnant. Les piles des clôtures sont généralement en pierre de taille, rarement en brique. Portillons et portails s'harmonisent tant en forme qu'en couleur.



Les murs construits en moellon calcaire et grès sont peu enduits (à pierres vues). Ils sont protégés des intempéries par un rang de tuile ou un couronnement de pierre.



Certains ouvrages de clôtures sont très soignés : tête de mur protégée par un couronnement en pierre en saillie pour rejeter les eaux de pluie, piles en pierre de taille moulurée, mur bahut surmonté de ferronnerie ouvragée.

Les portails et portes piétonnières présentent un profil droit de même grandeur que les murs et piles. Ils sont à barreaudage vertical plein ou ajouré.



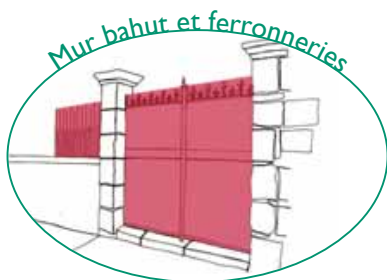
Les portes piétonnes, les portails, en bois ou en métal, sont en harmonie avec l'architecture de la maison.



Parc naturel régional - Oise - Pays de France

Nota bene :

■ **les travaux de clôture sont soumis à Déclaration Préalable** ■ un mur contient en proportion plus de moellon que de mortier ■ **le ciment, comme les produits monocouches, empêche la respiration du mur et dégrade les pierres** ■ les ouvrages annexes (piles, chaînages, têtes de murs) 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 traverses dans le centre bourg.

**Haies, plantations :**

- Favoriser la plantation de haies champêtres et brise-vent
- Préférer une haie de charmes à feuillage marcescent, par exemple, à une haie persistante comme le thuya qui présente un aspect uniforme, dessèche le sol et ne joue aucun rôle dans la biodiversité
- 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.

Pour les haies, voir les essences préconisées au dos de fiche « maisons de constructeur »



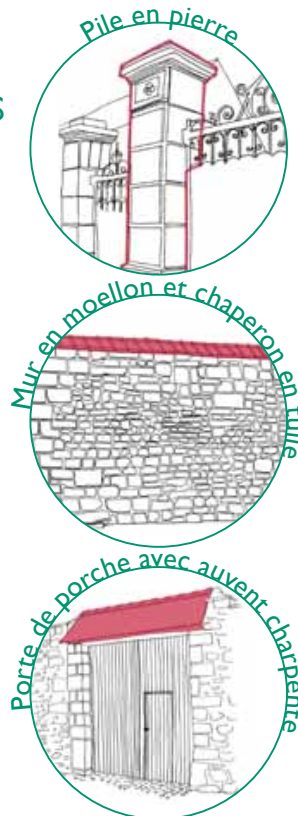
CLÔTURES

RECOMMANDATIONS

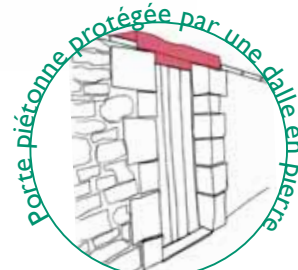
Murs maçonnés :

- Préserver les anciens murs
- Réaliser des murs de clôture en pierre qui s'harmonisent avec la maison et les murs du bâti voisin (hauteur, appareillage, matériaux, couverture)
- Pour réparer un mur, observer le type de matériau utilisé, 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 ou à pierre vue
- Mettre en place des chaînages en pierre si la longueur du mur est importante
- Veiller à conserver la même mise en œuvre sur toute la hauteur du mur
- Protéger la maçonnerie par un enduit couvrant dans certains cas. L'enduit doit laisser respirer la pierre
- Préférer un enduit à la chaux sur le moellon calcaire
- Éviter les enduits à base de ciment, trop rigides et imperméables, qui ne conviennent pas aux murs de pierre
- Être attentif à la couleur du mortier qui s'éclaircit en séchant : éviter les mortiers trop blancs en veillant à la teinte des sables utilisés
- Protéger la tête du mur par un chaperon en harmonie avec ceux des murs alentours (maçonné, dalle en saillie, tuile mécanique)
- Éviter l'emploi de matériaux non locaux et industriels
- Les recommandations contenues dans la fiche « matériaux » sont applicables aux murs de clôture en pierre qui doivent rester en pierre apparente ou à pierre vue.

Mur bahut en pierre meulière surmonté d'une grille à barreaudage droit ouvrage accompagné de piles en brique et pierre

**Facade formant clôture****Grilles et portails :**

- Choisir la couleur des ferronneries ou du bois à partir du nuancier de la fiche « couleurs »
- Les quincailleries et bois d'un même ensemble seront de la même couleur
- En cas de création, les grilles et les portails seront sobres. Le portail est en bois ou métal avec des barreaux droits et fins
- Limiter les formes courbes, préférer les portails droits.



Couleurs

DESRIPTIF

LA CHAPELLE EN SERVAL

La pierre calcaire et l'enduit apportent à La Chapelle-en-Serval une nuance ocrée qui joue avec les couleurs, les variations de lumière et la végétation.

Les toitures de tuile et d'ardoise offrent une gamme de couleur du brun tirant vers le rouge au gris foncé. Elles s'harmonisent avec les maçonneries et les enduits. Les menuiseries de fenêtres peintes, souvent de teinte claire, s'accordent avec les nuances des façades.

Les portes et volets dont la couleur varie en fonction des maisons, impriment des tâches 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 enduites que sur la pierre de taille où les joints sont minces et à peine apparents.

Certains murs de clôture en moellon sont peu enduits et laissent apparaître les nuances grisées des blocs de grès.

« 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 façades en moellon calcaire étaient traditionnellement recouvertes d'un enduit couvrant de teinte ocre jaune. Parfois, cette teinte est encore visible sur les corniches.

La couleur de la brique, de la pierre meulière et de la maçonnerie de rocaillage, présentes sur le territoire, participe à cette variation de couleurs.



Les couvertures se patinent sous l'action du soleil et de l'eau. La couleur des toitures de tuile plate et de tuile mécanique, plusieurs fois remaniées, s'enrichit de nuances variées.



Parc naturel régional - Oise - Pays de France

Nota bene :

■ choisir des couleurs en équilibrant les parties des murs (enduit, pierre) et les menuiseries, volets, portes, clôtures ■ **tenir compte de l'exposition des façades** ■ ne pas utiliser un blanc pur ■ **les pièces de ferrure, les peintures doivent rester dans la même teinte que celle des volets** ■ employer les enduits ocrés avec précaution en respectant les teintes locales ■ **sur le bois, l'application de vernis et peintures étanches à la vapeur d'eau est à proscrire** ■ avant de repeindre il faut décaper, poncer, gratter, remplacer les pièces défectueuses ■ **la couleur de la porte d'entrée peut se distinguer des volets et menuiseries, soulignant la composition de la façade.**

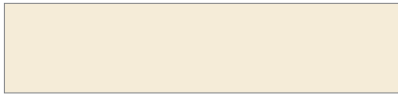
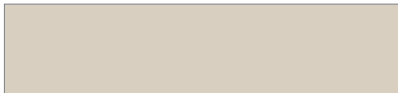
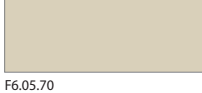
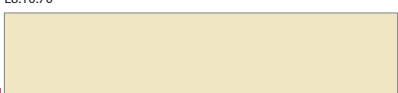
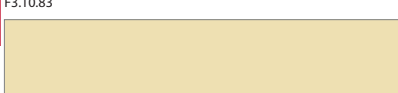
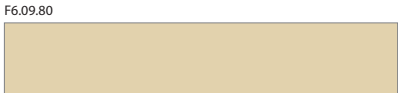
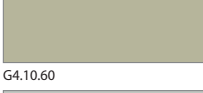
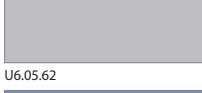
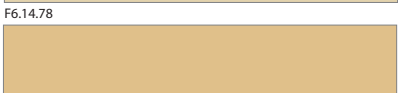
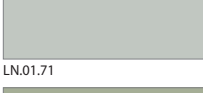
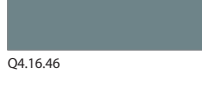
COULEURS

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 de la ville
- Peindre de préférence les menuiseries d'une couleur plus claire que les volets et portes
- Dissimuler par une peinture couleur « 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.

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.

Ce nuancier est indicatif et doit être adapté à chaque architecture, en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France.

façades	volets et portes	portails et ferronneries ou menuiseries
 E8.03.85	 B6.35.40	 SN.02.58
 E8.07.77	 B6.48.23	 ON.00.64
 E8.10.70	 B2.27.30	 F6.05.70
 F3.10.83	 D2.10.40	 SN.02.77
 F6.09.80	 CN.02.47	 T0.10.70
 F6.14.78	 G4.10.60	 U6.05.62
 E9.24.67	 LN.01.71	 T3.25.51
	 J0.10.60	 T4.20.39
	 H1.16.58	 S1.09.41
	 L1.11.53	 Q4.16.46

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 pour les maisons rurales, maisons de bourg, maisons fin XIX^e, grandes demeures et collectifs. Ils tiennent compte des proportions de la maison, des parties « murs » et des parties « fermetures » (volets et portes).**

Le nuancier « **portails et ferronneries, menuiseries** » donnent les couleurs pour les « **ouvertures et les clôtures** », les fenêtres sont généralement de teinte claire et les portails de couleur foncée.

Nuancier : les teintes recommandées sont des propositions autour desquelles des nuances et contrastes peuvent être apportés. Ces références de coloris sont celles des peintures Sikkens, toutefois d'autres fabricants distribuent les mêmes teintes.

Etude couleurs réalisée par Martine Homburger, consultant couleur.

Architecture contemporaine

DESRIPTIF

Selon les termes de sa charte, le Parc Naturel Régional Oise - Pays de France se définit comme un lieu d'échanges, de formation, de recherche, d'expérimentation. Dans ce cadre, le PNR s'est donné pour mission de promouvoir l'architecture contemporaine. Le paysage bâti des villes et des villages est un tissu vivant où les témoins de chaque époque se juxtaposent. La recherche d'une architecture contemporaine renouvelant les typologies traditionnelles, en s'intégrant au tissu bâti existant, apparaît comme une dynamique pour le Parc, qui encourage la création architecturale, dans le respect des sites et des paysages naturels et bâtis de son territoire.

PNR
Oise
Pays de France

Par son implantation sur la parcelle ou sur le site d'inscription, par sa volumétrie, par le choix des matériaux mis en œuvre, l'architecture contemporaine peut s'insérer harmonieusement dans le paysage naturel ou bâti du village et enrichir, à l'instar des constructions des siècles passés, le patrimoine de la commune.

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.



archi. H & JB. Hunink



archi. C. Le Bigot



archi. P. Servière



archi. E. Côme

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 deux 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 par l'inscription de la maison dans la pente. La végétation existante peut également contraindre et révéler les formes de l'architecture.

Matériaux de mise en œuvre

L'emploi de matériaux traditionnels, le respect de la palette de couleurs préconisée garantissent une bonne insertion dans le paysage bâti du village.

Cependant, ces matériaux traditionnels peuvent être mis en œuvre de manière innovante en gardant leur pouvoir d'intégration : murs de gabions, murs en pierres sèches, panneaux de terre cuite, ...

Dans un environnement naturel, d'autres matériaux sont à même de permettre une bonne insertion dans le paysage : bois, résilles métalliques, terre...

Des matériaux plus contemporains, le verre, le béton, travaillés suivant des techniques spécifiques (béton poli ou ciré) pouvant présenter des qualités de discrétion, permettent à l'architecture contemporaine de se fondre dans le paysage naturel ou bâti environnant.

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

RECOMMANDATIONS

Nota bene :

■ **construire une maison d'architecture contemporaine demande à ceux qui l'envisagent de s'engager dans une démarche de création** ■ **une maison d'architecture contemporaine n'est pas la simple reproduction d'un modèle d'architecture traditionnelle auquel on ajoute 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 de plancher ou d'emprise au sol supérieure à 150 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-Chaâls, archi. Claude Thévenot



Maison dans le Vexin

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 ni les mêmes spécialités. Souscrire une assurance dommage-ouvrage est, dans tous les cas, obligatoire. Elle permet de corriger les malfaçons éventuelles rapidement, avant toute recherche de responsabilité. C'est l'assureur, dans ce cas, qui recherche les défaillances et entame les poursuites, s'il y a lieu.



Maison de gabarit traditionnel avec annexe et auvent accolés, archi. COBE



Maison contemporaine présentant un volume traditionnel, archi. S.Ridoux



Matériaux : résilles métalliques pour plantes grimpantes, mur en gabion (caisson en treillage métal rempli de caillasse), mur 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 de 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 de sa singularité.

Approche environnementale

DESRIPTIF

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 Hénin



Chantier d'une maison à ossature bois



archi. Urbanmakers

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.

Parc naturel régional - Oise - Pays de France

APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

RECOMMANDATIONS

Nota bene :

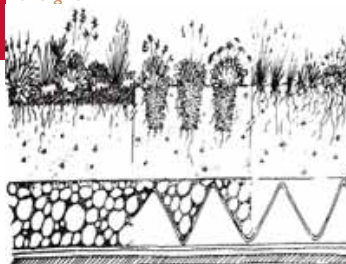
■ **l'éco-construction, l'éco-gestion, l'attention portée aux confort thermique, acoustique, olfactif, sonore, visuel, l'attention aux effets sur la santé des habitants sont les fondements de l'approche environnementale de la construction.**

Maison dans le Perche, archi. Sonia Cortesse



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 Noël 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, Peuser, 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 se 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-Müller, éditions Le Moniteur

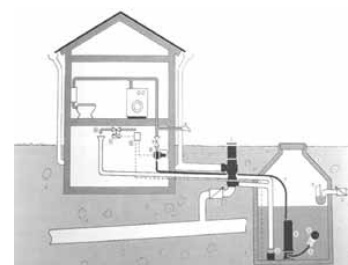


Schéma d'une installation de récupération des eaux de pluie avec citerne enterrée et pompe immergée

Entretien

ANALYSE

L'entretien régulier du bâti est nécessaire pour sa conservation. Il concerne aussi bien la structure de l'édifice que sa couverture, ses menuiseries ou ses enduits.

Il s'agit d'observer à la fois les éléments extérieurs mais aussi les éléments intérieurs.

L'humidité représente la cause de désordres la plus courante.

PNR
Oise
Pays de France

L'entretien du bâti doit porter sur la maison mais aussi sur les clôtures, portails et revêtements de sol extérieurs.

Un diagnostic de l'état existant des parties construites est incontournable pour déterminer les causes de certains désordres apparents afin de mieux rénover et pérenniser ce patrimoine. Une observation régulière par le propriétaire, aussi bien à l'extérieur qu'à l'intérieur doit être effectuée. Le contrôle par un professionnel sur un point particulier peut être envisagé selon les besoins.

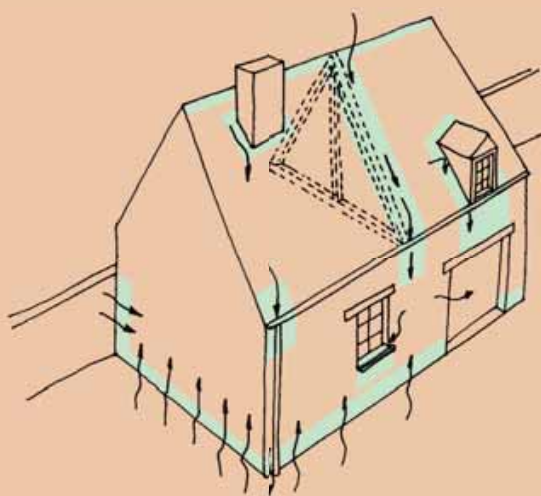


L'analyse comprend à la fois :

- l'état du clos (les murs, les menuiseries extérieures et toute partie réalisant l'étanchéité à l'eau et à l'air)
- l'état du couvert (éléments de couverture mettant l'ouvrage à l'abri des intempéries)
- l'état des réseaux (eau, gaz, électricité, évacuations d'eaux usées, vannes et pluviales)
- l'humidité dans le bâtiment
- l'état des clôtures et revêtements extérieurs

Il conviendra de prendre les précautions nécessaires pour toute intervention sur le bâti : chausseries de sécurité, harnais, échafaudage ...

Les autorisations préalables administratives devront être prises avant toute intervention.



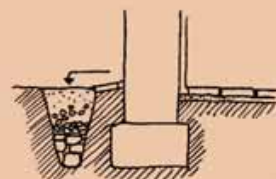
Une mauvaise mise en œuvre des éléments de construction, le développement des végétaux (racines d'arbres, lierre ...) ou un mauvais entretien (descentes fissurées, gouttières bouchées ...) peuvent provoquer des désordres qui favorisent les infiltrations d'eau au niveau des fondations et soubassements (remontées capillaires), des murs et enduits, des portes et fenêtres, des couvertures (ouvrants en toiture, raccords maçonnerie ...), des pièces d'eau (cuisine, salle de bains ...) et des canalisations.



Si des fissures apparaissent (murs, planchers, charpente ...), il faut en rechercher la cause : dilatation des matériaux, désordres d'ordre structurel, mouvement de sol, structure trop faible. Il peut être utile de faire une étude de sol si besoin et demander conseil à un ingénieur structure, aussi bien pour les parties maçonnées que pour les pièces de charpente en bois.

Humidité :

■ La vue, l'odorat et le toucher suffisent dans un premier temps pour diagnostiquer la présence d'humidité comme la mousse en pieds de mur, le salpêtre, le décollement des peintures et/ou des enduits, les champignons et les moisissures ... Les origines parfois multiples de l'humidité rendent le diagnostic complexe. De plus, les murs anciens contiennent souvent des sels qui modifient le taux d'humidité. ■ Les sources d'humidité les plus courantes sont les remontées capillaires, les infiltrations d'eau dues à la pluie et aux intempéries, la condensation (la vapeur d'eau dégagée par la respiration, lors de la préparation des repas, du séchage du linge, d'une douche ...), la mauvaise ventilation du lieu, les travaux de restructuration pour améliorer le bâti ou l'adapter sans connaissance du bâti ancien ■ Les matériaux utilisés en rénovation doivent permettre aux matériaux de respirer ■ Pour éviter les remontées capillaires en pieds de murs il est nécessaire d'en rechercher la cause au préalable (nappe phréatique, ancien puits ...) S'il s'agit bien de remontées capillaires, il est recommandé de mettre une coupure de capillarité ou de faire un drain traditionnel périphérique extérieur ou intérieur.



Parc naturel régional - Oise - Pays de France

Entretien

RECOMMANDATIONS

Désordres courants



Nota bene :

■ l'intervention d'un professionnel (architecte, ingénieur, expert, entreprise spécialisée ...) peut se révéler nécessaire pour vérifier certains désordres (structurels notamment).

Pathologies courantes

Maçonnerie :

- creusement de la pierre par disparition du calcin, érosion, desquamation, alvéolisation ou dissolution laissant la pierre à nu. L'eau s'infiltre et, avec le gel, fait éclater la pierre
- le jointoiement du mur en moellons n'est plus assurée, provoquant des infiltrations d'eau
- efflorescence sur les parements due à la cristallisation des sels en surface.

Enduit :

- désagrégation de l'enduit ciment ou enduit non adapté au support, fragilisant les matériaux de structure. Un enduit imperméable ne laisse pas respirer les matériaux (migration de la vapeur d'eau) conduisant à un taux d'humidité trop important ou à un assèchement
- creusement de l'enduit par saignées, caractéristique d'une maladie de l'enduit (micro-organismes).

Structure bois :

- pièces de bois dégradées par l'humidité, les xylophages et/ou les champignons
- bois mis à nu et non protégé, fortement soumis aux intempéries. Sans protection extérieure, le bois perd ses caractéristiques mécaniques, notamment en about de poutre, là où l'eau s'infiltre, favorisant les altérations.

Structure métallique :

- corrosion des fers ou des ferrallages des structures mises à nu avec l'éclatement du revêtement. Le manque de protection de la poutre métallique ou de l'enrobage des fers et la qualité atmosphérique sont souvent à l'origine de ce désordre.

Menuiseries extérieures

- désagrégation de l'enduit entraînant des désordres au niveau du linteau favorisant les infiltrations sur les scellements des menuiseries
- écaillage des peintures, mise à nu du bois ou du métal. Le matériau des volets ou des portes n'est plus protégé. Risque de pourrissement des bois et/ou corrosion du métal.

Couverture

- le descellement des tuiles, les chocs provoquent des infiltrations d'eau et une prise au vent
- le manque d'entretien des ouvrages de couverture et des gouttières peut occasionner le développement de mousses et végétaux
- la mauvaise mise en œuvre et les déformations des ouvrages provoquent des infiltrations.

Préconisations

- après purge des parties altérées, pratiquer un réagréage avec mortier de chaux aérienne et de poudre de pierre. Si les pierres sont très abîmées, les remplacer en maintenant une résistance, une porosité et une capillarité identiques à celles d'origine

- brosser, traiter les infiltrations d'eau puis reprendre le jointoiement des pierres avec un mortier de chaux naturelle

- piocher les enduits altérés et refaire un nouvel enduit avec des matériaux respirants comme les enduits à la chaux naturelle (sans ciment). Pour les pignons très exposés, prévoir éventuellement une protection supplémentaire (type zinc, bardage ...) si le PLU le permet

- laver à l'eau claire avec un brossage doux. Selon la dégradation, reprise totale ou ponctuelle de l'enduit.

- faire appel à un expert bois ou à une entreprise spécialisée afin de déterminer si le traitement doit être de surface, à cœur ou si la pièce de bois doit être changée

- protéger le linteau et les abouts de poutres en façades par un enduit à la chaux, au plâtre ou par un chaulage avec des matériaux respirants.

- diagnostiquer l'avancée du sinistre vis-à-vis de la stabilité de l'ouvrage. Dégager les fers à béton par burinage ou sablage jusqu'à trouver un acier sain. Passiver les fers. Appliquer un produit anticorrosion ou remplacer les fers si nécessaire.

- dégagement des joints, vérification des structures sur la maçonnerie, reprise de l'enduit

- les peintures sont à refaire tous les 5 à 10 ans. Gratter, décaper, mettre une peinture d'impression, une couche intermédiaire et une couche de finition. Les pièces de bois encastées dans la maçonnerie ne doivent pas être en contact avec l'air.

- les tuiles ne doivent pas être changées si elles ne sont pas cassées. Observer la toiture régulièrement

- enlever les tuiles, gratter la mousse, puis reposer les tuiles en vérifiant leur qualité. Jets d'eau et sablage sont à proscrire, ils favorisent le descellement et les infiltrations d'eau

- vérifier régulièrement l'état des structures et raccords (solins, ruellées ...) de la maison

- vérifier que les gouttières et/ou les descentes ne sont pas obstruées ou percées.

Jardins du centre-bourg

DESRIPTIF

Les jardins du centre-bourg de la Chapelle-en-Serval sont de deux types : les jardins de bâti rural à cour et le jardin de maison villageoise. Tous deux se sont développés autour du cœur historique : entre la RD1017 (Rue de Paris) et la rue du Vieux Château.

LA CHAPELLE EN SERVAL



Les cours se situent à l'arrière d'un front bâti composé de maisons rurales. Parfois l'entrée se fait par un porche depuis la rue. L'ambiance minérale domine : murs en pierre enduits, pavage au sol. L'espace est souvent utilisé en parking, en zone de stockage mais il parfois planté.

Les jardins des grandes maisons villageoise sont de taille plus importante et clos de murs. Ils sont dominés par le végétal : pelouses, haies taillées ou arbustes au port libre. Ils accueillent souvent des arbres de grande taille.

1/ Typologie du jardin des maisons à cour

Une cour minérale se trouve à l'arrière d'un front bâti. La cour avait autrefois un usage lié à l'activité agricole. L'évolution de ces parcelles est une division en plusieurs lots, la cour devenant commune et transformée en espace de stationnement.



2/ Typologie du jardin de grande maison villageoise

Ces jardins ont été conçus pour l'agrément des maisons fin XIX^e et des grandes demeures. Le bâtiment est implanté au milieu de la parcelle, offrant un grand espace autour. Il est clos de murs, souvent par un mur bahut surmonté de ferronnerie ouvragée (cf. fiche sur les clôtures). Ces parcelles évoluent par un découpage en lots, avec parfois le maintien du mur existant.



Les matériaux de la maison et de la clôture forment un ensemble architectural cohérent sur la parcelle.



Les jardins du centre-bourg sont plus ou moins visibles depuis l'espace public : les porches créent une certaine perméabilité dans le tissu urbain vers l'intérieur des cours. Les grandes demeures, souvent entourées de murs et clôtures, laissent plus ou moins passer le regard en fonction de l'opacité de la clôture (ajourée ou pleine).



Parc naturel régional - Oise - Pays de France

JARDINS DE CENTRE-BOURG RECOMMANDATIONS

Chaque jardin participe au paysage de la commune, à sa préservation et à son embellissement.

Pour respecter le caractère des grands types de jardins de centre-bourg, observer d'abord ce qui fait la qualité de ces espaces : clôtures, ambiance des cours, plantations sur rues...

Ensuite, veiller à ne pas imperméabiliser les sols et à ne pas laisser trop de place aux voitures.

Ces recommandations concernent aussi bien les jardins de centre-bourg que ceux d'extension urbaine

Sols :

- optimiser les surfaces plantées (gazon ou plantations) et revêtements poreux, minimiser les surfaces minérales
- privilégier les sols types pavés avec joints sable ou enherbés, graviers... afin de favoriser l'infiltration des eaux et de limiter le ruissellement.

Plantations :

- préférer des essences locales d'arbres, d'arbustes et vivaces
- anticiper la taille de l'arbre adulte
- utiliser du paillage sur les massifs (écorce, copeaux de bois, chanvre...)



Habillage de pied de mur par un massif de vivaces et graminées



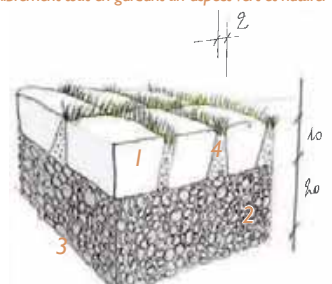
Des pavés à joint enherbés permettent de circuler librement tout en gardant un aspect vert et naturel

Cas particulier des cours minérales :

- préserver le caractère ouvert et minéral de la cour
- respecter l'harmonie des couleurs et matériaux
- préférer des plantations simples en pied de bâti, penser aux jardinières si peu d'espace en pleine terre disponible. Attention à l'ensoleillement et à l'ombre portée des bâtiments
- planter des grimpantes pour habiller les murs

Intégrer un stationnement :

- accorder le strict nécessaire au stationnement et minimiser les voies d'accès
- préférer les matériaux du jardin (dallage, gravillon) au lieu des matériaux routiers (bitume)
- pour le stationnement occasionnel, penser aux structures type dalle « evergreen »



- 1 - Pavés - Préférer les matériaux locaux comme le pavé de grès
- 2 - Sous-couche drainante (20 cm)
- 3 - Film géotextile de protection
- 4 - Mélange terre - sable

Jardins d'extension urbaine

DESRIPTIF

Les jardins d'extension urbaine se sont développés dans un tissu pavillonnaire en retrait du centre-bourg de la Chapelle-en-Serval.

Ils se caractérisent par un jardin entourant une maison. Ces espaces se situent en bordure d'un paysage naturel : champ ou lisière de forêt.

LA CHAPELLE EN SERVAL



Les jardins d'extension urbaine sont de tailles et formes variées, alliant ambiance minérale et végétale. Ils regroupent jardins de maisons individuelles et de collectifs. Une place est accordée au stationnement et à l'accès des véhicules. Les parcelles sont souvent séparées par un simple grillage. Elles accueillent parfois des arbres de petit développement ou bien des plantations d'arbustes ornementaux.

L'arrière-plan boisé ou champêtre offre un cadre agréable.

Le bâti est implanté en milieu de parcelle. Les espaces latéraux, parfois étroits servent de circulations et ne sont pas à négliger. Un espace de stationnement se retrouve souvent en avant du bâti, accessible depuis la rue.



Les clôtures sont hétéroclites sur l'ensemble des parcelles. Elles sont souvent accompagnées de plantations monospécifiques : thuya, lauriers... formant un écran opaque depuis la rue.



La transparence de la clôture haute, ou son absence, permet une vue sur le paysage du jardin depuis l'espace public, créant une fluidité et une continuité de la perspective.



Le stationnement est omniprésent et son intégration sur la parcelle n'est pas toujours harmonieuse ...



Parc naturel régional - Oise - Pays de France

La commune de la Chapelle-en-Serval est entourée et délimitée par des zones naturelles (boisement, champs). Elles forment l'arrière-plan des zones pavillonnaires. Les jardins sont des continuités paysagères et écologiques importantes. Chacun participe donc à sa préservation et à sa transformation. Pour respecter et entretenir la qualité de ces paysages, il convient de préserver les vues et de porter une attention particulière aux essences plantées.



Exemple d'intégration d'un stationnement par un abri végétalisé

Ces recommandations concernent aussi bien les jardins de centre bourg que ceux d'extension urbaine

Choisir des arbres de petits développements aux abords du bâti

Massif de vivaces en pied de bâti

Conserver une continuité avec le paysage environnant

Intégration maximum du stationnement (plantations, abri...)



Installation de nichoirs à oiseaux

Les feuilles mortes sont un refuge pour de nombreux animaux sous les haies

Clôture séparative noyée dans une haie libre d'essences locales mixtes

Préserver les lisières boisées :

- en cas d'implantation directe en lisière boisée, veiller à respecter les types d'essences plantées
- veiller à ne pas bloquer les vues sur les boisements en implantant un bâtiment
- éviter d'abattre les grands sujets forestiers de la parcelle. Ils sont précieux et servent de relais écologique. En cas d'abattage, replanter une essence équivalente

Maison en limite de frange urbaine :

- ce sont des espaces très visibles depuis l'espace extérieur. Attention au traitement des pignons aveugles. Un petit arbre ou une plantation peuvent les habiller
- veiller à ne pas bloquer les vues sur les boisements en implantant un bâtiment
- penser à soigner les clôtures, notamment sur l'espace public

JARDINS D'EXTENSION URBAINE RECOMMANDATIONS

Les édifices :

- privilégier les structures légères qui ne bloquent pas les vues. Lors de l'implantation d'un garage, d'un abri de jardin ou d'une haie, bien vérifier les vues depuis la rue
- éviter les haies trop hautes, disparates et opaques. Une haie à 1,50m est parfois, suffisante pour préserver son intimité sans boucher les vues

Favoriser la biodiversité au jardin :

- planter des essences locales, peu gourmandes en eau et entretien
- éviter les haies taillées de résineux, notamment les thuyas, qui, outre un entretien lourd, assèchent le sol et nuisent à la biodiversité
- ne ramasser les feuilles mortes que si nécessaire. Leur décomposition naturelle participe à la fertilisation des sols
- penser à des aménagements favorisant l'installation de la petite faune (hérissons, lézards, ...), d'insectes pollinisateurs ou luttant contre les nuisibles

Liste des essences locales :

Liste non exhaustive, donnée à valeur indicative. Une liste plus complète des essences champêtres a été réalisée par le FNIR Oise Pays de France. Bien observer en outre l'exposition (ombre, mi-ombre, plein soleil) et se renseigner sur la taille adulte des arbres plantés

• Arbres grands sujets (15 à 20m adultes) :

Les boisements à proximité des jardins sont une source d'inspiration : chêne rouvre et pédonculé, tilleul, pin sylvestre forment la majorité des essences forestières.

• Arbres sujets moyens (10 à 15m adultes) :

Essences forestières : charme, alisier, saule blanc.

• Arbres : petits sujets

Les arbres fruitiers sont précieux dans les petits jardins. Contacter le FNIR

• Arbustes : la gamme des petits sujets de lisière ou de sous-bois : amélanchier, noisetier, fusain, cornouiller, if, houx, charmillé...

(Voir fiche recommandation d'entretien)

• Vivaces et annuelles locales

Nombre d'entre elles se plaisent en pieds de murs ou façades, prennent peu de place et nécessitent peu d'entretien. Les planter en masse est souvent intéressant.

