

DÉPARTEMENT DE L'OISE

COMMUNE D'ORRY-LA-VILLE



PLAN LOCAL D'URBANISME

3 – REGLEMENT

PLU approuvé par délibération du 24 septembre 2015

Modification n°1 approuvée par délibération du 23 juin 2016

Révision allégée n°1 approuvée par délibération du 11 mai 2017

Modification simplifiée approuvée par délibération du 30 juin 2017

Révision allégée n°2 approuvée par délibération du 20 juin 2018

Modification n°2 approuvée le 25 novembre 2021

Modification n°3 approuvée le 27 novembre 2025

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
Chapitre I. Règlement applicable à la zone UA	6
Chapitre II. Règlement applicable à la Zone UB	15
Chapitre III. Règlement applicable à la Zone UE	25
Chapitre IV. Règlement applicable à la Zone UL	30
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	34
Chapitre I - Règlement applicable à la zone A	35
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	41
Chapitre I - Règlement applicable à la zone N	42

TITRE I

-

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'Orry-la-Ville.

ARTICLE 2 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain (D.P.U.) a été institué par délibération du Conseil Municipal du 7 mars 2016.

Il porte sur l'ensemble des zones urbaines (zone U) cf. cartographie en annexes.

ARTICLE 3 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1 – Les règles de ce plan local d'urbanisme (PLU) se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R.111-1 à R.111-24 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-25 à R.111-27, qui restent applicables.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 6 : CONSTRUCTIONS NON CONFORMES

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

ARTICLE 7 : PRINCIPE DE REDACTION DES ARTICLES 1 ET 2

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

ARTICLE 8: CLOTURES

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

ARTICLE 9 : STATIONNEMENT DES CARAVANES

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

ARTICLE 10 : CHANGEMENT DE DESTINATION

Les changements de destinations sans travaux sont soumis à déclaration préalable.

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

ARTICLE 11 : RECONSTRUCTION

La reconstruction du volume et de la surface de plancher des bâtiments pré-existants est autorisée, nonobstant les règles fixées aux articles des différentes zones, pendant une période de 10 ans.

ARTICLE 12 : MODALITE D'APPLICATION DU REGLEMENT EN CAS DE DIVISION DE TERRAINS

Les règles du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent pour chaque terrain issu d'une division en propriété, copropriété ou en jouissance. Dans le cas d'un terrain bâti issu d'une division, celle-ci ne devra pas aggraver une non-conformité au regard des règles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

ARTICLE 13 : VOIES BRUYANTES

En bordure des RD 118, 924A et 1017 et de la voie ferrée, les constructions à usage d'habitation doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 30 Mai 1996.

ARTICLE 14 – TERRAINS SITUÉS EN LIMITE DES VOIES À GRANDE CIRCULATION

Sont concernés par l'application (hors sites urbanisés et hors bâtiments agricoles et hors extensions des bâtiments existants) des dispositions des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme les terrains situés dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 1017.

ARTICLE 15 : PROTECTION DES LISIÈRES BOISÉES

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

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

ARTICLE 16 : APPLICATION DE L'ARTICLE L.115-3 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les parties de commune nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager sont soumises à déclaration préalables. L'autorité compétente peut s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique, est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques.

TITRE II

-

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

Chapitre I. Règlement applicable à la zone UA

*

* *

Il s'agit de la zone urbaine dense. Elle comporte quatre secteurs aux règles spécifiques :

- UAa où les constructions existantes sont plus élevées,
- UAc dans lequel les équipements publics dominent.
- UAd spécifique au village de Montgrésin

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

Article UA1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

- Les constructions à vocation :
 - agricole
 - industrielle
 - d'entrepôts
- Les carrières
- Les habitations légères de loisirs
- Les dépôts divers et les aires de stockage
- Les travaux, aménagements et installations suivants :
 - les terrains aménagés de camping et de caravanage
 - les parcs résidentiels de loisirs
 - les caravanes isolées et les maisons mobiles
 - les garages collectifs de caravanes
 - les parcs d'attraction
 - les dépôts de véhicules.
- La transformation des commerces en logements.
- Le changement de destination vers du logement en UAd, (sauf de façon accessoire).

Article UA2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Rappels

- les démolitions sont soumises au permis de démolir pour l'ensemble des constructions de la zone.
 - tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage doivent être précédés d'une déclaration préalable.
- La démolition de ces éléments est interdite.

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

Les constructions à usage d'activités artisanales et commerciales, à condition qu'elles soient compatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement d'une zone à vocation résidentielle majoritaire et que les commerces présentent une surface de vente inférieure à 300 m².

Les vérandas sous réserve qu'elles ne soient pas visibles de la rue et qu'elles soient situées sur la face du bâtiment opposée à la voie la desservant. Lorsque le bâtiment est implanté à l'angle de 2 rues, les vérandas peuvent néanmoins être admises sur l'une des deux faces du bâtiment bordées par des voies.

Les constructions à usage de stationnement de véhicule à condition qu'elles soient liées à un logement présent dans la zone.

Les piscines couvertes, à condition qu'elles soient implantées sur la face du bâtiment opposée à la rue.

Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont liés et réalisés de façon simultanée à une occupation du sol autorisée dans la zone et à une distance minimale de 2 m par rapport aux limites séparatives.

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

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UA3 - Accès et voirie

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

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

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

Les impasses dont la longueur est supérieure à 25 m doivent être aménagées pour permettre le demi-tour. La voirie et les aménagements permettant le demi-tour doivent être proportionnés en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

Article UA4 - Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Eau potable

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

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans les parties du territoire qui ne sont pas encore desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Ils devront pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau.

Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver, pour la mise en place de son assainissement, un terrain libre d'un seul tenant en rapport avec l'activité (250 m² minimum pour une habitation) situé en aval hydraulique de la construction

L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

- Eaux pluviales

Sauf si les contraintes du terrain ne le permettent pas, les rejets d'eaux pluviales doivent être traitées à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation.

Si aucun dispositif de ce type n'est possible, ou en cas d'extension de constructions existantes, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur là où il existe.

Réseaux divers

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

Article UA5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UA6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales doivent être édifiées à l'alignement des voies ou emprises. Toutefois, en cas de continuité avec un bâtiment contigu, un recul équivalent au dit bâtiment sera autorisé.

Une reconstruction à l'identique pourra toutefois être autorisée.

En UAd, les constructions – à l'exception des piscines - ainsi que les aires de stationnement devront être implantés dans une bande de 30 mètres comptés depuis l'alignement des voies.

En cas de recul, la continuité visuelle sur l'alignement doit être assurée par une clôture d'une hauteur minimum de 0,60 m, édifiée conformément aux dispositions prévues à l'article UA11, sauf pour les équipements en UAc.

Les annexes et dépendances diverses (garage, atelier familial, abri de jardin, ...), ne pourront être implantées devant le nu de(s) la façade(s) de la construction principale faisant face aux voies publiques la desservant. Elles devront être édifiées à l'alignement de cette façade, ou en retrait de celui-ci. Cet alinéa ne s'applique pas en UAd.

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

En UAc, un recul de la façade de 2 m minimum peut être accepté pour les équipements.

Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale, sauf pour les équipements en UAc. L'implantation en limite de fond est interdite, sauf pour les équipements en UAc.

En UAd, le recul par rapport à la limite de fond sera au moins égale à la hauteur de la construction mesurée au faîtage.

Toutefois, cette obligation ne s'applique pas en cas de contrat de cour commune.

Du côté où la construction ne joint pas la limite séparative, la distance, comptée horizontalement, de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à 4 m, sauf reconstruction à l'identique. Cette distance est réduite à 2 m en UAc.

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

Article UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance minimale de 3 m est imposée entre deux constructions non contiguës. Toutefois, cette obligation ne s'applique pas pour les dépendances et en cas de contrat de cour commune.

En UAc, non fixé.

Article UA9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions principales et de leurs annexes ne pourra excéder 50 % de la surface de l'unité foncière.

L'emprise au sol totale des dépendances ne pourra excéder 30 m² par unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt général.

Article UA10 -Hauteur maximum

La hauteur totale de la construction est mesurée par rapport au terrain naturel prise à l'aplomb du faîtage. Les ouvrages techniques de faible dimension et cheminées ne peuvent dépasser de cette hauteur de plus de 1,50 m.

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel en tout point de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur des constructions principales et de leurs annexes est limitée à un rez-de-chaussée plus un étage et combles, soit 6,50 m à l'égout du toit et 9,50 m au faîtage ou à l'acrotère.

En UAa, la hauteur des constructions principales est limitée à 8,50 m à l'égout du toit et à 12,50 m au faîtage.

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

Lorsqu'une construction s'implante en limite séparative, sa hauteur est limitée à la hauteur de la construction sur laquelle elle s'adosse lorsque celle-ci existe en limite et dans la limite de 6,50 m à l'égout du toit et 9,50 m au faîtage ou à l'acrotère.

En l'absence de construction sur laquelle s'adosser, la hauteur en limite séparative ne peut dépasser 3,50m au faîtage. Au-dessus de 3,50 m, la hauteur de tout point de ces constructions doit être inférieure à sa distance à la limite séparative considérée.

En UAc, pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt général, la hauteur pourra atteindre, sans la dépasser, la hauteur totale de la construction la plus haute située dans le secteur à la date d'approbation du P.L.U. .

La hauteur des dépendances ne doit pas excéder 3 m, sauf pour les piscines couvertes, qui ne doivent pas dépasser 2,50 m de haut.

La construction devra être implantée au niveau du terrain naturel. Le rez-de-chaussée ne pourra dépasser de 0,30m – calculé à l'endroit le plus haut de l'implantation de la construction- le niveau du terrain naturel avant remaniement.

Article UA11 - Aspect extérieur

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

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

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

Chaque projet devra respecter l'harmonie de la composition et du tissu urbain environnant.

- **La volumétrie**

Elle doit être simple, en harmonie de proportions avec celles des constructions qui les environnent et respecter une volumétrie à dominante horizontale sur un plan rectangulaire, sauf si les caractéristiques du terrain sont incompatibles avec cette règle.

Un seul niveau de combles est autorisé.

En UAd, la largeur des pignons ne pourra excéder 9 m.

- **Les façades**

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits. Les enduits devront respecter les couleurs du nuancier présenté en annexe.

Les façades et murs extérieurs pourront être constitués ou recouverts d'éléments présentant l'aspect et le grain du bois naturel, pour un maximum de 30% de leur surface. Ces matériaux devront être peints. Les couleurs de référence sont celles du nuancier présenté en annexe.

Lorsqu'ils sont implantés en façade, les différents dispositifs fournissant des énergies renouvelables devront être situés sur la façade opposée à la rue qui dessert la construction.

Les balcons en saillie sont interdits.

- **Les ouvertures de façade**

Les percements devront respecter une symétrie de composition et notamment les alignements de linteaux. Ils seront verticaux, plus hauts que larges dans une proportion minimale de 5 X 4 ; cette règle ne s'applique pas aux façades opposées à la rue qui dessert la construction et aux équipements.

- **Les menuiseries (volets, portes, portails, encadrements de portes, garages et fenêtres) et serrureries**

Les couleurs de référence des menuiseries sont celles du nuancier présenté en annexe.

L'aspect plastique est interdit.

Les volets roulants à caisson extérieur ainsi que les persiennes d'aspect plastique sont interdits ; Cette règle ne s'applique pas aux façades opposées à la rue qui dessert la construction.

- **Les devantures**

Dans le cadre d'une création, la devanture sera coupée par des éléments menuisés ou maçonnes.

Dans le cadre de restauration, réhabilitation, rénovation, la devanture pourra être coupée par des éléments menuisés ou maçonnes, afin de créer une rythmique en harmonie avec les pleins et les vides de la façade de l'immeuble.

Dans le cas où plusieurs bâtiments sont affectés à une même activité, le rez-de-chaussée de chaque unité sera traité indépendamment.

Pour les façades commerciales, des percements plus larges que hauts sont permis.

- **Les toitures**

Le sens de la toiture des constructions principales donnant sur le domaine public devra respecter l'orientation générale des faîtages limitrophes ou à défaut les plus proches. Il sera parallèle ou perpendiculaire à la voie.

Les toitures des constructions principales seront à deux pans issus d'un même faîtage. Un toit à 4 pans peut être autorisé si le parti architectural le justifie.

La pente du toit sera comprise entre 38° et 45°, sauf pour les vérandas, les piscines couvertes, ainsi que dans le secteur-UAc pour les constructions d'intérêt collectif. Toutefois, les toits plats sont interdits.

Les toitures terrasses et à la Mansart sont interdites, sauf dans le secteur-UAc pour les constructions d'intérêt collectif.

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

• Les couvertures

Les couvertures des constructions principales seront de formes, de couleurs et de grain identiques à la tuile au format minimum de 22 unités par m² ou à l'ardoise, sauf pour les panneaux solaires. Cette règle ne s'applique pas dans le secteur-UAc, en cas d'extension ou de rénovation de bâtiments publics existants. Elle ne s'applique pas en UAd.

En cas de réhabilitation, la couverture à l'identique est autorisée uniquement pour l'ardoise et la tuile. L'aspect du zinc est toutefois autorisé.

Les panneaux solaires devront être implantés en surimposition. Ils devront être d'aspect mat, Ils seront exclusivement implantés sur les annexes ou dépendances, et les bâtiments communaux.

Les châssis de toit sont autorisés, à condition d'être encastrés et alignés par rapport aux ouvertures de la façade et de respecter une dimension maximum de 78 X 98 cm.

Les tropéziennes, chiens-assis et lucarnes rampantes sont interdits.

La couleur des toitures se référera à celles du nuancier présenté en annexe.

• Les clôtures

Clôtures existantes : les murs en pierre anciens devront être impérativement conservés ou réhabilités ; ils devront être reconstruits à l'identique de l'existant ; les ouvertures grillagées devront être conservées.

Toutefois, ils pourront être modifiés en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment. Les percements, lorsqu'ils sont autorisés, seront réalisés à minima et ne devront pas compromettre l'aspect, la stabilité de l'élément et la continuité visuelle.

Les dispositions relatives aux clôtures existantes ne s'appliquent pas en UAc.

Clôtures nouvelles :

Sur rue et domaine public, elles seront constituées :

- soit d'un mur présentant l'aspect des moellons apparents ou de la pierre de taille, d'une hauteur maximum de 1,80 m ; pour assurer une continuité avec un mur de même type existant, et sur une longueur maximum de 10 m, une hauteur supérieure sera possible ;
- soit d'une clôture d'une hauteur maximum de 1,80 m dont un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 0,80 m, enduit ou présentant l'aspect des moellons apparents ou de la pierre de taille, surmonté d'une grille métallique ou, d'une barrière présentant l'aspect et le grain du bois naturel ; les grilles et les barrières seront peintes en harmonie avec la façade. Les couleurs de référence sont celles du nuancier présenté en annexe.
- Entre fonds voisins, elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 m et leur aspect sera conforme à l'environnement immédiat ; les plaques d'aspect béton sont interdites ; pour assurer une continuité avec un mur de même type existant, et sur une longueur maximum de 10 m, une hauteur supérieure sera possible.

• Les annexes et dépendances

Les murs et toitures des annexes et dépendances doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent.

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

Les pentes de toitures et couvertures des piscines couvertes ne sont pas réglementées.

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

Les modifications ou extensions devront respecter :

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

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

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

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

- **Divers**

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

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés, à l'exception de celles servant à récupérer les eaux pluviales.

Article UA12 - Stationnement

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

- | | |
|---|--|
| - logement | : 2 places par logement, 1 place en UAc |
| - hôtel et assimilé supérieur à 5 chambres | : 1 place pour 2 chambres |
| - restaurant, surface de salle supérieur à 50 m ² | : 3 places pour 25 m ² au delà de 50 m ² |
| - commerce, surface de vente supérieure à 50 m ² | : 1 place pour 20 m ² au delà de 50 m ² |
| - bureaux, industrie ou artisanat supérieur à 50 m ² | : 1 place pour 50 m ² au delà de 50 m ² |
| - hôpital, clinique, maison de retraite | : 1 place pour 30 m ² , sauf s'il s'agit d'équipements publics. |
| - salles de cinéma, réunions, spectacles | : sans obligation à condition de ne pas supprimer les places existantes. |
| - équipements publics | : aucune obligation. |

Pour les logements construits avec un prêt aidé par l'État, il ne peut être exigé plus d'une place par logement.

Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

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

Le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité.

Article UA13 - Espaces libres et plantations

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

Les aires de stationnement devront être cloisonnées par des haies afin de ne pas former un seul tenant de plus de 500 m².

Les végétaux composant les haies et clôtures devront être sélectionnés dans la liste figurant en annexe.

Dans le secteur UAd, 50 % de la surface de l'unité foncière devra demeurer en pleine terre. Ceci exclut les surfaces bâties, les surfaces de roulement et de stationnement.

Article UA14 - Performances énergétiques et environnementales

Elles devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Article UA15 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non fixé

Chapitre II. Règlement applicable à la Zone UB

*

* *

Il s'agit de la zone urbaine peu dense. Elle comporte :

- un secteur UBa dans lequel les surfaces commerciales ne sont pas limitées.
- un secteur UBb dans lequel les implantations par rapport à l'alignement sont différentes.
- un secteur UBc plus dense.
- un secteur UBd destiné au logement locatif social.

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

Article UB1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

- Les constructions à vocation :
 - industrielle
 - d'entrepôts
 - agricole
- Les carrières
- Les habitations légères de loisir
- Les dépôts divers et les aires de stockage
- Les travaux, aménagements et installations suivants :
 - les terrains aménagés de camping et de caravanage
 - les parcs résidentiels de loisirs
 - les caravanes isolées et les maisons mobiles
 - les garages collectifs de caravanes
 - les parcs d'attraction
 - les dépôts de véhicules.

En UBd, Toutes les constructions et installations non citées à l'article 2 UBd sont interdites.

Article UB2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

I- Rappels

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

La démolition de ces éléments est interdite.

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

Les constructions à usage d'activités artisanale et commerciale, à condition qu'elles soient compatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement d'une zone à vocation résidentielle majoritaire.

Les commerces, à condition de présenter une surface de vente inférieure à 300 m² sauf dans le secteur UBa.

Les vérandas sous réserve qu'elles soient édifiées à une distance minimum de 40 m de la rue ou qu'elles soient situées sur la face du bâtiment opposée à la voie le desservant. Lorsque le bâtiment est implanté à l'angle de 2 rues, les vérandas peuvent néanmoins être admises sur l'une des deux faces du bâtiment bordées par des voies.

Les constructions à usage de stationnement de véhicule à condition qu'elles soient liées à un logement présent dans la zone.

Les piscines couvertes, à condition qu'elles soient implantées sur la face du bâtiment opposée à la rue.

Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont liés et réalisés de façon simultanée à une occupation du sol autorisée dans la zone et à une distance minimale de 2 m par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur UBa, les constructions permises à cet article ne sont autorisées que dans le périmètre constructible délimité au plan de zonage au 1/2000^{ème}.

Dans le secteur UBd, seules sont autorisées les constructions à usage d'habitat, dédié au logement locatif social, ainsi que les dépendances et les constructions à usage de stationnement directement liées à ces logements.

Sont également autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition d'être compatible avec les logements.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UB3 – Accès et voiries

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

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

Dans le secteur UBa, aucun accès direct n'est autorisé sur la R.D. 118.

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

Les impasses dont la longueur est supérieure à 25 m doivent être aménagées pour permettre le demi-tour. La voirie et les aménagements permettant le demi-tour doivent être proportionnés en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

Article UB4 – Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Eau potable

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

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans les parties du territoire qui ne sont pas encore desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Ils devront pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau.

Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver, pour la mise en place de son assainissement, un terrain libre d'un seul tenant en rapport avec l'activité (250 m² minimum pour une habitation) situé en aval hydraulique de la construction.

L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

- Eaux pluviales

Sauf si les contraintes du terrain ne le permettent pas, les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation.

Si aucun dispositif de ce type n'est possible, ou en cas d'extension de constructions existantes, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur là où il existe.

Réseaux divers

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

Article UB5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UB6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises

Les constructions doivent être édifiées dans une bande comprise entre 4 m et 20 m de profondeur comptée depuis l'alignement ou à la limite d'emprise des voies et places publiques ou privées. Cette règle s'applique aux voies et places d'une largeur minimum de 3,50 m, existantes ou autorisées avant la mise en vigueur du P.L.U.

Dans le secteur UBa, les constructions principales doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 m par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise.

Dans les secteurs UBb et UBd, les constructions principales doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 m par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise.

Cette règle s'applique aux voies et places d'une largeur minimum de 3,50 m, existantes ou autorisées avant la mise en vigueur du P.L.U.

Toutefois, dans toute la zone :

- la limite de 20 m ne s'applique pas en cas d'extension de constructions existantes,
- la reconstruction à l'identique pourra également être autorisée.

Dans le secteur UBc, les constructions doivent être édifiées avec un recul maximum de 30 m comptés depuis l'alignement ou à la limite d'emprise des voies et places publiques ou privées.

Dans toute la zone à l'exception du secteur UBd, les annexes et dépendances diverses (garage, atelier familial, abri de jardin, ...), ne pourront être implantées devant le nu de(s) la façade(s) de la construction principale faisant face aux voies publiques la desservant. Elles devront être édifiées à l'alignement de la façade de la construction principale faisant face aux voies publiques la desservant, ou en retrait de celui-ci.

Elles peuvent être implantées au-delà de la limite des 20 m.

Article UB7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur UBa, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m des limites séparatives. Cependant, une implantation en limite séparative pourra être admise pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 2,50 m à l'adossement.

Dans le secteur UBc, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. En cas de recul, celui-ci sera au moins égale à la demi-hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans jamais être inférieure à 2,5 m.

Dans le secteur UBd, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. En cas de recul, celui-ci sera au moins égale à 4 m.

Dans le reste de la zone UB :

- **Unités foncières constituées avant la mise en vigueur du P.L.U. :** les constructions doivent être implantées :
 - soit avec une marge au moins égale à la demi-hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans jamais être inférieure à 3 m
 - soit sur une seule limite latérale, sous réserve du retrait de 3 m sur l'autre limite latérale.
- **Unités foncières constituées après la mise en vigueur du P.L.U. :** la distance, comptée horizontalement, de tout point des constructions au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 4 m.

Dans toute la zone, lorsqu'une unité foncière est située à l'angle de rues, au moins une des limites sera considérée comme limite de fond.

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

Dans tous les cas de figure, une reconstruction à l'identique peut toutefois être autorisée.

Article UB8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent respecter une distance minimum de 8 m entre elles. Cette distance est réduite à 3 m entre une construction principale et une dépendance.

Elle n'est pas fixée en UBd.

Article UB9- Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 30 % de la surface de l'unité foncière lorsque celle-ci a été constituée avant la mise en vigueur du P.L.U.,
- 20 % de la surface de l'unité foncière lorsque celle-ci a été constituée après la mise en vigueur du P.L.U.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les secteurs UBa, UBc et UBd.

L'emprise au sol totale des dépendances ne pourra excéder 30 m² par unité foncière. Cette règle ne s'applique pas en UBd.

Pour les piscines non couverte cette surface n'est pas limitée.

Article UB10 – Hauteur des constructions

La hauteur totale de la construction est mesurée par rapport au terrain naturel, prise à l'aplomb du faîtage. Les ouvrages techniques de faible dimension et cheminées ne peuvent dépasser cette hauteur de plus de 1,50 m.

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel en tout point de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur des constructions principales et de leurs annexes est limitée à 4,50 m à l'égout du toit et à 8,50 m au faîtage. A l'exception des constructions à usage de commerce implantées dans le secteur UBa, elle doit en outre respecter la règle suivante : $L/2 - 1 \leq x \leq L/2$ (en mètres), avec L = largeur du pignon mesurée à la hauteur de l'égout du toit et x = différence de hauteur entre l'égout du toit et le faîtage.

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

En UBd, la hauteur est limitée à 6 m à l'égout du toit ou au brisis et à 10 m au faîtage.

La hauteur des dépendances ne doit pas excéder 3 m, sauf pour les piscines couvertes, qui ne doivent pas dépasser 2,50 m de haut.

La construction devra être implantée au niveau du terrain naturel. Le rez-de-chaussée ne pourra dépasser de 0,30 m – calculé à l'endroit le plus haut de l'implantation de la construction- le niveau du terrain naturel avant remaniement.

Article UB11 – Aspect extérieur des constructions

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

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

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

Chaque projet devra respecter l'harmonie de la composition et du tissu urbain environnant.

Le ton général des façades des bâtiments et des toitures se référera à la couleur des enduits du nuancier conseil ou à la couleur du bois naturel. Les toitures pourront être végétalisées.

Les clôtures

Clôtures existantes : les murs en pierre anciens devront être impérativement conservés ou réhabilités ; ils devront être reconstruits à l'identique de l'existant. Les ouvertures grillagées devront être conservées. Toutefois, ils pourront être modifiés en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment. Les percements, lorsqu'ils sont autorisés, seront réalisés à minima et ne devront pas compromettre l'aspect, la stabilité de l'élément et la continuité visuelle.

Clôtures nouvelles :

Sur rue et domaine public, elles seront constituées :

- soit d'une clôture d'une hauteur maximum de 1,80 m dont un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 0,80 m, enduit ou présentant l'aspect des moellons apparents ou de la pierre de taille, surmonté d'une grille métallique ou, d'une barrière présentant l'aspect et le grain du bois naturel ; les grilles et les barrières seront peintes en harmonie avec la façade. Les couleurs de référence sont celles du nuancier présenté en annexe.
- soit d'une haie vive ; cette haie vive pourra être doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m, implanté à une distance minimale de 0,80 m des voies et emprises publiques.

Entre fonds voisins : elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 m et leur aspect sera conforme à l'environnement immédiat ; les plaques d'aspect béton sont interdites. Pour assurer une continuité avec un mur de même type existant, et sur une longueur maximum de 10 m, une hauteur supérieure sera possible.

Divers

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

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés à l'exception de celles servant à récupérer les eaux pluviales..

. En outre, en UBa

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits.

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

Les panneaux solaires devront être implantés en surimposition. Ils devront être d'aspect mat.

. Dans le reste de la zone UB les prescriptions suivantes s'appliquent :

1) La volumétrie

Elle doit être simple, en harmonie de proportions avec celles des constructions qui les environnent immédiatement et respecter une volumétrie à dominante horizontale sur un plan rectangulaire, sauf si les caractéristiques du terrain sont incompatibles avec cette règle ou s'il est éloigné de l'espace public.

Un seul niveau de combles est autorisé.

2) Les façades

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits. Les couleurs de référence sont celles du nuancier présenté en annexe.

Les façades et murs extérieurs pourront être constitués ou recouverts d'éléments présentant l'aspect et le grain du bois naturel, pour un maximum de 30 % de leur surface. Ces matériaux devront être peints. Les couleurs de référence sont celles du nuancier présenté en annexe.

Lorsqu'ils sont implantés en façade, les différents dispositifs fournissant des énergies renouvelables devront être situés sur la façade opposée à la rue qui dessert la construction.

Les balcons en saillie sont interdits.

3) Les ouvertures de façade

Les percements devront respecter une symétrie de composition et notamment les alignements de linteaux.

Ils seront verticaux, plus hauts que larges dans une proportion minimale de 5 X 4 ; cette règle ne s'applique pas aux façades opposées à la rue qui dessert la construction.

4) Les menuiseries (volets, portes, encadrements de portes, garages et fenêtres) et serrureries

Les couleurs de référence des menuiseries sont celles du nuancier présenté en annexe.

Les persiennes d'aspect plastique sont interdites.

5) Les devantures

Dans le cadre d'une création, la devanture sera coupée par des éléments menuisés ou maçonnes.

Dans le cadre de restauration, réhabilitation, rénovation, la devanture pourra être coupée par des éléments menuisés ou maçonnes, afin de créer une rythmique en harmonie avec les pleins et les vides de la façade de l'immeuble.

Dans le cas où plusieurs bâtiments sont affectés à une même activité, le rez-de-chaussée de chaque unité sera traité indépendamment.

Pour les façades commerciales, des percements plus larges que hauts sont permis.

6) Les toitures

Le sens de la toiture des constructions principales donnant sur le domaine public devra respecter l'orientation générale des faîtages limitrophes ou à défaut les plus proches. Il sera parallèle ou perpendiculaire à la voie.

- les toitures des constructions principales seront à deux pans issus d'un même faîtage, sauf en UBd ; un toit à 4 pans peut être autorisé si le parti architectural le justifie
- la pente du toit de ces constructions sera comprise entre 38° et 45°, sauf pour les vérandas et les piscines couvertes sauf en UBd,
- Les toitures terrasses et à la Mansart sont interdites, sauf en UBd
- La multiplication des pans de toiture ne donnant aucune ligne principale à la toiture sera interdite.

7) Les couvertures

Les couvertures des constructions principales seront de formes, de couleurs et de grain identiques à la tuile au format minimum de 22 unités par m² ou à l'ardoise, sauf pour les panneaux solaires.

En cas de réhabilitation la couverture à l'identique est autorisée uniquement pour l'ardoise et la tuile. L'aspect du zinc est toutefois autorisé..

Les panneaux solaires devront être implantés en surimposition sur la toiture.

Ils devront être d'aspect mat.

Les châssis de toit seront autorisés, à condition d'être encastrés et alignés par rapport aux ouvertures de la façade et de respecter une dimension maximum de 78 X 98cm.

Les tropéziennes, chiens-assis et lucarnes rampantes sont interdits.

La couleur des toitures se référera à celles du nuancier présenté en annexe.

8) Les annexes et dépendances

Les murs et toitures des annexes et dépendances doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent.

Les toitures à un pan sont autorisées.

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

Les pentes de toitures et couvertures des piscines couvertes ne sont pas réglementées.

9) Modification ou extension de constructions repérées aux plans au titre de la loi Paysage

Les modifications ou extensions devront respecter :

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

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

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

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

Article UB12 – Stationnement des véhicules

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

- logement : 2 places par logement ;
- hôtel et assimilé : 1 place pour 1 chambre
- restaurant: : 1 place pour 10 m² de salle
- commerce : 1 place pour 25m² de surface de vente
- industrie, artisanat : 1 place pour 100 m²
- bureaux et services : 1 place pour 60 m²

Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

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

Le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité.

Article UB13 – Espaces libres et plantations

Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant aux plans de zonages sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés. Les défrichements sont interdits.

Les éléments naturels remarquables

Les éléments naturels remarquables sont repérés sur le plan de zonage. Leur aspect doit être préservé.

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

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

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

A l'exception du secteur UBc, en cas d'opération d'aménagement au moins 10 % de la surface totale de l'opération doivent être aménagés en espaces communs plantés, hors voirie mais pouvant accueillir du stationnement.

Les aires de stationnement doivent être cloisonnées par des haies afin de ne pas former un seul tenant de plus de 500 m².

Les végétaux composant les haies et les clôtures devront être sélectionnés dans la liste figurant en annexe.

Un minimum de 50% de la surface de l'unité foncière devra demeurer en pleine terre. Ce minimum est de 30% dans le secteur UBc et UBd.

Ceci exclut les surfaces bâties, les surfaces de roulement et de stationnement.

Il n'est pas fixé de règle de surface minimum de pleine terre en UBa.

Article UB14 - Performances énergétiques et environnementales

Elles devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Article UB15 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non fixé

Chapitre III. Règlement applicable à la Zone UE

*

* *

Il s'agit de la zone urbaine à vocation d'activité économique. Elle comporte un secteur UEa plus restrictif.

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UE1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage :
 - . agricole
- Les carrières,
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - . les garages collectifs de caravane
 - . les parcs d'attraction
 - . les habitations légères de loisirs
 - . les parcs résidentiels de loisirs
 - . les caravanes ou maisons mobiles isolées
 - . les terrains aménagés de camping et de caravanage
 - . les dépôts de véhicules

Article UE2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

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

- . les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone, dans la limite d'une construction par unité foncière et d'une surface de plancher maximale de 100 m², et qu'elles soient contiguës (ou intégrées) aux bâtiments d'activités.
- . les constructions à usage d'hébergement collectif temporaire, à condition qu'elles soient liées à une activité autorisée dans la zone.
- . les occupations du sol sont autorisées soit à l'intérieur de la zone d'implantation obligatoire repérée au plan au 1/2000^{ème} lorsqu'elle existe, soit dans les volumes bâtis existants. En UEa, chaque bâtiment existant dans la zone à la date d'approbation du PLU pourra faire l'objet d'une extension maximale de 50 m², à condition qu'elle soit réalisée à l'intérieur de la zone d'implantation obligatoire repérée au plan au 1/5000^{ème}.

Conditions de l'occupation des sols

Article UE3 – Accès et voiries

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

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

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

Article UE4 – Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Eau potable

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

Assainissement

- Eaux usées

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

L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

- Eaux pluviales

Sauf si les contraintes du terrain ne le permettent pas, les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation.

Si aucun dispositif de ce type n'est possible, ou en cas d'extension de constructions existantes, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur là où il existe.

Réseaux divers

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

Article UE5 – Caractéristiques des terrains

Non fixé.

Article UE6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises

Les constructions doivent être édifiées avec un recul de 5m par rapport à l'alignement.
En UEa, les constructions principales doivent être édifiées à l'intérieur des zones d'implantation obligatoire.
Une reconstruction à l'identique pourra toutefois être autorisée.

Article UE7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait de 5m par rapport aux limites séparatives.
En UEa, les constructions ne sont autorisées qu'à l'intérieur des zones d'implantation obligatoire.
Une reconstruction à l'identique pourra toutefois être autorisée.

Article UE8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non fixé.

Article UE9- Emprise au sol

Non fixé.

Article UE10 – Hauteur des constructions

La hauteur totale de la construction est mesurée par rapport au terrain naturel, prise à l'aplomb du faîtage. Les ouvrages techniques de faible dimension et cheminées ne peuvent dépasser cette hauteur de plus de 1,50 m.

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel en tout point de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur des constructions et installations est limitée à 6 m l'égout du toit, 7 m à l'acrotère et 9 m au faîtage, sauf reconstruction à l'identique. En cas d'extension, elle peut atteindre la hauteur du bâtiment qui fait l'objet de l'extension.

La construction devra être implantée au niveau du terrain naturel. Le rez-de-chaussée ne pourra dépasser de 0,30m – calculé à l'endroit le plus haut de l'implantation de la construction- le niveau du terrain naturel avant remaniement.

Article UE11 – Aspect extérieur des constructions

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

Les clôtures

Clôtures existantes : les murs en pierre anciens devront être impérativement conservés ou réhabilités ; ils devront être reconstruits à l'identique de l'existant. Les ouvertures grillagées devront être conservées. Toutefois, ils pourront être modifiés en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment. Les percements, lorsqu'ils sont autorisés, seront réalisés à minima et ne devront pas compromettre l'aspect, la stabilité de l'élément et la continuité visuelle.

Clôtures nouvelles :

Sur rue et domaine public, elles seront constituées :

- soit d'une clôture d'une hauteur maximum de 2,40 m dont un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 0,80 m, enduit ou présentant l'aspect des moellons apparents ou de la pierre de taille, surmonté d'une grille métallique ou, d'une barrière présentant l'aspect et le grain du bois naturel ; les grilles et les barrières seront peintes en harmonie avec la façade.

Les couleurs de référence sont celles du nuancier présenté en annexe,

- soit d'une haie vive ; cette haie vive pourra être doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 2,40 m, implanté à une distance minimale de 0,80 m des voies et emprises publiques

Entre fonds voisins : elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 m et leur aspect sera conforme à l'environnement immédiat ; les plaques d'aspect béton sont interdites. Pour assurer une continuité avec un mur de même type existant, et sur une longueur maximum de 10 m, une hauteur supérieure sera possible.

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

Divers

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

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés à l'exception de celles servant à récupérer les eaux pluviales..

Aspect des constructions

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits.

Le ton général des façades et des toitures des bâtiments se réfèrera au nuancier présenté en annexe. Il pourra présenter l'aspect du bois non vernis.

Les menuiseries doivent respecter les couleurs du nuancier présenté en annexe.

Les toitures

Les toitures, à l'exception des verrières, présenteront la coloration de la tuile de terre cuite traditionnelle ou de l'ardoise. Elles pourront être végétalisées.

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

Les panneaux solaires devront être implantés en surimposition. Ils devront être d'aspect mat.

Article UE12 – Stationnement des véhicules

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

- logement	: 2 places par logement
- hôtel et assimilé supérieur à 5 chambres	: 1 place pour 2 chambres
- restaurant, surface de salle supérieur à 50 m ²	: 3 places pour 25 m ² au delà de 50 m ²
- commerce, surface de vente supérieure à 50 m ²	: 1 place pour 20 m ² au delà de 50 m ²
- hébergement collectif	: 1 place pour 60 m ²
- bureaux et équipements	: 1 place pour 30 m ²

Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

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

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité.

Article UE13 – Espaces libres et plantations

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

Les aires de parking devront être cloisonnées par des haies afin de ne pas former un seul tenant de plus de 500 m².

Les végétaux composant les haies et clôtures devront être sélectionnés dans la liste figurant en annexe.

Article UE14 - Performances énergétiques et environnementales

Elles devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Article UE15 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non fixé

Chapitre IV. Règlement applicable à la Zone UL

*

* *

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

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

Article UL 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

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

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

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sportifs ou à des services publics, les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement nécessaires à ces activités, à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement.

Les bureaux s'ils sont directement liés à une activité déjà présente dans la zone.

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

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

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UL 3 - Accès et voiries

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

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

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

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

Eau potable

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

Assainissement

- Eaux usées

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

L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

- Eaux pluviales

Sauf si les contraintes du terrain ne le permettent pas, les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation.

Si aucun dispositif de ce type n'est possible, ou en cas d'extension de constructions existantes, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur là où il existe.

Réseaux divers

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

Article UL 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 4 m.

La reconstruction à l'identique est toutefois possible.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 m des limites séparatives.

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

Non réglementé

Article UL 9- Emprise au sol

Non réglementé.

Article UL 10 – Hauteur des constructions

La hauteur totale de la construction est mesurée par rapport au terrain naturel, prise à l'aplomb du faîtage. Les ouvrages techniques de faible dimension et cheminées ne peuvent dépasser cette hauteur de plus de 1,50 m.

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel en tout point de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur des constructions et installations est limitée à 8,50 m au faîtage. En cas de besoin spécifique, une hauteur plus importante peut être acceptée.

La construction devra être implantée au niveau du terrain naturel. Le rez-de-chaussée ne pourra dépasser de 0,30m – calculé à l'endroit le plus haut de l'implantation de la construction- le niveau du terrain naturel avant remaniement.

Article UL 11 – Aspect extérieur des constructions

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

Les toits plats sont interdits.

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits.

Le ton général des façades et des toitures des bâtiments se référera au nuancier présenté en annexe.

Les menuiseries doivent respecter les couleurs de référence du nuancier présenté en annexe.

La couleur des toitures se référera à celles du nuancier présenté en annexe.

Clôtures existantes : les murs en pierre anciens devront être impérativement conservés ou réhabilités ; ils devront être reconstruits à l'identique de l'existant. Les ouvertures grillagées devront être conservées. Toutefois, ils pourront être modifiés en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment.

Les percements, lorsqu'ils sont autorisés, seront réalisés à minima et ne devront pas compromettre l'aspect, la stabilité de l'élément et la continuité visuelle.

Clôtures nouvelles :

Sur rue et domaine public, elles seront constituées :

- soit d'une clôture d'une hauteur maximum de 1,80 m dont un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 0,80 m, enduit ou présentant l'aspect des moellons apparents ou de la pierre de taille, surmonté d'une grille métallique ou, d'une barrière présentant l'aspect et le grain du bois naturel ; les grilles et les barrières seront peintes en harmonie avec la façade. Les couleurs de référence sont celles du nuancier présenté en annexe.
- soit d'une haie vive ; cette haie vive pourra être doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m, implanté à une distance minimale de 0,80 m des voies et emprises publiques

Entre fonds voisins : elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 m et leur aspect sera conforme à l'environnement immédiat ; les plaques d'aspect béton sont interdites. Pour assurer une continuité avec un mur de même type existant, et sur une longueur maximum de 10 m, une hauteur supérieure sera possible.

En cas de besoin spécifique, un grillage métallique plus haut peut être accepté.

Article UL 12 – Stationnement des véhicules

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

Article UL 13 – Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement doivent être cloisonnées par des haies afin de ne pas former un seul tenant de plus de 500 m².

Les végétaux composant les haies et clôtures devront être sélectionnés dans la liste figurant en annexe.

Article UL 14 – Performances énergétiques et environnementales

Elles devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Article UL 15 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non fixé

TITRE III

-

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

Chapitre I - Règlement applicable à la zone A

*

*

*

Zone réservée aux activités agricoles. Elle comporte un secteur dans lequel les activités commerciales sont autorisées.

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

Article A 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- . d'habitation et leurs dépendances (à l'exception de celles autorisées à l'article 2)
- . hôtelier (à l'exception de celles autorisées à l'article 2)
- . d'équipement ouvert au public (à l'exception de celles autorisées à l'article 2)
- . de bureaux et services (à l'exception de celles autorisées à l'article 2)
- . de commerce (à l'exception de celles autorisées à l'article 2)
- . d'artisanat, industriel
- . d'entrepôts
- . les carrières
- . les abris de jardin (à l'exception de ceux autorisés à l'article 2)
- . les habitations légères de loisirs

Les travaux, installations et aménagements suivants :

- . les garages collectifs de caravane
- . les affouillements et exhaussements du sol (sauf pour les cas visés à l'article 2)
- . les dépôts de véhicules
- . les parcs résidentiels de loisirs
- . les caravanes isolées
- . les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- . les dépôts non agricole.
- . les aires de stationnement qui ne sont pas directement liées à une occupation du sol présente et autorisée dans la zone

Article A 2 - Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition

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

Les constructions à usage d'habitation (et leurs dépendances) des exploitants agricoles sur l'unité foncière de l'exploitation.

Les travaux, installations et aménagements suivants :

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont l'emprise au sol n'excède pas 100 m², à condition qu'elles ne remettent pas en cause l'usage agricole de la zone.

En Ac sont également autorisées les constructions à usage commercial à condition qu'elles présentent un lien avec l'activité agricole et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole présente dans la zone.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 - Accès et voiries

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

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

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

Article A 4 - Desserte par les réseaux

I- Eau potable

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

Dans l'attente de la réalisation de celui-ci, il pourra être toléré une desserte par forage ou puits particulier à la condition explicite qu'ils soient conformes à la législation, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution soit assurée.

Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire.

II- Assainissement

Eaux usées

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

Dans les parties du territoire qui ne sont pas encore desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Ils devront pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau.

Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver, pour la mise en place de son assainissement, un terrain libre d'un seul tenant en rapport avec l'activité (250 m² minimum pour une habitation) situé en aval hydraulique de la construction

Eaux pluviales

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

Réseaux divers

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

Article A 5 - Caractéristique des terrains

Non fixé.

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

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait d'au moins 6,00 m de l'axe des voies publiques.

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

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

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées avec un retrait d'au moins 6 m des limites séparatives.

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

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

Non fixé.

Article A 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne pourra excéder 100 m² par unité foncière.

L'emprise au sol des dépendances non-agricoles ne pourra excéder 30 m² par unité foncière. Pour les piscines non couvertes cette surface n'est pas limitée.

En Ac, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40%.

Article A 10 - Hauteur maximum

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel en tout point de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

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

Bâtiments agricoles

La hauteur maximale des bâtiments agricoles est fixée à 12 mètres au faîtage.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des occupations du sol autorisées dans la zone.

Autres constructions

La hauteur des constructions principales et de leurs annexes est limitée à 4,50 m à l'égout du toit et à 8,50 m au faîtage. Elle doit en outre respecter la règle suivante : $L/2 - 1 \leq x \leq L/2$ (en mètres), avec L = largeur du pignon mesurée à la hauteur de l'égout du toit et x = différence de hauteur entre l'égout du toit et le faîtage.

Cette dernière règle peut être modulée pour les constructions qui ne sont pas à destination d'habitat.

La construction devra être implantée au niveau du terrain naturel. Le rez-de-chaussée ne pourra dépasser de 0,30 m – calculé à l'endroit le plus haut de l'implantation de la construction- le niveau du terrain naturel avant remaniement.

La hauteur des dépendances ne doit pas excéder 3,50 m, sauf pour les piscines couvertes, qui ne doivent pas dépasser 2,50 m de haut.

Article A 11 – Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

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

Chaque projet devra respecter l'harmonie de la composition qui l'environne.

Les clôtures seront composées d'une haie vive pouvant être doublée d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,80 m, implanté à une distance minimale de 0,80 m des voies et emprises publiques.

La couleur des toitures se référera à celles du nuancier présenté en annexe.

1. Bâtiments agricoles

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits.

Le ton général des façades des bâtiments se référera au nuancier présenté en annexe. Il pourra cependant présenter l'aspect et le grain du bois non vernis.

Les menuiseries se référeront aux couleurs du nuancier présenté en annexe.

2. Autres constructions

1) La volumétrie

Elle doit être simple, en harmonie de proportions avec celles des constructions qui les environnent et respecter une volumétrie à dominante horizontale sur un plan rectangulaire, sauf si les caractéristiques du terrain sont incompatibles avec cette règle.

Un seul niveau de combles est autorisé.

2) Les façades

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits. Les enduits devront respecter les couleurs du nuancier présenté en annexe

Lorsqu'ils sont implantés en façade, les différents dispositifs fournissant des énergies renouvelables devront être situés sur la façade opposée à la rue qui dessert la construction.

Les balcons en saillie sont interdits.

3) Les ouvertures de façade

Les percements devront respecter une symétrie de composition et notamment les alignements de linteaux.

Ils seront verticaux, plus hauts que larges dans une proportion minimale de 5 X 4 .

4) Les menuiseries (volets, portes, encadrements de portes, garages et fenêtres) et serrureries

Les menuiseries doivent respecter les couleurs de référence du nuancier présenté en annexe.

6) Les toitures

Le sens de la toiture des constructions principales donnant sur le domaine public devra respecter l'orientation générale des faîtes limitrophes ou à défaut les plus proches. Il sera parallèle ou perpendiculaire à la voie.

- les toitures des constructions principales seront à deux pans issus d'un même faîte. ; un toit à 4 pans peut être autorisé si le parti architectural le justifie
- la pente du toit sera comprise entre 30° et 45°, sauf pour les vérandas
- Les toitures terrasses et à la Mansart sont interdites
- La multiplication des pans de toiture ne donnant aucune ligne principale à la toiture sera interdite.

7) Les couvertures

Les couvertures des constructions principales seront de formes, de couleurs et de grain identiques à l'ardoise ou à la tuile au format minimum de 22 unités par m², sauf pour les panneaux solaires.

En cas de réhabilitation la couverture à l'identique est autorisée uniquement pour l'ardoise et la tuile. L'aspect du zinc est toutefois autorisé.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture Ils devront être d'aspect mat, de formes, de couleurs identiques à ceux du matériau couvrant la toiture, ou être implantés sur le pan de la toiture opposé à la rue qui dessert la construction.

Les châssis de toit seront autorisés, à condition d'être encastrés et alignés par rapport aux ouvertures de la façade et de respecter une dimension maximum de 78 X 98cm.

Les tropéziennes, chiens-assis et lucarnes rampantes sont interdits.

8) Les annexes et dépendances

Les murs et toitures des annexes et dépendances doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent.

Les toitures à un pan sont autorisées.

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

Les pentes de toitures et couvertures des piscines couvertes ne sont pas réglementées.

Article A 12 - Stationnement

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

Les aires de stationnement devront être réalisées en matériaux perméables.

Article A 13 - Espaces libres et plantations

Les dépôts agricoles permanents doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide. Ces végétaux composant les haies et clôtures devront être sélectionnés dans la liste figurant en annexe.

Article A 14 - Performances énergétiques et environnementales

Elles devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Article A 15 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non fixé

TITRE IV

-

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**

Chapitre I - Règlement applicable à la zone N

*

* *

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

- *un secteur Na dans lequel les constructions agricoles sont autorisées*
- *un secteur Nh dans lequel se trouve de l'habitat dispersé*
- *un secteur Nhc dans lequel se trouve de l'habitat dispersé spécifique*
- *un secteur Nhr dans lequel se trouve de l'urbanisation dispersée construite sur des cavités souterraines*
- *un secteur Nl qui correspond à des équipements de plein-air*
- *un secteur Nj qui correspond à des espaces dans lesquels les abris de jardin sont autorisés.*
- *un secteur Np qui correspond au château de la Borne Blanche*
- *un secteur Nn qui correspond à la zone NATURA 2000*

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

Article N 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Dans le secteur Np, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage :
 - . agricole
 - . hôtelier,
 - . industriel,
 - . commercial
 - . d'entrepôt
- Les carrières,
- Les dépôts divers et les aires de stockage
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - . les garages collectifs de caravane
 - . les parcs d'attraction
 - . les habitations légères de loisirs
 - . les parcs résidentiels de loisirs
 - . les caravanes ou maisons mobiles isolées
 - . les terrains aménagés de camping et de caravanage
 - . les dépôts de véhicules

Dans le reste de la zone, les aires de stationnement qui ne sont pas directement liées à une occupation du sol présente et autorisée dans la zone ainsi que les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

Article N 2 - Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition

1.1 Rappel

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

La démolition de ces éléments est interdite.

En secteur Nhr, la commune peut exiger que les constructions soient soumises à des mesures spéciales conformément à l'article R.111.2 du Code de l'Urbanisme.

1.2 Sont autorisés :

- Dans la zone N à l'exception des secteurs :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dont l'emprise au sol n'excède pas 100 m²¹, à condition de ne pas remettre en question la protection du site et du paysage.

Les extensions des constructions à usage d'habitation régulièrement édifiées, avec un maximum de 50 m² de surface de plancher.

- Dans le secteur Na :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dont l'emprise au sol n'excède pas 100 m² à condition de ne pas remettre en question la protection du site et du paysage.

Les serres agricoles.

Les autres constructions agricoles dans la limite de 300m² par unité foncière.

- Dans le secteur Nh :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dont l'emprise au sol n'excède pas 100 m² à condition de ne pas remettre en question la protection du site et du paysage.

Les extensions des constructions à usage d'habitation régulièrement édifiées dans les limites suivantes :

- 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U. jusqu'à l'obtention d'un maximum de 200 m² de surface de plancher pour la construction principale;

- une fois 50 m² de surface de plancher à la date d'approbation du P.L.U. si la construction principale dépasse 200 m² de surface de plancher.

La construction de dépendances avec un maximum total de 50 m². Pour les piscines non couvertes cette surface n'est pas limitée.

Les abris de jardins dans la limite de 6m² par abri et par unité foncière.

- Dans le secteur Nhc :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dont l'emprise au sol n'excède pas 100 m² à condition de ne pas remettre en question la protection du site et du paysage.

Les extensions des constructions à usage d'habitation régulièrement édifiées et régulièrement déjà raccordée aux réseaux primaires en électricité et en alimentation en eau courante dans les limites suivantes :

¹ Les réseaux ne sont donc pas concernés par cette limite de 100 m²

- 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U. jusqu'à l'obtention d'un maximum de 200 m² de surface de plancher pour la construction principale;

- une fois 25 m² de surface de plancher par rapport à la surface existante à la date d'approbation du P.L.U. si la construction principale dépasse 200 m² de surface de plancher. Les constructions nouvelles à usage d'habitation à condition qu'elles ne dépassent pas 200 m² de surface de plancher.

La construction de dépendances à l'intérieur d'un périmètre de 50 m autour des constructions à usage d'habitation régulièrement édifiées, avec un maximum total de 50 m².

Les abris de jardins dans la limite de 6 m² par abri et par unité foncière.

▪ Dans le secteur Nhr et à condition de ne pas accroître le risque de mouvement de terrain :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dont l'emprise au sol n'excède pas 100 m² à condition de ne pas remettre en question la protection du site et du paysage.

Les abris de jardins dans la limite de 6 m² par abri et par unité foncière.

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes avec un maximum de 25 m² par rapport à la surface existante à la date d'approbation du P.L.U. . .

▪ Dans le secteur NI :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dont l'emprise au sol n'excède pas 100 m², les terrains de sports ainsi que les installations liées à leur usage, les aires de jeux à condition de ne pas remettre en question la protection du site et du paysage.

▪ Dans le secteur Nj :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dont l'emprise au sol n'excède pas 100 m², à condition de ne pas remettre en question la protection du site et du paysage.

Les abris de jardins dans la limite de 6 m² par abri.

▪ Dans le secteur Np:

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone, dans la limite d'une construction par unité foncière et d'une surface de plancher maximale de 100 m², et qu'elles soient contiguës ou intégrées au bâtiment principal.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, les aires de jeux et de sport, à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement:

- les aires de stationnement à condition qu'elles soient nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone et qu'elles ne soient pas imperméabilisées.

- les constructions à usage de stationnement de véhicule à condition qu'elles soient liées à une construction autorisée dans la zone.

Les occupations du sol ne sont autorisées qu'à condition d'être réalisées dans les volumes bâtis existants. Toutefois, chaque bâtiment existant dans la zone à la date d'approbation du PLU pourra faire l'objet d'une extension maximale de 50 m² dans le périmètre constructible délimité au plan de zonage. Cette extension pourra concerner son usage courant. En outre et dans ce périmètre constructible, une dépendance d'un maximum de 100 m² est autorisée.

▪ Dans le secteur Nn :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dont la localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques, à condition qu'aucune solution alternative ne soit possible ou viable.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 – Accès et voiries

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

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

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, et aux handicapés, indépendants des accès des véhicules.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

I- Eau potable

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

II- Assainissement

Eaux usées

Toute construction produisant des eaux usées devra être raccordée à un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

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

Dans les parties du territoire qui ne sont pas encore desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Ils devront pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau.

Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver, pour la mise en place de son assainissement, un terrain libre d'un seul tenant en rapport avec l'activité (250m² minimum pour une habitation) situé en aval hydraulique de la construction

Eaux pluviales

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

Réseaux divers

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

Article N 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

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

Les constructions et installations pourront être implantées à l'alignement ou en recul minimum de 6 m.

Dans les secteurs Nh, Nhc, Nhr et Nl le recul minimum est de 4 m.

En Nj, les constructions seront implantées avec un recul minimum de 1 m.

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

Dans le secteur Np, toute construction nouvelle ou reconstruction doit être implantée à l'intérieur des zones d'implantation obligatoire repérées au plan.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics pourront être implantées à l'alignement ou en retrait minimum de 1 m.

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

Sauf lorsqu'une indication portée au règlement graphique le précise, les constructions et installations autorisées doivent être implantées à une distance minimale de 5 m des limites séparatives. Ce recul est limité à 4 m en Nh et Nhr.

En Nhc, les constructions devront respecter un recul minimum de 45m par rapport aux limites de fond et de 25 m par rapport aux limites séparatives latérales.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics pourront être implantées en limite ou en retrait minimum de 5 m.

En Nj les constructions et installations pourront être implantées en limite ou en retrait minimum de 1 m.

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

Lorsqu'une unité foncière est située à l'angle de rues, au moins une des limites sera considérée comme limite de fond.

Dans le secteur Np, toute construction nouvelle ou reconstruction doit être implantée à l'intérieur des zones d'implantation obligatoire repérées au plan.

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

Non fixé.

Article N 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- Nl : 10 % de la surface du secteur Nl concerné.
- Nj : 10 % de la surface de chaque unité foncière.
- Nh : 20% de la surface de chaque unité foncière.
- Nhc : 10% de la surface de chaque unité foncière.

En Na, l'emprise au sol des constructions et des serres est limitée à 50% de la surface du secteur.

Article N 10 - Hauteur maximum

La hauteur totale de la construction est mesurée par rapport au terrain naturel, en tout point de la construction. Les ouvrages techniques de faible dimension et cheminées ne peuvent dépasser cette hauteur de plus de 1,50 m.

Elle ne pourra excéder 8,50 m, sauf reconstruction à l'identique.

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

Dans le secteur Na, elle est limitée à 7 m et à 3 m pour les serres.

Dans le secteur Nl, la hauteur des constructions principales et installations est portée à 8,50 m. En outre, en cas de besoin spécifique, une hauteur plus importante peut être acceptée.

La hauteur des abris de jardin ne doit pas excéder 3 m, la hauteur des dépendances ne doit pas excéder 3,50 m dans le reste de la zone, sauf pour les piscines couvertes, qui ne doivent pas dépasser 2,50 m de haut.

Article N 11 – Aspect extérieur des constructions

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

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

Les modifications ou extensions devront respecter :

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

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

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

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

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

Règles applicables au secteur Na (à l'exception des serres)

La couleur des toitures se réfèrera à celles du nuancier présenté en annexe.

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits.

Le ton général des façades des bâtiments se réfèrera au nuancier présenté en annexe. Il pourra cependant présenter l'aspect et le grain du bois non vernis.

Les menuiseries se réfèreront aux couleurs du nuancier présenté en annexe.

Règles applicables au secteur Nl

Clôtures

Lorsque le terrain est clôturé, les clôtures doivent être composées d'une haie vive pouvant être doublée d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,80 m, implanté à une distance minimale de 0,80 m des voies et emprises publiques.

Règles applicables au secteur Nj

Les murs et façades des constructions présenteront l'aspect et le grain du bois naturel.

Elles pourront être peintes selon les prescriptions du nuancier présenté en annexe.

Règles applicables au reste de la zone sauf au secteur Np

1) La volumétrie

Elle doit être simple, en harmonie de proportions avec celles des constructions qui les environnent et respecter une volumétrie à dominante horizontale sur un plan rectangulaire, sauf si les caractéristiques du terrain sont incompatibles avec cette règle.

Un seul niveau de combles est autorisé.

2) Les façades

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits. Les couleurs de référence sont celles du nuancier présenté en annexe..

Les façades et murs extérieurs pourront être constitués ou recouverts d'éléments présentant l'aspect et le grain du bois naturel, pour un maximum de 30% de leur surface. Ces matériaux devront être peints. Les couleurs de référence sont celles du nuancier présenté en annexe.

Lorsqu'ils sont implantés en façade, les différents dispositifs fournissant des énergies renouvelables devront être situés sur la façade opposée à la rue qui dessert la construction.

Les balcons en saillie sont interdits.

3) Les ouvertures de façade

Les percements devront respecter une symétrie de composition et notamment les alignements de linteaux.

Ils seront verticaux, plus hauts que larges dans une proportion minimale de 5 X 4.

4) Les menuiseries (volets, portes, encadrements de portes, garages et fenêtres) et serrureries

Les menuiseries doivent respecter les couleurs de référence du nuancier présenté en annexe. Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits.

5) Les toitures

Le sens de la toiture des constructions principales donnant sur le domaine public devra respecter l'orientation générale des faîtages limitrophes ou à défaut les plus proches.

Il sera parallèle ou perpendiculaire à la voie. La pente du toit sera comprise entre 30° et 45°, sauf pour les vérandas

6) Les couvertures

Les couvertures des constructions principales seront de formes, de couleurs et de grain identiques à l'ardoise ou à la tuile au format minimum de 22 unités par m², sauf pour les panneaux solaires.

En cas de réhabilitation la couverture à l'identique est autorisée uniquement pour l'ardoise et la tuile. L'aspect du zinc est toutefois autorisé.

Les panneaux solaires devront être implantés en surimposition. Ils devront être d'aspect mat.

Les châssis de toit seront autorisés, à condition d'être encastrés et alignés par rapport aux ouvertures de la façade et de respecter une dimension maximum de 78 X 98cm.

Les tropéziennes, chiens-assis et lucarnes rampantes sont interdits.

La couleur des toitures se référera à celles qui sont déterminées au nuancier présenté en annexe

7) Les annexes et dépendances

Les murs et toitures des annexes et dépendances doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent.

Les toitures à un pan sont autorisées.

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

Les pentes de toitures et couvertures des piscines couvertes ne sont pas réglementées.

8) Les clôtures

Dans le reste de la zone, lorsque le terrain est clôturé, les clôtures doivent présenter la forme de fils non blancs appuyé sur des poteaux présentant l'aspect et le grain du bois naturel. Les murs anciens devront être préservés, réhabilités ou reconstruits à l'identique.

Règles applicables aux secteurs Nh, Nhc, Nhr et Np

1) La volumétrie

Elle doit respecter une dominante horizontale sur un plan rectangulaire, sauf reconstruction à l'identique ou si les caractéristiques du terrain sont incompatibles avec cette règle.

Un seul niveau de comble est autorisé, sauf reconstruction à l'identique.

2) Les façades

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits. Les couleurs de référence sont celles du nuancier présenté en annexe.

Les façades et murs extérieurs pourront être constitués ou recouverts d'éléments présentant l'aspect et le grain du bois naturel, pour un maximum de 30% de leur surface. Ces matériaux devront être peints. Les couleurs de référence sont celles du nuancier présenté en annexe.

Lorsqu'ils sont implantés en façade, les différents dispositifs fournissant des énergies renouvelables devront être situés sur la façade opposée à la rue qui dessert la construction.

Les balcons en saillie sont interdits, sauf reconstruction à l'identique.

3) Les ouvertures de façade

Les percements devront respecter une symétrie de composition.

4) Les menuiseries (volets, portes, encadrements de portes, garages et fenêtres) et serrureries

Les menuiseries doivent respecter les couleurs de référence du nuancier présenté en annexe. Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits.

5) Les toitures

Sauf reconstruction à l'identique, les toitures des constructions principales seront à deux pans issus d'un même faîtage. Dans ce cas, la pente du toit sera comprise entre 30° et 45°. Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes.

Sauf reconstruction à l'identique :

- les toitures terrasses et à la Mansart sont interdites
- la multiplication des pans de toiture ne donnant aucune ligne principale à la toiture est interdite.

6) Les couvertures

Les couvertures des constructions principales seront de formes, de couleurs et de grain identiques à l'ardoise ou à la tuile au format minimum de 22 unités par m², sauf pour les panneaux solaires.

En cas de réhabilitation la couverture à l'identique est autorisée uniquement pour l'ardoise et la tuile. L'aspect du zinc est toutefois autorisé.

Les panneaux solaires devront être implantés en surimposition. Ils devront être d'aspect mat.

Les châssis de toit seront autorisés, à condition d'être encastrés et alignés par rapport aux ouvertures de la façade et de respecter une dimension maximum de 78X98 cm.

Les tropéziennes, chiens-assis et lucarnes rampantes sont interdites.

7) Les clôtures

Sur rue et domaine public, elles seront constituées :

- soit d'une clôture d'une hauteur maximum de 1,80 m dont un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 0,80 m, enduit ou présentant l'aspect des moellons apparents ou de la pierre de taille, surmonté d'une grille métallique ou, d'une barrière présentant l'aspect et le grain du bois naturel ; les grilles et les barrières seront peintes en harmonie avec la façade. Les couleurs de référence sont celles du nuancier présenté en annexe.
- soit d'une haie vive ; cette haie vive pourra être doublée d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,80 m, implanté à une distance minimale de 0,80 m des voies et emprises publiques

Entre fonds voisins : elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 m et leur aspect sera conforme à l'environnement immédiat ; les plaques d'aspect béton sont interdites. Pour assurer une continuité avec un mur de même type existant, et sur une longueur maximum de 10 m, une hauteur supérieure sera possible.

8) Les annexes et dépendances

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

Les pentes de toitures et couvertures des piscines couvertes ne sont pas réglementées.

9) Divers

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

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés à l'exception de celles servant à récupérer les eaux pluviales.

Article N 12 - Stationnement

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

Règles applicables au secteur Np

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

- logement : 2 places par logement
- bureaux, équipements, artisanat : 1 place pour 60 m² et 1 place pour 30 m² en cas d'équipement à vocation d'hébergement.

Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

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

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité.

Article N 13 - Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement doivent être cloisonnées par des haies afin de ne pas former un seul tenant de plus de 500 m². Elles devront être réalisées en matériaux perméables.

Les végétaux composant les haies et clôtures devront être sélectionnés dans la liste figurant en annexe .

Les éléments naturels remarquables

Les éléments naturels remarquables sont repérés sur le plan de zonage. Leur aspect doit être préservé.

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

Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant aux plans de zonages sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
Les défrichements sont interdits.

Dispositions applicables aux secteurs N, Nhc et Nhr:

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 100 m² d'unité foncière au minimum.

Un minimum de 75 % de la surface de l'unité foncière devra demeurer en pleine terre. Ceci exclut les surfaces bâties, les surfaces de roulement et de stationnement.

Article N 14 - Performances énergétiques et environnementales

Elles devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Article N 15 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non fixé

GLOSSAIRE

Accès

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

Voirie

Espace, public ou privé ouvert à la circulation.

Construction principale

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

Annexe

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

Dépendance

Construction non-principale séparée du bâtiment principal.

Mur aveugle

Un mur aveugle ne comporte aucun type d'ouverture ou de châssis, à l'exception des pavés de verre.

Façade

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

Activités Artisanales

Les entreprises artisanales sont celles qui font l'objet d'une immatriculation au répertoire des métiers tenu par la Chambre des Métiers.

Ces critères concernent notamment :

1. L'activité exercée qui doit être une activité de production, transformation, réparation ou prestation de services.
2. L'effectif des salariés employés qui ne doit pas être supérieur à 10. Ce chiffre peut être porté dans certains cas à 15 selon l'activité exercée et à la qualification du chef d'entreprise.

Cours commune

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

Bande de roulement

Voie d'accès et espace de manœuvre. Sa largeur minimale est de 2 fois 30cm. Cette définition s'applique au coefficient de pleine terre.

Place de stationnement

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

Commerce

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

Activités économiques

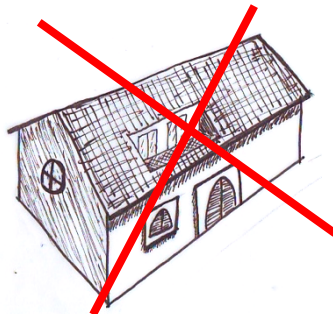
Les activités économiques telles que l'entend le Code de l'urbanisme sont : l'industrie, l'artisanat, le commerce, les entrepôts, les bureaux.

. Coefficient de pleine terre

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

. Tropézienne

Type d'ouvertures en toiture illustré ci-dessous :



Liste des espèces végétales à caractère invasif à ne pas planter

Nom latin

Acer negundo

Ailanthus altissima

Ambrosia artemisiifolia

Aster lanceolatus

Aster novibelgii

Azolla filicuiculoides

Baccharis halimifolia

Bambuseae

Bidens frondosa

Buddleja davidii

Cabomba caroliniana

Cornus alba

Cornus sericea

Crassula helmsii

Egeria densa

Elodea canadensis

Elodea nuttallii

Erigeron annuus

Fallopia aubertii

Fallopia japonica

Fallopia sachalinensis

Fallopia x bohemica

Heracleum mantegazzianum

Hydrilla verticillata

Hydrocotyle ranunculoide

Impatiens balfourii

Impatiens capensis

Impatiens glandulifera

Impatiens parviflora

Lagarosiphon major

Ludwigia grandiflora *

Ludwigia peploides *

Lysichiton americanus

Mahonia aquifolium

Myriophyllum aquaticum

Myriophyllum heterophyllum

Oenothera biennis

Paspalum dilatatum

Persicaria wallichii

Phytolacca americana

Prunus serotina

Rhododendron ponticum

Rhus typhina

Senecio inaequidens

Solidago canadensis

Solidago gigantea

Spiraea alba

Nom commun

Érable négondo

Ailante glanduleux

/Faux Vernis du Japon/Vernis du Japon

Ambrosie annuelle

Aster lancéolé

Aster de Virginie

Azolla fausse filicule/Azolla fausse fougère

Baccharide à feuilles d'arroche [Séneçon en arbre]

Bambous

Bident à fruits noirs/Bident feuillé

Buddléie de David/Buddleja du père David

/Arbre aux papillons

Cabomba de Caroline

Cornouiller blanc

Cornouiller soyeux

Orpin de Helms

Egéria dense/Egéria/Elodée dense

Elodée du Canada

Elodée de Nuttall/Elodée à feuilles étroites

Vergerette annuelle

Vrillée d'Aubert/Renouée de Chine

Vrillée du Japon/Renouée du Japon

Vrillée de Sakhaline/Renouée de Sakhaline

Vrillée de Bohème [Renouée de Bohème]

Berce du Caucase

Hydrille verticillé

Hydrocotyle fausse renoncule

Balsamine de Balfour/Impatience de Balfour

Balsamine du Cap

Balsamine géante/Balsamine de l'Himalaya

Balsamine à petites fleurs

Lagarosiphon élevé/Grand lagarosiphon/Lagarosiphon

/Elodée à feuilles alternes

Ludwigie à grandes fleurs/Jussie à grandes fleurs

Ludwigie fausse péplide (s.l.)/Jussie fausse péplide

Lysichite jaune

Mahonie à feuilles de houx

Myriophylle du Brésil/Myriophylle aquatique

Myriophylle hétérophylle

Onagre bisannuelle [Herbe aux ânes]

Paspale dilaté

Renouée à nombreux épis

Phytolaque d'Amérique/Raisin d'Amérique/

Teinturier/Epinard de Cayenne

Prunier tardif/Cerisier tardif/Cerisier noir

Rhododendron pontique/Rhododendron des parcs

Sumac/Sumac hérissé

Séneçon du Cap/Séneçon sud-africain

Solidage du Canada/Gerbe d'or

Solidage glabre

Spirée blanche/Spirée nord américaine

Spiraea douglasii
Spiraea xbillardii
Symphoricarpos albus
Symphytum asperum
Xanthium strumarium

Spirée de Douglas/Spirée nordaméricaine
Spirée nord-américaine
Symphorine blanche
Consoude rude
Lampourde glouteron

En outre, il est demandé de ne pas planter des essences allergènes.

Liste des essences recommandées pour les haies

Nom latin

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

Nom commun

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

Maisons rurales

DESRIPTIF

La maison rurale est une construction se caractérisant par une volumétrie simple en longueur, sur un seul niveau, complété d'un étage à encuvement.

A Orry-la-Ville, bâtie entre le XVIII^{ème} et le XIX^{ème} siècle, elle constituait un habitat se trouvant dans une cour de ferme.

Elle est présente aussi dans le hameau de Montgrésin.

ORRY LA VILLE MONTGRÉSIN

La construction forme un parallélépipède rectangle étroit et de plain-pied, surmonté d'un toit à deux pans à 35°. Les souches de cheminée sont positionnées dans le prolongement des pignons ou au niveau des murs de refend.

Sa hauteur au faîtage est comprise entre 7 et 9 mètres depuis le sol. Sa longueur varie de 8 à 18 mètres et sa largeur de 5 à 7 mètres.

Des annexes sont parfois accolées à ce volume principal.



La maison rurale est construite le plus souvent à l'intérieur d'une cour. Elle compose l'un des corps de bâtiment formant l'ensemble d'une ancienne petite ferme.

A Orry-la-Ville, la maison rurale mitoyenne est accessible par une cour ouverte sur la rue. Parfois, un porche en façade dessert l'arrière de la maison.



Sur la façade sur rue, portes et fenêtres sont disposées selon un certain ordonnancement.

Elles n'occupent qu'une surface réduite de la façade, laissant entre elles d'importantes parties verticales de mur plein, appelées trumeaux. Leurs linteaux et appuis sont alignés horizontalement.

Les pignons sur rue comportent parfois une ouverture.



Par leurs couleurs, volets et portes agrémentent la façade en harmonie avec le ton de l'enduit et de la couverture. Harpe, corniche, encadrements, appuis, en enduit ou pierre ornent la maison rurale.

L'ouverture à engranger, se fermant par un contrevent en bois, éclaire et ventile les combles.



La tuile plate et le moellon calcaire enduit sont les matériaux habituels des maisons rurales.

On observe des corniches en plâtre.

De grosses pierres formant les encadrements, les appuis, les chaînages, renforcent la structure.

L'enduit, taloché ou lissé, protège la maçonnerie du mur.



Usuellement, le comble est accessible par une lucarne à engranger quand un étage à encuvement existe.



MAISONS RURALES

RECOMMANDATIONS

Pour respecter le caractère de la maison rurale lors d'une réhabilitation, observer son volume général, ses proportions, ses matériaux de construction, la répartition des ouvertures, la structure du bâtiment...



Les maisons rurales possèdent souvent des ouvertures à engranger donnant accès aux combles



Transformations des façades :

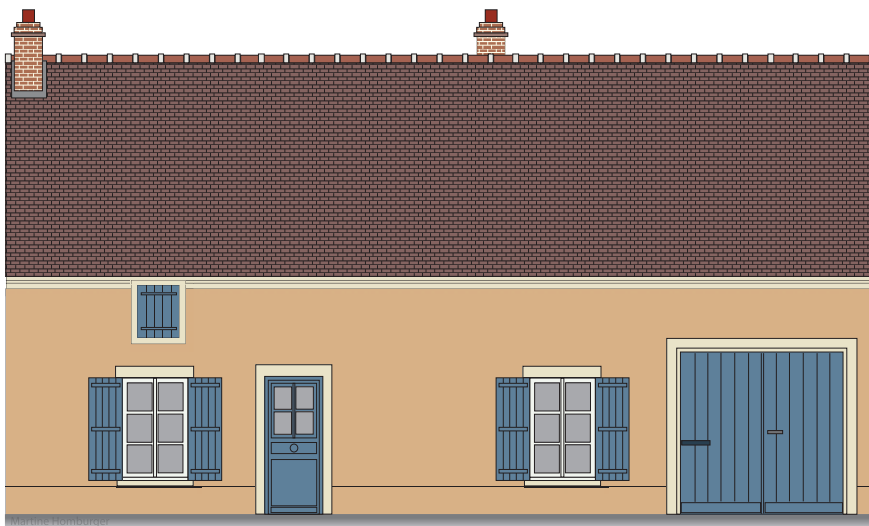
- préserver les dimensions des ouvertures d'origine. Limiter les nouvelles fenêtres : les trumeaux occupent généralement une surface plus importante que les ouvertures
- les fenêtres créées sont de mêmes dimensions que celles existantes. Rétablir l'ordonnancement initial si celui-ci a été modifié : position, dimensions des fenêtres
- respecter l'encadrement des ouvertures en enduit lissé et l'aspect des appuis de fenêtre. Préserver les modénatures et notamment la corniche
- protéger les moellons des murs avec un enduit chaux finition lissée, excepté pour les pignons à pierre vue
- ne pas créer de soubassement en pierre plaquée ou en ciment. En cas d'humidité en pied de mur, préférer un enduit chaux à un bâtard
- limiter les fenêtres en pignon
- en cas de remplacement de menuiseries, utiliser du bois peint
- conserver les volets en bois plein peint, à 2 battants, sans écharpe (z)
- entretenir les gouttières et les descentes d'eau pluviale en zinc ou cuivre.



Des encadrements, des bandeaux, la corniche forment des modénatures sur les façades. Les linteaux et les appuis des fenêtres sont alignés. Les volets sont en bois plein peint



La maison rurale est établie le plus souvent parallèlement à la rue



Extension du volume principal :

- avant d'envisager des travaux d'extension, utiliser la totalité du volume existant de la maison et ses annexes
- l'extension doit généralement présenter un volume de dimensions réduites par rapport à celui de la maison rurale
- veiller à l'harmonie des matériaux, des ouvertures et des pentes de toit pour créer un ensemble homogène entre l'existant et l'extension.

Modifications de toiture :

- préserver les ouvertures, si possible comme à l'origine, dans leurs dimensions en particulier la lucarne à engranger
- poser de préférence les ouvertures de toit côté jardin. Côté rue, les limiter à 1 ou 2, en les disposant dans l'axe des baies
- éclairer les combles par une fenêtre désaxée en pignon si nécessaire
- en cas de création d'une nouvelle cheminée, réutiliser, dans la mesure du possible, les conduits existants

- privilégier, en couverture, la petite tuile plate.



Les ouvertures sont disposées selon un certain ordonnancement sur la façade

Maisons de bourg

DESRIPTIF

Les maisons de bourg ont été édifiées à partir du XVIII^{ème} siècle le long de l'artère principale d'Orry-la-Ville, rues de la Gare et de la Chapelle ainsi qu'à Montgrésin. De volumétrie simple, elles s'élèvent sur deux niveaux. Leurs murs sont montés en moellon calcaire enduit.

ORRY LA VILLE MONTGRÉSIN



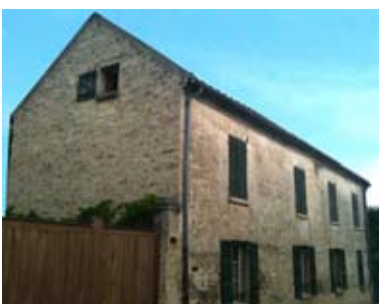
La construction forme un parallélépipède rectangle sur deux niveaux, surmonté d'un toit à deux pans parfois quatre pans à 45°, encadré par des souches de cheminée en brique.

Sa hauteur au faîtage est comprise entre 10 et 12 mètres depuis le sol.

Sa longueur varie de 9 à 15 mètres et sa largeur de 6 à 9 mètres.



Les façades des maisons de bourg étaient toujours protégées, du haut jusqu'à la base du mur, par un enduit plâtre chaux avec une finition lissée. Les tableaux des baies, les linteaux, les chaînages d'angle sont structurés par de grosses pierres rarement apparentes.



La tuile plate, le moellon calcaire enduit et la pierre de taille sont les matériaux de construction traditionnels des maisons de bourg.

Les corniches sont en pierre ou plâtre. Le mur pignon, monté en moellon calcaire, est couvert à pierres vues.

Parfois, un enduit taloché préserve la maçonnerie de la partie basse du mur, formant un soubassement.



La maison de bourg est établie le plus souvent parallèlement à la voirie, en front de rue. Elle peut être mitoyenne par le pignon avec d'autres maisons. Elle constitue un front bâti urbain.

Parfois en retrait ou perpendiculaire à la rue, elle s'accompagne d'un mur formant une clôture.



Les ouvertures sont disposées avec ordonnancement sur les murs : alignement horizontal des linteaux et des appuis, superposition et hiérarchisation des fenêtres. Elles laissent entre elles des parties verticales de mur plein appelées trumeaux. De petites ouvertures, tel un œil-de-bœuf, sont parfois pratiquées dans les murs de la façade principale.

Le comble est éclairé par des châssis à tabatière de petites dimensions.



Les ouvertures sont protégées et ornées par des ferronneries : garde-corps de fenêtre, grille de la vitre de la porte d'entrée. Le seuil de celle-ci peut présenter quelques marches.



MAISONS DE BOURG

RECOMMANDATIONS

Pour respecter le caractère de la maison de bourg lors d'une réhabilitation, observer son volume général, ses proportions, ses matériaux de construction, la répartition des ouvertures, la structure du bâtiment...



Les constructions sont souvent parallèles à la rue, mitoyennes entre elles et s'élèvent sur deux niveaux



Les linteaux et les appuis de fenêtre sont alignés. Les volets sont en bois, persiennés (sur la totalité à l'étage et en partie au rez-de-chaussée)

Transformations des façades :

- préserver les dimensions des ouvertures d'origine. Limiter le percement de nouvelles fenêtres
- les fenêtres créées sont de mêmes proportions que celles existantes. Rétablir l'ordonnancement initial si celui-ci a été modifié : position, dimensions des fenêtres
- préserver les portes d'entrée dans leur dimension
- respecter l'encadrement des ouvertures et les appuis de fenêtre en laissant apparente la pierre de taille
- conserver les modénatures en prenant soin de leurs matériaux : pierre, plâtre, enduit
- apporter un soin particulier aux ferronneries et notamment aux garde-corps
- protéger les moellons des murs par un enduit chaux lissé couvrant du haut jusqu'à la base du mur, excepté pour les pignons à pierre vue
- ne pas créer de soubassement en pierre plaquée ou en ciment. En cas d'humidité en pied de mur, préférer un enduit chaux à un bâtard
- en cas de remplacement de menuiseries, utiliser du bois peint
- conserver les volets en bois plein ou persienné peint, à 2 battants
- entretenir les gouttières et les descentes d'eau pluviale en zinc ou cuivre.



De grosses pierres de taille structurent parfois les murs de façade



Les maisons de bourg se caractérisent par la présence d'un bandeau soulignant l'étage. Les ouvertures des maisons de bourg sont ordonnées horizontalement et verticalement



Extension du volume principal :

- avant d'envisager des travaux d'extension, utiliser la totalité du volume existant dans la maison et ses annexes
- l'extension doit généralement présenter un volume de dimensions réduites par rapport à celui de la maison de bourg
- veiller à l'harmonie des matériaux, des ouvertures et des pentes de toit pour créer un ensemble homogène entre l'existant et l'extension.

Modifications de toiture :

- préserver les ouvertures comme à l'origine dans leurs dimensions
- poser de préférence les ouvertures de toit côté jardin
- éclairer les combles par une fenêtre en pignon si cela est nécessaire
- en cas de création d'une nouvelle cheminée, réutiliser, dans la mesure du possible, les conduits existants
- privilégier, en couverture, la petite tuile plate.



Corniches, bandeaux, encadrements, soubassement forment les modénatures de la maison de bourg

Maisons 1900

DESRIPTIF

Les maisons 1900 sont implantées en milieu de parcelle. Edifiées entre 1870 et 1930, elles témoignent de l'essor économique et ferroviaire d'Orry-la-Ville. Ces constructions en brique et pierre présentent un volume haut, sur deux niveaux, avec des combles aménagés et une couverture en tuile mécanique.

ORRY LA VILLE MONTGRÉSIN



La construction est formée à partir d'un volume élancé de deux niveaux plus combles aménagés sur cave, parfois complété par un décroché de pignon en façade ou accolé d'annexe.

Elle est surmontée d'un toit avec des pans multiples, des débords, des avancées. Les pentes varient autour de 35°. Les souches de cheminée en brique sont implantées en pignon ou au niveau des murs de refend.

Sa hauteur au faîtage est comprise entre 9 et 12 mètres depuis le sol. Sa longueur varie de 7 à 10 mètres, sa largeur de 6 à 8 mètres.



La maison 1900 est établie en retrait, parallèlement à la voie. Une cour ou un jardin est accessible par un portail ferrenné aménagé dans une clôture, de même style architectural que la maison, formée par un mur bahut.

Ces maisons sont des modèles préfigurant les maisons de lotissements. Parfois, elles sont jumelles.



Les ouvertures diverses par leurs formes et leurs dimensions sont ordonnancées : alignement horizontal des linteaux et des appuis, superposition et hiérarchisation des baies. Les fenêtres, élancées, sont parfois cintrées.

La porte d'entrée, protégée par une marquise en verre et métal, est accessible par un perron.



Les débords de toit en bois préservent les façades de la pluie.

Les combles aménagés sont éclairés par des lucarnes de formes et de dimensions variées.



Les façades des maisons 1900 présentent de nombreuses modénatures.

Les murs des façades sur rue sont composites, alliant la pierre calcaire ou meulière, la brique silico-calcaire, vernissée ou argile et l'enduit.

Les baies souvent surmontées de linteaux métalliques, protégées de garde-corps, se ferment par des persiennes métalliques pliantes.



La tuile mécanique, le zinc, la brique, le moellon bosselé, la pierre de taille sont les principaux matériaux des maisons 1900. Les modénatures sont en pierre de taille ou en brique silico-calcaire ou vernissée. Le sou-bassement généralement en pierre de taille se terminant par quelques rangs de brique, en ressaut, protège le mur des rejaillissements d'eau.



MAISONS 1900

RECOMMANDATIONS

Pour respecter le caractère de la maison 1900 lors d'une réhabilitation, observer son volume général, ses proportions, ses matériaux de construction, la répartition des ouvertures, la structure du bâtiment...



Les façades des maisons 1900 s'élèvent sur deux niveaux hauts avec combles aménagés et cave



Transformations des façades :

- préserver les dimensions des ouvertures d'origine, les façades sont composées d'un nombre précis de baies
- maintenir les différents matériaux des murs : pierre bosselée ou de taille, brique, meulière, bois, enduit
- entretenir les enduits :
 - s'il est encrassé, il ne nécessite qu'un lavage,
 - s'il est fissuré, le reprendre après un piquage, obtenir la coloration dans la masse de l'enduit ou appliquer un badigeon
- veiller à laisser apparentes les briques, les pierres
- garder l'appareillage de la brique
- conserver les modénatures en prenant soin de leurs matériaux : pierre, brique argile, silico-calcaire, vernissée
- ne pas créer de soubassement en pierre plaquée ou en ciment
- en cas de remplacement de menuiseries, utiliser du bois peint
- entretenir et peindre les persiennes métalliques ou les volets persiennés en bois peint, à 2 battants
- entretenir les gouttières et les descentes d'eau pluviale en zinc ou cuivre
- entretenir la clôture en conservant ses matériaux.



Les maisons présentent des baies de dimensions et formes variées. Un perron devant la porte d'entrée est surmonté d'une marquise



Les débords de toit, les avancées en pignon, les modénatures sont caractéristiques de ces façades



Extension du volume principal :

- avant d'envisager des travaux d'extension, utiliser la totalité du volume existant : deux niveaux, un comble, une cave
- l'extension doit généralement présenter un volume de dimensions réduites par rapport à celui de la maison 1900
- veiller à l'harmonie des matériaux, des ouvertures et des pentes de toit pour créer un ensemble homogène entre l'existant et l'extension.

Modifications de toiture :

- préserver les ouvertures d'origine dans leurs dimensions
- apporter un soin particulier aux débords de toit
- conserver les formes et les pentes de la toiture
- poser de préférence les ouvertures de toit côté jardin. Côté rue, les limiter à 1 ou 2, en les disposant à l'aplomb des fenêtres
- éclairer les combles par une fenêtre en pignon si cela est nécessaire
- en cas de création d'une nouvelle cheminée, réutiliser dans la mesure du possible, les conduits existants
- conserver le matériau de couverture d'origine, généralement la tuile mécanique, caractéristique des années 1900

Grandes maisons

DESSCRIPTIF

La plupart des grandes maisons d'Orry-la-Ville sont isolées de la rue par une clôture en pierre et ferronnerie. Du XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles, ce sont des constructions imposantes sur cave, présentant deux grands niveaux en plus d'un comble aménagé. Les façades en moellon calcaire protégées par un enduit peuvent aussi être en pierre de taille.

ORRY LA VILLE MONTGRÉSIN



La construction forme un parallélépipède rectangle ramassé de dimensions importantes tant en hauteur qu'en longueur.

Elle est surmontée soit d'un toit à deux ou quatre pans de 35 à 45°, soit d'un toit mansardé, encadré par des souches de cheminée en brique. Sa hauteur au faîtage est comprise entre 12 et 18 mètres depuis le sol. Sa longueur varie de 10 à 18 mètres et sa largeur de 7 à 10 mètres.



Les façades des grandes maisons sont très ordonnancées : alignement horizontal des linteaux et des appuis, superposition et hiérarchisation des fenêtres. Les vastes toits offrent des combles habités éclairés par des lucarnes au profil droit ou cintré, en plomb ou en pierre moulurée. Persiennes en bois et garde-corps en ferronnerie habillent les fenêtres en participant à l'ornementation de la façade.



Les grandes maisons sont construites en pierre de taille ou moellon calcaire. Les parties en moellon sont recouvertes par un enduit lissé qui protège les murs depuis le haut jusqu'à la base.

Les couvertures sont en ardoise complétées d'ouvrages en zinc et plomb ou en tuile plate. Les modénatures en pierre de taille ou plâtre structurent les façades.



A Orry-la-Ville, les grandes maisons sont généralement implantées en milieu de parcelle, isolées par des murs de clôture. Un portail encadré d'imposantes piles en pierre permet alors d'accéder à la cour ou au jardin.



Les ouvertures sont particulièrement hautes formant parfois des porte-fenêtres. Chaînages, harpes, encadrements, bandeaux, corniche sont soigneusement appareillés ou moulurés. La porte d'entrée se présente souvent sous la forme de deux vantaux.



L'aspect monumental de la grande maison est renforcé par un large escalier formant parfois une terrasse en perron desservant la cour ou le jardin.



GRANDES MAISONS

RECOMMANDATIONS

Pour respecter le caractère de la grande maison lors d'une réhabilitation, observer son volume général, ses proportions, ses matériaux de construction, la répartition des ouvertures, la structure du bâtiment...



Les nombreux percements sont ordonnés et hiérarchisés sur les 2 niveaux et les baies des combles de la façade des grandes maisons



Ces maisons présentent un grand volume habitable

Transformations des façades :

- préserver les dimensions des ouvertures d'origine en évitant la création de nouvelles fenêtres : les façades sont composées avec un nombre précis d'ouvertures
- rétablir si possible l'ordonnement et la hiérarchisation d'origine lorsqu'ils ont été modifiés : position et dimensions des fenêtres
- conserver les portes d'entrée à double vantaux ou très larges et leurs escaliers
- conserver les modénatures en entretenant les joints de la pierre de taille
- veiller à ne pas recouvrir d'enduit la pierre de taille
- en cas de remplacement de menuiseries, utiliser du bois peint
- conserver les volets en bois peints persiennés, à 2 battants sans écharpe, dans leurs dimensions d'origine
- entretenir les gouttières et les descentes d'eau pluviale et tous les éléments de toit en zinc ou en cuivre
- entretenir les enduits des murs de façade



Les grandes maisons s'ouvrent sur de larges jardins



Les entrées sont soignées : décors, encadrements, perrons, marquises...



Extension de la grande demeure :

- avant d'envisager des travaux d'extension, utiliser la totalité de l'important volume existant (2 niveaux, un comble, une cave) et les annexes
- l'extension doit généralement présenter un volume de dimensions réduites par rapport à la construction principale
- veiller à l'harmonie des matériaux et des ouvertures en créant un ensemble homogène entre l'existant et l'extension.

Modifications de toiture :

- préserver les lucarnes existantes dans leurs dimensions, leurs typologies et leurs matériaux
- pour éclairer l'étage, utiliser les nombreuses ouvertures déjà existantes
- côté rue, éviter la profusion d'ouvertures, les disposer à l'aplomb des fenêtres. Souvent, un châssis de toit de petites dimensions est préférable à une lucarne
- les nouvelles ouvertures doivent être identiques à celles existantes
- en cas de création d'une nouvelle cheminée, réutiliser dans la mesure du possible, les conduits existants

- respecter la forme de la charpente (2 ou 4 pans, mansard)
- conserver le matériau de toiture d'origine, privilégier la tuile plate ou l'ardoise.



Les lucarnes des combles sont alignées aux baies des étages inférieurs

Matériaux

DESSCRIPTIF

Le matériau principal marquant le territoire d'Orry-la-Ville est le calcaire sous forme de moellon ou de pierre de taille.

La tuile plate ou mécanique est observée sur l'ensemble du bâti.

La brique, l'ardoise, le grès, la meulière participent également à forger l'identité du patrimoine d'Orry-la-Ville.

ORRY LA VILLE MONTGRÉSIN

Les anciens enduits plâtre ont été remplacé par des mortiers ciment. La meulière, la brique et le béton complètent ces matériaux.



Dans le bourg, habitations, murs de clôture et bâtiments annexes se développent en front de rue, ou en retrait (à l'intérieur d'une cour).

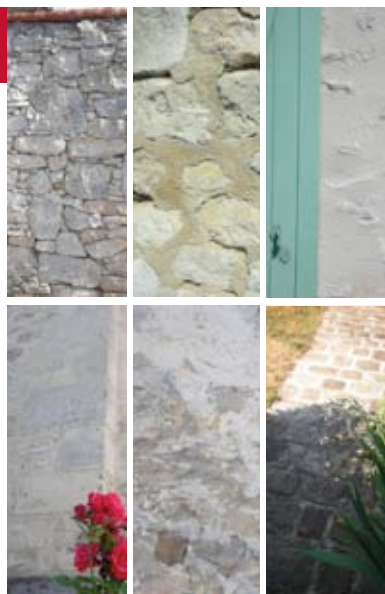
Les murs de façade sont construits principalement en moellon calcaire, parfois avec des chaînages et harpages en pierre de taille. Les moellons sont recouverts d'un enduit chaux ou plâtre gros protégeant la maçonnerie.

La brique présente sur les maisons 1900 est utilisée pour monter mur, modénature, clôture. Elle peut être rouge, vernissée ou silico-calcaire.



Les couvertures traditionnelles d'Orry-la-Ville sont en tuile plate de petit moule (60 à 80 au m² environ), le faîtage est scellé au mortier clair avec des tuiles demi-rondes (faîtage à crêtes et embarrures).

Les rives sont souvent protégées par un solin de plâtre appelé la ruellée. Celle-ci empêche la pluie de s'infiltrer sous la toiture.



Les murs, les piles ou parties de façade réalisés en pierre de taille, brique ou moellon équarri non gélif ne sont pas enduits, laissant visible l'appareillage et les joints au mortier de chaux. Certaines pierres ont une finition layée ou bosselée.



A l'origine, le moellon devait être totalement recouvert par un enduit (couvrant au mortier de chaux parfois mélangé avec du plâtre gros selon les cas) pour protéger et apporter de la couleur aux façades. Ces enduits peuvent être teintés en ocre rouge, ocre jaune... Quelques têtes saillantes de moellon restent visibles sur certains murs rejointoyés à la chaux.

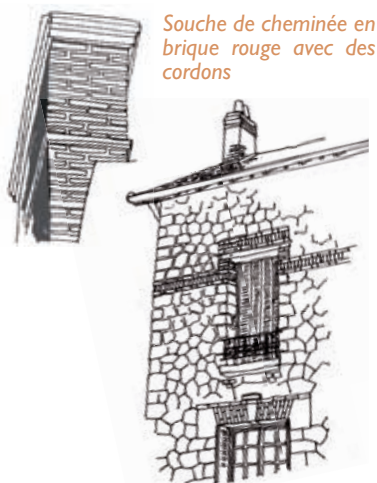
La tuile plate a parfois été remplacée par la tuile mécanique. L'ardoise est présente ponctuellement sur certaines grandes maisons d'Orry-la-Ville. Les souches de cheminée massives sont en brique, plus rarement en pierre ; les gouttières et les descentes d'eau pluviale en zinc.

Des éléments ferronnés marquent le territoire : clôtures, garde-corps...



Nota bene :

■ pour le rejointoiment et les enduits, préférer toujours les mélanges eau-sable-chaux et/ou le plâtre aux produits prêts à l'emploi
■ les enduits traditionnels 3 couches à la chaux naturelle sur les anciennes maçonneries permettent au mur de respirer ■ sur les anciennes maçonneries, les enduits imperméables (de type plastique ou non microporeux), la pliolite, le ciment, les enduits monocouches sont à proscrire ■ la finition lissée de l'enduit évite les salissures ■ les hydrofuges ne sont pas nécessaires ■ pour harmoniser l'ensemble de la façade, brique ou pierre peuvent recevoir une finition au lait de chaux ■ nettoyer pierre et brique de manière non abrasive pour préserver calcin et patine ■ à la fin d'un rejointoiment, laver les briques avec de l'eau acidulée ■ les souches de cheminée créées sont massives en brique ancienne ■ les antennes paraboliques sont dissimulées à un emplacement judicieusement choisi non visible de l'espace public et sont d'une teinte proche des matériaux "support".

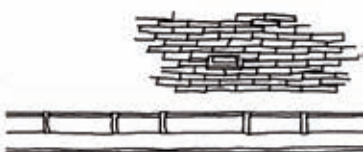


Souche de cheminée en brique rouge avec des cordons

Mur de façade en meulière avec modénatures en brique



Croupe de maison 1900 en tuile mécanique surmonté d'un épis de faîtage



Ventilation sur une toiture en tuile plate par des éléments discrets

MATÉRIAUX

RECOMMANDATIONS

Pour restaurer les façades :

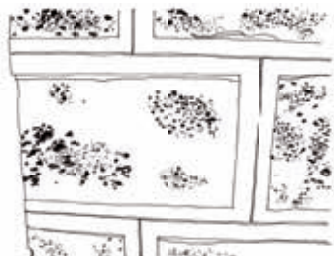
- employer moellon, éléments de pierre de taille calcaire, meulière, brique, identiques à ceux existants (dimensions, forme, nature du matériau, teinte)
- respecter l'appareillage du mur de pierre ou brique. Meulière, pierre de taille, brique restent apparentes
- entretenir les pièces caractéristiques : faux pans de bois en ciment, éléments en saillie, ferronneries, boiseries...
- dégarnir et humidifier suffisamment les joints avant le rejointoiment
- rejointoyer la pierre 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 et/ou plâtre au même nu (ni en retrait, ni en saillie) que les encadrements de fenêtre et les chaînages d'angle en pierre de taille
- si les moellons sont de bonne qualité (non gélifs), le nouvel enduit peut laisser apparaître la tête de certains d'entre eux
- laver la pierre de taille d'une manière non abrasive pour ne pas altérer le matériau. Réparer la pierre avec un mortier à base de chaux et poudre de pierre ou par greffe. Réaliser des joints minces à la chaux et/ou au plâtre au nu des pierres.

Pour restaurer la toiture :

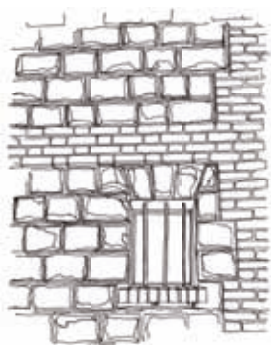
- ne pas faire déborder la couverture en rive et à l'égout à l'exception des maisons à débords de toit
- conserver coyau et croupe existants
- ventiler la couverture pour qu'elle "respire", surtout en cas de comble isolé, grâce à :
 - une superposition imparfaite des tuiles traditionnelles, la présence de chatières, des trous d'aération en terre cuite de même ton que la tuile, ...
- pour réaliser une couverture en tuile plate :
 - utiliser des tuiles de dimension 15 x 25 cm, posées à joints croisés avec un recouvrement aux deux tiers (60 à 80 tuiles au m²)
 - ne pas poser de tuile en rive. Préférer une ruellée, utilisant un mortier clair, moyennement riche en liant pour éviter le retrait et le faïençage
 - réaliser un faîtage à crêtes et embarrures
 - récupérer les tuiles anciennes en bon état et les panacher avec les tuiles neuves pour éviter un aspect trop rigide
- pour réaliser une couverture en ardoise :
 - utiliser des ardoises de dimension 22 x 35 cm, posées droites (40 ardoises au m²)
 - préférer une façon de rive maçonnée à une protection par une bande de zinc en général
 - mettre en forme une bande de zinc pliée en faîtage.



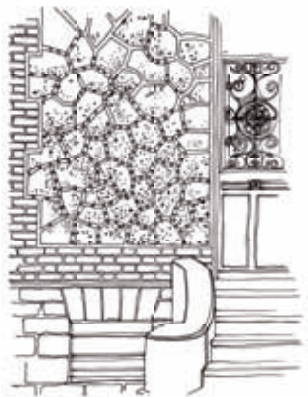
Chaîne en pierre



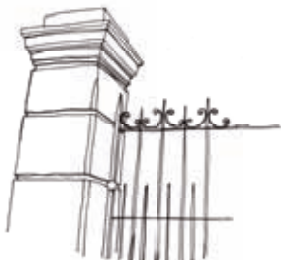
Pierres meulières avec d'épais joints ciment caractéristiques des maisons 1900



Pierres calcaires à finition bosselée et modénatures en brique



Mur en brique, pierre et meulière avec joints incrustés de cailloux (rocaillage). Soubassement et perron en pierre calcaire



Pile en pierre de taille moulurée, d'une clôture en ferronnerie

Détails constructifs

DESRIPTIF

La structure de la maison est constituée des fondations, murs, planchers et charpente. L'homogénéité et la durabilité de cette structure sont assurées par un certain nombre de détails qui ont un rôle à la fois fonctionnel (éloigner les eaux de pluie, harper les maçonneries) et décoratif (souligner la composition de la façade...). La conservation, l'entretien de ces éléments sont essentiels pour garantir la longévité de l'ouvrage.

L'encadrement de fenêtre est souvent constitué de pierre de taille ou de moellon protégé d'un enduit lissé.

Sur certaines maisons 1900, ils sont en brique et peuvent être cintrés.



Quand corniche, encadrement, appui de fenêtre, bandeau, seuil sont en brique ou en pierre de taille appareillée, ils ne sont pas enduits.



ORRY LA VILLE MONTGRÉSIN

Les modénatures (bandeaux, corniches...) éloignent les eaux de pluie de la façade. Réalisées en pierre, en plâtre, parfois en brique argile, silico-calcaire ou vernissée, leur niveau de détail traduisait le statut social de la maison. Les corniches des maisons rurales et des maisons de bourg sont généralement sobres. Elles peuvent présenter un profil complexe sur les grandes maisons : bandeau, triangle droit ou bombé, quart-de-rond, doucine, ...

Les toitures de maisons 1900 présentent des débords en toit et des croupes.

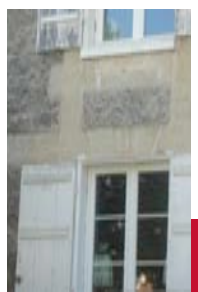
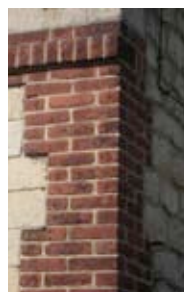


Les ouvertures dans les murs, facteurs de fragilité, font l'objet de nombreux détails soignés : taille, forme, matériau, finition, appareillage, ...

Le soubassement en pierre de taille est apparent. En moellon, il est recouvert par un enduit lissé pour protéger le pied du mur des infiltrations et des rejailissements d'eau pluviale.

Sur les murs de moellon, harpe et chaînage d'angle en pierre de taille renforcent la maçonnerie en calcaire.

Les linteaux en bois, les piedroits maçonnés sont destinés à être enduits. Le bois apparent est peint avec un lait de chaux en harmonie avec le ton des murs.

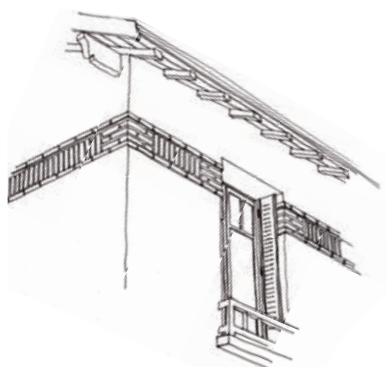


DETAILS CONSTRUCTIFS

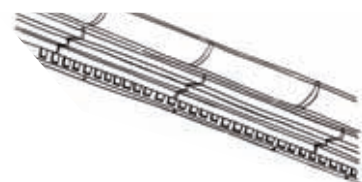
RECOMMANDATIONS



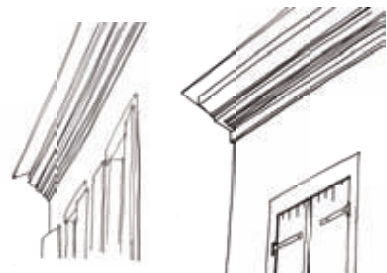
Façade en brique et chaînage en pierre de taille souligné par des modénatures en pierre et/ou plâtre



Détail d'une façade avec chevrons en bois peint en débord de toit, protégeant une partie du mur enduit et modénatures en brique



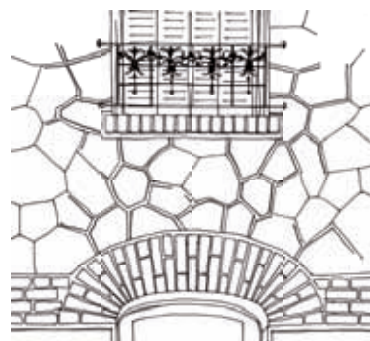
Corniche moulurée avec denticules sur façade enduite



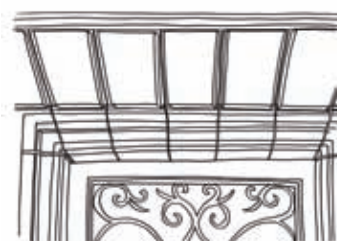
Corniches moulurées en pierre de taille ou en plâtre

Fondations, murs, planchers, charpente :

- tenir compte de l'ancienneté de la maison et de sa structure lors d'une réhabilitation
- faire un sondage de fondation en cas de surélévation ou extension (les fondations sont anciennes et ont été conçues pour des murs et un bâtiment de dimensions précises)
- porter une attention particulière à la répartition des charges dans le mur et à ses renforts (chaînages, harpages, linteaux, tirants...) pour ne pas amoindrir sa résistance
- ne pas déconforter la maçonnerie de remplissage des murs, ne pas les démaigrir, ne pas la destabiliser
- penser à remailler les maçonneries si nécessaire avant un rejointoiment - réaliser un coulis de mortier dans les fissures
- ne pas surcharger les planchers
- entretenir la charpente et éviter de transformer les fermes lors d'un aménagement de combles (toutes les pièces de bois ont une fonction)
- utiliser un matériau de couverture compatible avec la résistance de la charpente et respectueux du type de construction.



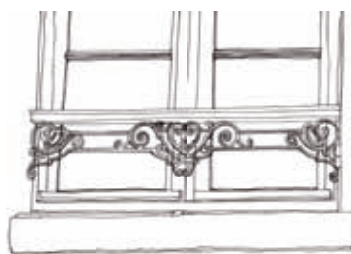
Bandeau, linteau, appui de fenêtre en brique structurant des éléments de façade



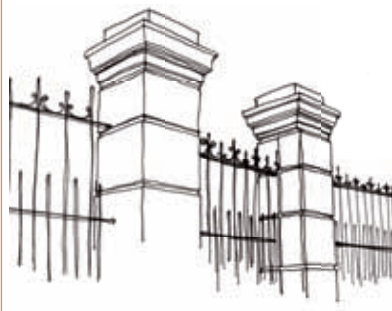
Encadrement de porte en pierre de taille moulurée avec des joints minces au mortier de chaux

Enduit, modénatures, zingueries :

- choisir une solution de nettoyage qui n'endommage pas les matériaux et les modénatures de la façade, préférer le lavage à l'eau et le brossage
- ne pas utiliser les jets sous pression ou les sablages
- conserver les enduits et leur finition (encadrement de fenêtre et bandeau en enduit lissé), l'enduit participe à la protection du mur et ralentit son vieillissement
- conserver et restaurer les modénatures existantes pour ne pas altérer le parement de la façade et la structure de la maison, respecter leurs matériaux d'origine (pierre, plâtre, brique)
- ne pas ajouter de modénature quand elle n'existe pas
- ne pas ajouter d'éléments d'ornementation non fonctionnels et de matériaux étrangers à l'architecture locale (brique flammée, pierre granit...)
- veiller à l'entretien des éléments composant les encorbellements
- entretenir les zingueries (descentes d'eau pluviale, gouttières, bandes de protection) essentielles à la longévité de la maison, les descentes d'eau et les gouttières peuvent être en zinc ou en cuivre.



Appui de fenêtre en pierre monolithe, lisse de garde-corps en bois et ferronnerie

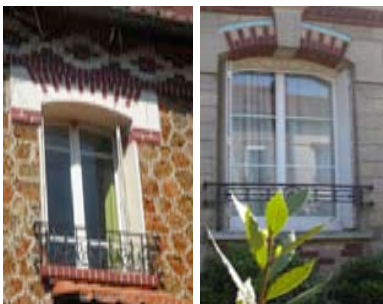


Piles en pierre de taille moulurée

Fenêtres

DESCRIPTIF

Selon le type de maison, les fenêtres d'Orry-la-Ville sont réparties aléatoirement ou suivant un ordonnancement précis en façade. De proportions et dimensions diverses, les fenêtres sont conçues dans le souci d'un bon éclairage des habitations.



ORRY LA VILLE MONTGRÉSIN

Les fenêtres sont plus hautes que larges. Les linteaux sont droits ou cintrés, en bois ils sont recouverts par un enduit. En métal, pierre, brique, ils restent apparents.

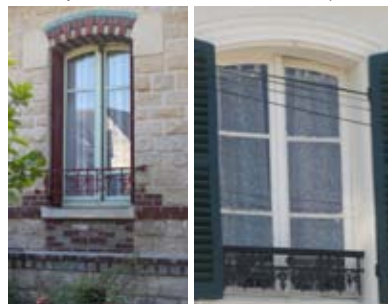
Les fenêtres traditionnelles des maisons rurales et des maisons de bourg ont une largeur de 90cm pour une hauteur de 1m45 environ. Celles des maisons 1900, des grandes maisons sont plus élancées et leurs dimensions peuvent décroître avec les étages.

Elles sont petites, larges, à plusieurs ouvrants, carrées, arrondies, ovales...



Les garde-corps à l'étage des maisons prennent la forme de simple lisse ou d'ouvrage en fer forgé.

Sur les maisons 1900, les garde-corps sont parfois en bois. Sur certaines maisons, on note la présence rare de balcons, plus exceptionnellement d'oriels (avancée en encorbellement aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade).



Des feuillures permettent d'encastrer les volets dans le tableau afin qu'ils ne donnent pas prise au vent.



Parfois des œils-de-bœuf pratiqués dans les murs de façades principales apportent de la lumière.

Les lucarnes sont fréquentes sur les maisons 1900 et les grandes maisons. Leur menuiserie s'harmonise avec celle des fenêtres de la façade.

Les anciennes ouvertures à engranger (engagées dans le mur) sont généralement fermées par un contrevent à un battant.



Les menuiseries en bois sont peintes d'une teinte généralement claire (blanc cassé ou gris). Elles présentent deux vantaux ouvrant à la française (vers l'intérieur de l'habitation), subdivisés chacun en trois carreaux.

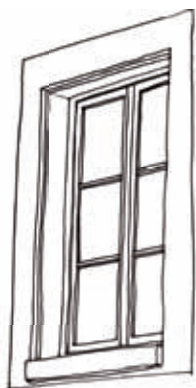
Des châssis à tabatière, des verrières, ventilent et éclairent également les combles.



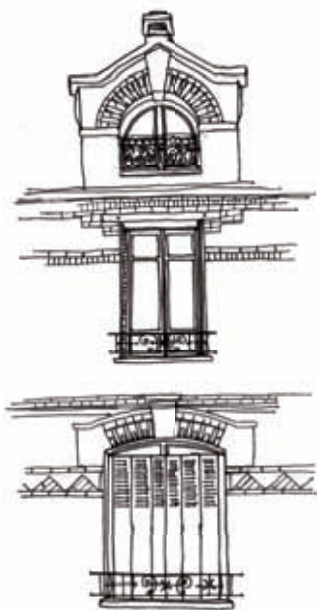
Nota bene :

■ l'étanchéité thermique est renforcée par le remplacement des menuiseries dégradées : le renouvellement de l'air peut alors être assuré par des entrées d'air dans les fenêtres, une ventilation contrôlée, des grilles d'aération...

■ **les feuillures sur les tableaux sont fragiles, il faut en prendre soin lors du remplacement des menuiseries** ■ les menuiseries sont en bois ; le matériau bois est plus avantageux : sa longévité est plus importante s'il est entretenu, il est plus robuste, a une meilleure empreinte écologique, laisse respirer la maison. Les fenêtres en bois sont également plus lumineuses car leurs profils sont plus fins ■ **les menuiseries en bois doivent être peintes avec une peinture microporeuse, le vernis ne les protégeant pas autant.**



Fenêtre traditionnelle à deux vantaux ouvrant à la française avec une division à 3 carreaux par vantail encadrée par un enduit lissé



Baies d'une maison 1900, de formes et dimensions variées

FENÊTRES RECOMMANDATIONS

Pour restaurer une fenêtre :

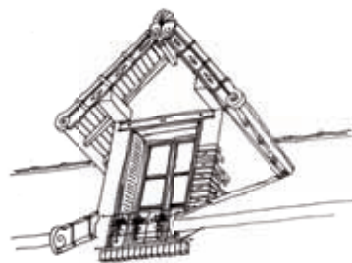
- ne pas modifier ses dimensions
- conserver et restaurer l'appui, le linteau, l'encadrement s'il existe (enduit, pierre, brique), et les éléments de ferronnerie
- ne pas créer d'encadrement de fenêtre décoratif quand il n'existait pas
- protéger les linteaux en bois par un enduit ou leur appliquer un lait de chaux ou une peinture à phase aqueuse pour les protéger et les harmoniser avec le mur
- restaurer la menuiserie existante quand c'est possible
- conserver la division des carreaux et les profils des bois qui correspondent à l'époque et au style de la maison
- protéger le bois des menuiseries par une peinture à phase aqueuse (une couche d'impression et 2 couches microporeuses)
- utiliser une teinte plus claire que celle des portes et volets, suivant le nuancier.

Pour créer une fenêtre :

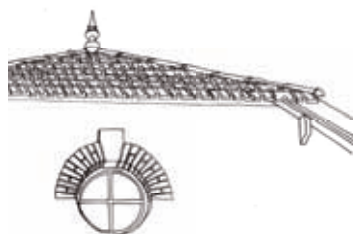
- consulter la fiche correspondant au type de votre maison (maison rurale, maison de bourg, maison 1900, grande maison) pour positionner une nouvelle fenêtre
- observer l'emplacement et les proportions des fenêtres existantes
- mettre en œuvre un appui, un linteau droit, plus rarement cintré, et un éventuel encadrement en accord avec les autres fenêtres de la façade
- poser la menuiserie à l'intérieur des tableaux, en feuillure
- si nécessaire, créer un élément de ferronnerie (garde-corps) en rapport avec l'époque et le style de la maison
- dans le cas de la reconversion d'une grange en habitation, réutiliser au maximum les ouvertures existantes (portes piétonnes et charretières, lucarnes à engranger).



Fenêtre et ouverture à engranger d'une maison rurale



Lucarne maçonnée en brique avec débord en bois



Œil-de-bœuf avec modénature en brique au dessous d'une croupe d'une maison 1900



Châssis à tabatière, fenêtre de toit traditionnelle présente sur le bâti ancien, à cadre léger dont l'ouvrant est à projection

Pour restaurer les ouvertures en toiture et éclairer les combles :

- préserver les châssis à tabatière dans leurs dimensions d'origine
- conserver et restaurer les lucarnes existantes. Leurs jouées (parties verticales latérales triangulaires comprises entre la toiture d'une lucarne et le toit) peuvent parfois être vitrées pour apporter plus de lumière
- pour positionner une nouvelle ouverture en toiture, consulter la fiche correspondant au type de votre maison (maison rurale, maison de bourg, maison 1900, grande maison)
- les nouvelles lucarnes doivent être de dimensions réduites, charpentées sur le versant de la toiture ou engagées dans le mur maçonné
- les fenêtres de toit doivent être de petites dimensions (dimensions préconisées = 55cmx70cm) et intégrées au versant de la toiture par une pose encastrée ou former une verrière
- ne pas regrouper deux lucarnes ou deux fenêtres de toit pour ne pas alourdir la silhouette de la maison.

Portes et volets

DESRIPTIF

Les volets, les portes piétonnes et les portes cochères d'Orry-la-Ville sont généralement en bois peint. Leurs caractéristiques (position, dimensions, traitement) sont en harmonie avec l'architecture de chaque maison.



ORRY LA VILLE MONTGRÉSIN

Les proportions de la porte d'entrée piétonne sont en cohérence avec les autres percements de la maison. Ses dimensions varient entre 1m70 et 2m15 pour la hauteur et entre 80cm et 1m pour la largeur.

La porte est en bois peint. Elle peut présenter une imposte vitrée fixe ou une partie vitrée sur l'ouvrant, protégée par une ferronnerie, souvent surmontée par une marquise sur les maisons 1900. Certaines portes de grandes maisons sont formées de deux vantaux donnant sur un perron. Selon la pente de la rue, le seuil est précédé d'une ou deux marches en pierre.



Les portes charretières présentent deux battants réalisés par l'assemblage de planches verticales en bois plein sur ossature. Elles ferment le passage cocher des maisons et donnent accès directement à la cour ou au jardin quand elles sont ménagées dans un mur de clôture. Elles présentent un profil droit épousant un encadrement en pierre.



Les volets battants des fenêtres s'encastrent dans les feuillures ménagées à l'extérieur des tableaux. Ils sont réalisés en bois peint parfois métalliques pliants, persiennés sur la moitié de leur hauteur au rez-de-chaussé et en totalité à l'étage. Parfois, ils sont sous forme de planches assemblées par des barres horizontales sans écharpe.

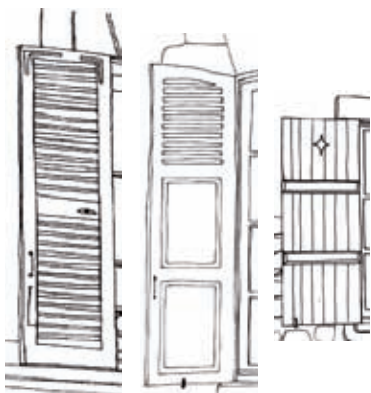


Les motifs variés de ventilation peuvent agrémenter les volets des habitations sobres.

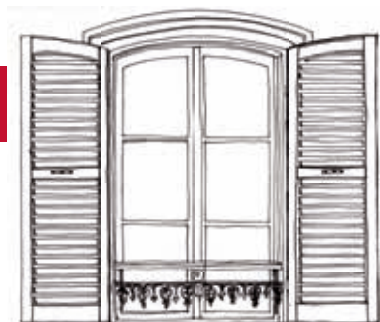


Nota bene :

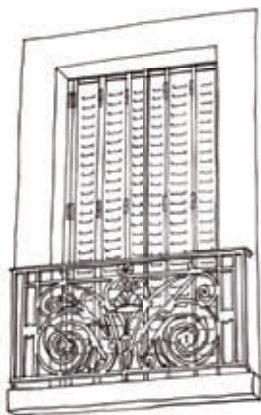
■ les portes et les volets sont en bois. Le matériau bois est plus avantageux que le PVC et l'aluminium : sa longévité est plus importante s'il est entretenu, il est plus robuste, a une meilleure empreinte écologique... ■ les menuiseries en bois doivent être peintes avec une peinture microporeuse, le vernis ne les protégeant pas autant ■ les volets à écharpe sont étrangers à l'architecture locale ■ les parties persiennées des volets ou les jours aux formes variées permettent la ventilation.



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



Volets à claire-voie cintrés avec feuillure pour éviter la prise au vent



A l'étage, volets métalliques pliants persiennés en totalité, avec un garde-corps en ferronnerie

PORTES ET VOLETS

RECOMMANDATIONS

Volets :

- maintenir les volets existants (bois plein, persienné en totalité ou en partie haute, métallique persienné et pliant) ainsi que les contrevents des fenêtres à engranger et les restaurer quand c'est possible. Sinon, utiliser de préférence des volets en bois à un ou deux battants selon la nature des fenêtres
- choisir des volets réalisés avec des planches verticales qui peuvent être de largeurs inégales et assemblées par des rainures et languettes. Des barres horizontales confortent l'ensemble (sans écharpe)
- réserver la pose de volets persiennés en partie haute au rez-de-chaussée des maisons ; celle des volets entièrement persiennés aux étages
- fixer les gonds dans les tableaux des maçonneries
- protéger les volets en bois par une peinture à phase aqueuse (une couche d'impression et deux couches microporeuses)
- peindre les pièces de ferrure, les peintures de la même teinte que les volets
- ne pas poser de volets roulants aux fenêtres d'une maison ancienne mais conserver des volets battants. Pour les constructions où l'occultation par des volets extérieurs n'est pas souhaitable envisager un dispositif intérieur.

Volet en bois persienné avec les éléments de ferrure de même teinte que le volet lui-même

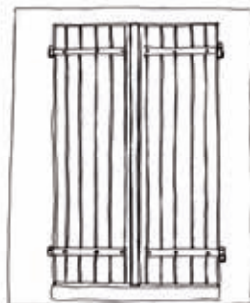


Portes :

- 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 la sécurité et éventuellement l'éclairage. Le vantail sera le plus souvent droit (non cintré), plein, ou vitré et doublé d'un volet en partie supérieure de la porte (sur une maison rurale ou sur une maison de bourg)
- entretenir les ferronneries protégeant les vitres des portes
- respecter l'alignement horizontal des linteaux en cas de création d'une imposte vitrée au-dessus de la porte d'entrée
- les portes de garage doivent être sobres, les encadrements étant du même type que ceux des autres portes de la façade. L'ouverture de la façade pour la création d'un garage est à éviter.



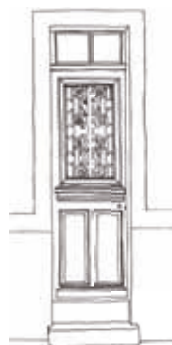
Contrevents en bois plein constitués de lames verticales assemblées par des barres horizontales métalliques ou en bois



Volet à deux vantaux en bois plein



Porche à double vantaux en bois



Portes d'entrées avec partie supérieure vitrée protégée par une ferronnerie



Porte d'entrée avec un perron, surmontée par une marquise

Clôtures

DESSCRIPTIF

Les clôtures sur rue séparent le domaine privé de l'espace public. Elles assurent une continuité avec les façades des habitations et annexes situées en front de rue.

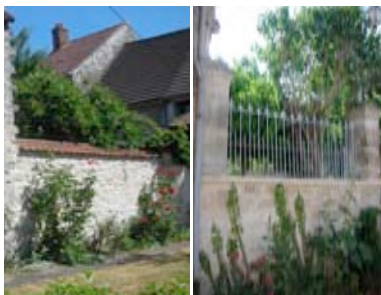
A Orry-la-Ville, les piles en pierre et les couronnements moulurés ou sculptés ont une importance visuelle.

Portails, portillons en bois ou ferronnerie de ces enceintes ouvrent sur les jardins.

ORRY LA VILLE MONTGRÉSIN



Les clôtures des maisons 1900, rue Neuve et rue de Montgrésin, se caractérisent par des murs bahut et des ferronneries. Elles laissent entrevoir la végétation des jardins.



La végétation, changeante selon les saisons, apporte un agrément aux murs de moellon calcaire. Les arbustes et grands arbres des propriétés préservent l'intimité en assurant une transition avec le paysage naturel environnant.

Les piles généralement carrées des clôtures sont en pierre de taille moulurée ou ponctuellement en brique posée en alternance avec la pierre calcaire.



Les murs sont protégés par un couronnement en pierre ou un rang de tuiles mécaniques pour rejeter les eaux de pluie.



Les portails et portes piétonnières présentent un profil droit en alignement avec les murs de clôture ou les grilles. Ils sont généralement en métal avec un barreaudage vertical, parfois en bois.

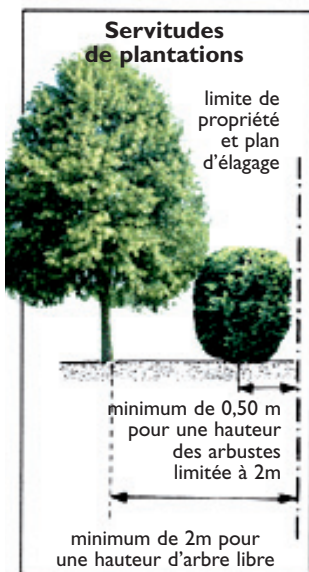


Les portes piétonnières et les portails sont de même nature et en harmonie avec l'architecture de la maison tant sur leur forme que sur leur couleur.



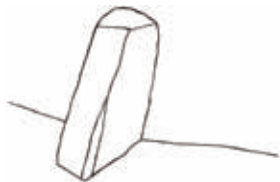
Nota bene :

■ les travaux de clôture sont soumis à déclaration préalable ■ un mur contient en proportion plus de moellons que de mortier ■ le ciment, comme les enduits monocoques, empêche la respiration du mur et dégrade les pierres ■ les ouvrages annexes (piles, chaînages, têtes de mur) sont essentiels : ils doivent être conservés et restaurés ■ mieux vaut réaliser une clôture végétale avec un grillage qu'un mur avec des formes et des matériaux non locaux ■ l'usage du PVC est proscrit pour les portails et les grilles.



Haies, plantations :

- favoriser la plantation de haies champêtres et brise-vent
- préférer une haie de charmille à feuillage marcescent à une haie persistante comme le thuya qui présente un aspect uniforme et assèche le sol
- planter des essences florales locales en pied de mur
- planter en tenant compte de la taille adulte des arbres, de l'ensoleillement, de la nature du sol
- respecter les distances minimum réglementaires de plantation par rapport à la limite de propriété :
 - 0,50 m pour une haie de moins de 2 m de haut
 - 2 m pour les arbres de 2 m et plus
 - pour les arbres et arbustes plantés en espalier de chaque côté d'un mur, il n'y a pas de distance réglementaire mais leur hauteur ne peut dépasser celle du mur.



Bloc de grès ou calcaire pour protéger le mur contre les chocs

CLÔTURES

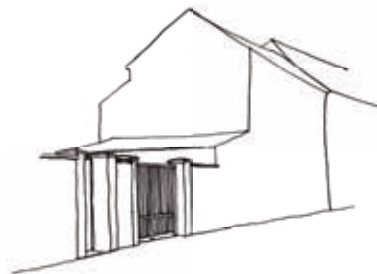
RECOMMANDATIONS

Murs en pierre :

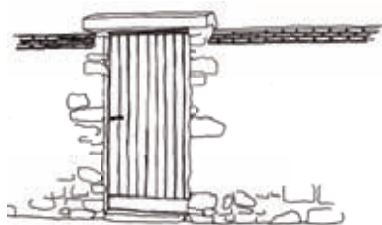
- réaliser des murs de clôture qui s'harmonisent avec les murs anciens du bâti voisin
- pour réparer un mur : observer le type de matériaux utilisés, son appareillage, la qualité des joints. Restaurer les piles et autres ouvrages annexes
- utiliser beaucoup plus de moellon que de mortier, surtout sur les murs non enduits dont l'aspect doit se rapprocher du montage en pierre sèche
- utiliser du moellon calcaire de petites dimensions que l'on trouve dans les terres agricoles d'Orry-la-Ville
- mettre en place des chaînages en pierre si la longueur du mur est importante et des chaînages aux angles
- veiller à conserver la même mise en œuvre sur toute la hauteur du mur
- éviter l'emploi de matériaux non locaux et industriels
- respecter le traitement de la pierre : bossage, layage...
- protéger de préférence la partie haute du mur par une dalle en pierre ou par un rang de tuile mécanique
- les recommandations contenues dans la fiche "matériaux" sont applicables aux murs de clôture en pierre.

Grilles et portails :

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



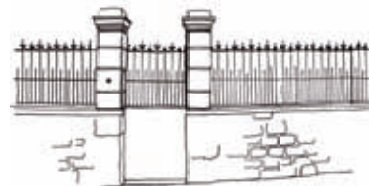
Le mur de clôture s'inscrit dans le prolongement des façades



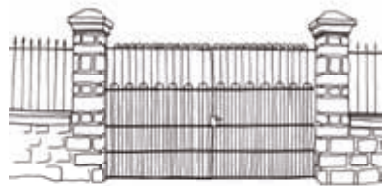
Portillon bois protégé par un couronnement en pierre



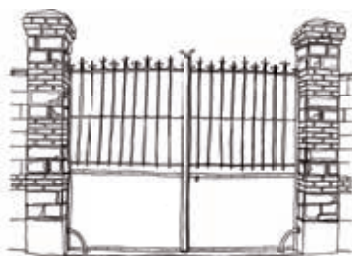
Mur bahut en brique surmonté d'une clôture en ferronnerie



Deux piles en pierre de taille encadrant un portillon



Portail métallique à barreaudage vertical et piles en pierre



Portail avec chasse-roue sous forme d'arc en métal. Piles en brique et pierre calcaire à finition bosselée



Ferronnerie ouvragée d'un portail

Couleurs

DESRIPTIF

La pierre calcaire donne au village d'Orry-la-Ville une tonalité blond grisé réhaussée par les ocres des meulières et bruns rouge des briques. Les toitures de tuile et d'ardoise offrent une gamme de couleur du brun tirant vers le rouge, au gris foncé. Elles s'harmonisent de manière caractéristique avec les murs. Les menuiseries de fenêtre peintes, généralement en blanc nuancé, s'accordent avec la teinte de la maçonnerie. Seules les portes et volets dont la couleur varie en fonction des maisons, impriment le paysage bâti de taches colorées.

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 en moellon, que sur la pierre de taille où les joints sont minces et à peine apparents.

ORRY LA VILLE MONTGRÉSIN

Les façades de moellon calcaire sont traditionnellement recouvertes d'un enduit pouvant prendre une coloration soutenue.



"La couleur donne la joie, elle peut aussi rendre fou". Fernand Léger

"Le volume extérieur d'une architecture, son poids sensible, sa distance peuvent être diminués ou augmentés suivant les couleurs adoptées... La couleur est un puissant moyen d'art ; elle peut le faire reculer ou avancer, elle crée un nouvel espace". Fernand Léger



La brique argile, silico-calcaire ou vernissée et la pierre meulière réhaussent la tonalité du bourg.

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



Les toitures de tuile plate, plusieurs fois remaniées, s'enrichissent de nuances variées. La tuile mécanique par son aspect et sa pose régulière, imprime une uniformité chromatique dans le paysage.



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

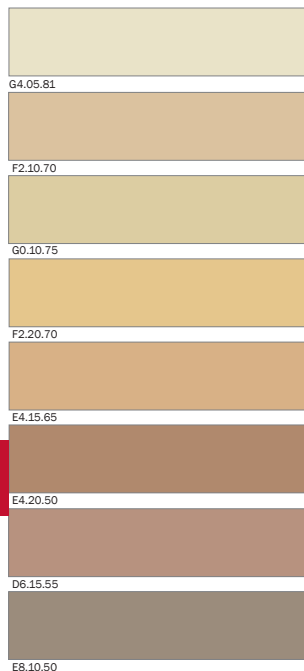
RECOMMANDATIONS

- 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 du village
- peindre les menuiseries d'une couleur plus claire que les volets et portes
- dissimuler par une peinture sombre 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 2 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



Le nuancier intitulé "façades" est à utiliser pour les murs des maisons, sous forme d'enduit ou de badigeon. Certaines couleurs denses proches de celles de la brique ou de la pierre blonde sont à employer suivant l'environnement du projet, en harmonie avec la tuile brun orangé ou la couleur bleu gris de l'ardoise.

Les nuanciers intitulés "volets et portes" sont décomposés en 4 parties, une pour la maison rurale, une pour la maison de bourg, une pour la maison 1900 et une autre pour la grande maison. Ils tiennent compte des proportions de la maison, des parties "murs" et des parties "fermetures" (volets et portes).

Le nuancier "portails et ferronneries" donnent les couleurs pour les "ouvertures et les clôtures", les fenêtres sont de teintes claires et les portails sont presque noirs, de couleur sombre.

volets et portes



la maison rurale

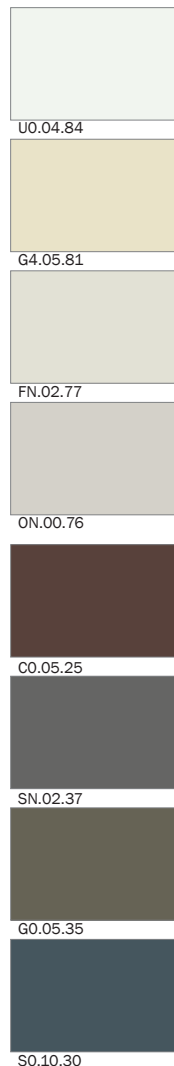
la maison de bourg

la maison 1900

la grande maison

menuiseries

portails et ferronneries



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

Etude couleurs réalisée par Martine Homburger, consultant couleur.

Maisons de constructeurs

DESRIPTIF

La maison de constructeur est un type d'habitat individuel apparu au milieu du XX^{ème} siècle. Elle est située en périphérie du bourg et appartient souvent aux formes groupées des lotissements. Sa réalisation, suivant des techniques constructives standardisées, la distingue du bâti traditionnel. Elle est implantée au milieu de sa parcelle.

ORRY LA VILLE MONTGRÉSIN

Volumétrie de la maison

La maison de constructeur prend généralement la forme d'un parallélépipède rectangle, de plain-pied, couvert d'une toiture à deux pans.

Quelquefois, ce volume est surmonté d'une toiture à quatre pans et peut présenter un rez-de-chaussée surélevé permettant un sous-sol semi-enterré.

La surface habitable moyenne de la maison de constructeur est de 100 m². Les combles sous toiture sont habitables ou non, suivant que la charpente est de type traditionnel ou industriel.



Les maisons de constructeurs sont situées dans des rues présentant une ambiance végétale forte de par leurs clôtures et haies.

Les dimensions modestes de la maison de constructeur entraînent souvent diverses extensions dans le prolongement du volume principal et des ajouts sous forme de vérandas, auvents, etc.



Abords de la maison

Par son implantation en retrait de l'alignement sur rue et isolée des limites mitoyennes du terrain, la maison de constructeur permet le stationnement de plusieurs véhicules automobiles sur la parcelle et la construction d'annexes accolées ou non à la maison.

La clôture ferme la parcelle sur l'espace public et a un fort impact visuel sur la rue. A Orry-la-Ville, elle est composée de murs en moellon calcaire qui font lien avec le bâti ancien. L'accompagnement végétal de la maison notamment les plantations sur le devant, le traitement des surfaces privatives engazonnées ou minérales (allées, terrasses, ...) participent également à l'ambiance de la rue. Ce traitement du sol influence aussi l'écoulement des eaux de pluie.



Matériaux de construction

Les murs sont maçonnés en parpaing de ciment, brique creuse ou constitués de voiles de béton. La finition consiste en un enduit projeté ou en un parement de moellon. La toiture peut être recouverte de tuile plate ou d'ardoise cherchant à identifier la maison de constructeur à une construction traditionnelle. Elle est fréquemment recouverte de tuile d'un ton uniforme brun ou rouge. Les modénatures, qui écartent le ruissellement des eaux de pluie de la façade, sont généralement absentes.



MAISONS DE CONSTRUCTEURS

RECOMMANDATIONS

Nota bene :

■ avant toute demande d'autorisation de travaux (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable), consulter, en mairie, le règlement d'urbanisme local (Plan d'Occupation des Sols ou Plan Local d'Urbanisme) pour connaître les règles et les servitudes applicables à la parcelle où se situe le projet ■ le recours à l'architecte est obligatoire sauf pour les particuliers construisant pour eux-mêmes une construction de surface de plancher ou d'emprise au sol inférieure à 170m².



Haies en limite séparative composées d'essences champêtres variées : charmile, noisetier, forsythia, ...



Création ou modification de clôture sur rue :

- édifier la clôture dans la tradition des murs en pierre du village afin d'assurer la continuité visuelle de la rue. Éviter la profusion des matériaux. Préserver les anciens murs en calcaire existants
- dans l'environnement naturel, privilégier les haies doublées sur l'intérieur de la parcelle d'un grillage de couleur neutre (gris, galvanisé)
- préférer l'absence de clôture lorsque les abords sont traités.

Entretien et rénovation de la construction :

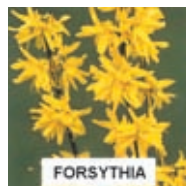
- lors d'un ravalement, nettoyer et dégraisser les murs enduits en les lavant à l'eau
- pour donner du caractère à votre maison, réaliser un enduit traditionnel 3 couches avec une finition lissée plus esthétique et permettant un meilleur entretien
- la tuile mécanique peut être remplacée par de la tuile plate vieillie, petit moule
- en cas de remplacement de menuiseries, poser de préférence des menuiseries bois présentant 3 carreaux verticaux par vantail. Celles-ci ont une meilleure tenue au feu
- volets, porte d'entrée, porte de garage seront, si possible, en bois suivant les recommandations de la fiche correspondante. Le bois présente de très bonnes qualités anti-effractions
- ne pas compenser l'absence de modénature sur la façade, par l'ajout d'éléments rapportés (corniches préfabriquées, encadrements de fenêtres en pierres agrafées, etc.).
- ne pas créer d'œil de bœuf, élément caractéristique de l'habitat traditionnel

Extension de la maison :

- projeter autant que faire se peut, l'extension de la construction existante dans le prolongement de la façade principale et du pan de toiture donnant sur rue, afin d'allonger le volume de la maison et lui donner des proportions rappelant celles des constructions traditionnelles. Éviter les décalages de volumes inutiles
- une annexe (garage, atelier, etc.) peut également être construite à l'alignement, à l'appui d'une des limites mitoyennes de la parcelle, afin de réimplanter du bâti sur rue, à l'instar du bâti traditionnel
- éviter la multiplication des portes de garage en façade principale
- construire une véranda (si le règlement d'urbanisme l'autorise) en accord de couleur et de matériaux avec la maison. Porter une attention particulière à son orientation pour éviter l'effet de serre
- envisager l'aménagement d'un auvent pour garer les véhicules (surface couverte non close = pas de fumée enfermée)
- dans le cas d'un aménagement de comble, limiter à deux par pan de toiture, la création de lucarnes ou de fenêtres de toit à l'aplomb des fenêtres du rez-de-chaussée.



NOISETIER



FORSYTHIA



CORNOUILLER SANGUIN



CHARME



CHÈVREFEUILLE



CHARMILLE

Quelques essences de végétaux champêtres utilisées pour constituer les clôtures végétales de la parcelle d'une maison. La charmile, 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 sol
- tenir compte de l'ensoleillement des vents, de la présence de l'eau, de la taille adulte des végétaux, des constructions avoisinantes pour implanter les différents sujets
- choisir des plantes tapissantes pour habiller les éventuels talus.



Auvents, l'un contemporain, l'autre en couverture végétale bien intégrés et accolés à la maison ou au mur de clôture



Architecture contemporaine

PRINCIPES

Selon les termes de sa charte, le Parc Naturel Régional Oise-Pays de France se définit comme un lieu d'échanges, de formation, de recherche, d'expérimentation. Dans ce cadre, le PNR s'est donné pour mission de promouvoir l'architecture contemporaine. Le paysage bâti des villes et des villages est un tissu vivant où les témoins de chaque époque se juxtaposent. La recherche d'une architecture contemporaine renouvelant les typologies traditionnelles, en s'intégrant au tissu bâti existant, apparaît comme une dynamique pour le Parc, qui encourage la création architecturale, dans le respect des sites et des paysages naturels et bâtis de son territoire.

PNR Oise Pays de France

Par son implantation sur la parcelle ou sur le site d'inscription, par sa volumétrie, par le choix des matériaux mis en œuvre, l'architecture contemporaine peut s'insérer harmonieusement dans le paysage naturel ou bâti du village et enrichit, à l'instar des constructions des siècles passés, le patrimoine de la commune.

Maisons d'aujourd'hui en milieu rural ou en bourg alliant volumes, matériaux traditionnels, adaptation au terrain s'inspirant parfois des typologies existantes comme la longère

Maison dans le Perche, archi. Sonia Cortesse



Construction en Belgique, archi. Daniel Dethier



Maison en Bretagne, archi. Grégoire Maisondieu



Maison dans l'Aisne

Volumétrie et aspect de la construction

L'observation de la volumétrie des constructions traditionnelles avoisinantes dans le village peut aider à définir le volume de la nouvelle construction. Sans chercher la reproduction exacte, elle peut donner une idée de gabarit. Cependant, l'absence de toit à 2 pentes peut parfois apporter des solutions intéressantes en terme d'intégration et d'espaces intérieurs.

Si l'architecture contemporaine se satisfait de l'absence de modénature, elle permet, par contre, une grande diversité d'« ouvertures » dans le volume (grandes baies vitrées, fenêtres carrées ou en largeur, de différentes dimensions, verrières, etc.) qui expriment à l'extérieur la nature des volumes intérieurs créés.

Dans un environnement naturel, une volumétrie simple et épurée est également recommandée. Le relief peut imposer une volumétrie de part l'inscription de la maison dans la pente. La végétation existante peut également contraindre et révéler les formes de l'architecture.

Implantation sur le site

L'implantation de la maison contemporaine, comme anciennement les maisons traditionnelles, se décide en fonction des conditions d'ensoleillement et de protection contre les intempéries (pluie, vent).

Dans le village, l'implantation est également contrainte par la forme de la parcelle d'accueil de la construction (large, étroite).

Pour une bonne insertion dans le paysage bâti, la maison contemporaine doit respecter les dispositions de constructions traditionnelles voisines : en bordure de l'espace public ou alignée sur la façade principale de celles-ci quand elles sont en retrait sur la parcelle.

L'implantation de la construction, en limites mitoyennes des parcelles, permet de préserver l'espace privatif des regards depuis la rue.

L'implantation à l'« alignement » sur rue (en bordure de l'espace public), permet de libérer une surface de parcelle plus importante à l'arrière de la construction pour aménager un jardin d'agrément, un potager... Dans un environnement naturel, l'inscription dans le paysage (relief, végétation, bâti existant) de même que les vues depuis et vers la maison influencent l'implantation.

Matériaux de mise en œuvre

L'emploi de matériaux traditionnels, le respect de la palette de couleurs préconisée garantissent une bonne insertion dans le paysage bâti du village.

Cependant, ces matériaux traditionnels peuvent être mis en œuvre de manière innovante en gardant leur pouvoir d'intégration : murs de gabions, murs en pierres sèches, pan-neaux de terre cuite, ...

Dans un environnement naturel, d'autres matériaux sont à même de permettre une bonne insertion dans le paysage : bois, résilles métalliques, terre...

Des matériaux plus contemporains, le verre, le béton, travaillés suivant des techniques spécifiques (béton poli ou ciré) pouvant présenter des qualités de discrétion, permettent à l'architecture contemporaine de se fondre dans le paysage naturel ou bâti environnant.

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

RECOMMANDATIONS

Nota bene :

■ **construire une maison d'architecture contemporaine demande à ceux qui l'envisagent de s'engager dans une démarche de création** ■ une maison d'architecture contemporaine n'est pas la simple reproduction d'un modèle d'architecture traditionnelle auquel il est ajouté une colonne, un fronton, une baie vitrée, une verrière... ■ **une maison d'architecture contemporaine nécessite la formulation d'une demande précise (un « programme ») et le choix d'un architecte pour proposer un projet répondant aux attentes et mener à bien la construction** ■ la première démarche consiste à vérifier dans le document d'urbanisme communal (Plan d'Occupation des Sols/Plan Local d'Urbanisme) les règles et les servitudes applicables au terrain où est projetée la construction. Cette démarche s'effectue en mairie de la commune d'accueil ■ **la deuxième démarche réside en « l'écriture » d'un programme, au regard des contraintes d'urbanisme identifiées au préalable** ■ inutile, en effet, d'imaginer une maison sur deux étages quand le règlement du Plan Local d'Urbanisme n'en permet qu'un... Le programme porte sur le nombre et le type de pièces souhaitées, leurs caractéristiques (dimensions, situation, orientation...), l'organisation des pièces les unes par rapport aux autres, le mode constructif souhaité, le type d'énergie, l'aspect de la construction, etc ■ **le choix d'un architecte-maître d'œuvre est l'étape suivante. Aux termes de la loi, le recours à l'architecte n'est obligatoire, pour les personnes privées, que pour les constructions d'une surface hors œuvre nette supérieure à 170 m². Il est cependant vivement recommandé. Celui-ci, en effet, est le garant de la qualité architecturale et constructive de la maison.**

L'architecture contemporaine n'est pas synonyme de réalisation coûteuse.

Les matériaux modernes et innovants sont souvent moins onéreux et plus faciles à mettre en œuvre que les matériaux traditionnels.

Suivre les principes simples d'implantations, d'orientation, de conception exposés ci-avant, permet de réaliser des économies substantielles d'énergie.

De même, une bonne isolation de la toiture, des murs, des planchers, des vitrages, se révèle avantageuse sur le long terme (réalisation des coûts de gestion).

L'architecte est un prestataire de service. Il peut donc être mis en concurrence. Sa rémunération est établie au pourcentage du montant des travaux à réaliser, suivant le type de mission qui lui est confié. Celle-ci peut être étendue, de la réalisation du dossier de permis de construire, au dessin des plans d'exécution des travaux, au choix des entreprises chargées de la réalisation et au suivi du chantier, pour une mission complète.

Le choix de l'architecte est une étape importante car tous les architectes n'appréhendent pas l'architecture contemporaine de la même manière.

Un dialogue doit s'établir entre l'architecte et son client.



Maison à Fontaine-Chaël, archt. Claude Thévenot

Les architectes du Parc Naturel Régional et ceux du CAUE sont à même d'aider tout candidat à la construction d'une maison d'architecture contemporaine, dans sa démarche: formulation du programme, choix de l'architecte, suivi du projet.

Le choix des entreprises chargées de la réalisation gagne également à passer par un appel à la concurrence. Toutes les entreprises n'ont pas la même qualification et les mêmes spécialités.

Souscrire une assurance dommage-ouvrage est, dans tous les cas, obligatoire. Elle permet de corriger les malfaçons éventuelles rapidement, avant toute recherche de responsabilité. C'est l'assureur, dans ce cas, qui recherche les défaillances et entame les poursuites, s'il y a lieu.

Maison dans les Yvelines, archt. Fabrice Millet



Habitat de composition simple, l'une avec un pignon s'ouvrant ou se fermant par un système de volets, l'autre offrant un auvent servant d'abri voiture



Maison dans le Vorarlberg, région d'Autriche



Matériaux : résilles métalliques pour plantes grimpantes, mur en gabion (caisson en treillage métal rempli de caillasse), pignon en moellon enduit à pierre vue et clins de bois associés aux fenêtres cadrées

Pour finir, quelques recommandations...

- préserver et chercher à tirer parti des éléments caractéristiques du site d'implantation : murs de pierres, arbres remarquables, bâti ancien à caractère patrimonial (ancienne grange...). L'architecture contemporaine gagne à s'inscrire dans les traces du passé et à s'inspirer du contexte dans lequel elle se situe
- éviter la profusion des matériaux qui contredit l'évidence du volume
- éviter toute forme de pastiche peinant souvent à dialoguer avec son environnement et ne tirant son intérêt que dans sa singularité.

Approche environnementale

PRINCIPES

Le Parc Naturel Régional Oise - Pays de France a pour vocation de promouvoir les économies d'énergie et les énergies renouvelables.

Ainsi, il encourage le développement des démarches "Haute Qualité Environnementale", "Bilan énergétique" et "Construction bioclimatique"

dans les collectivités, les entreprises et chez les particuliers.

Le PNR et ses partenaires, parmi lesquels l'Ademe (Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie) initient, dans ce cadre, des opérations exemplaires au sein du territoire, intégrant qualité environnementale, architecturale, paysagère et efficacité énergétique aussi bien en construction neuve qu'en réhabilitation.

PNR
Oise
Pays de France

L'implantation, la volumétrie, le choix des matériaux et des techniques mis en œuvre sont des facteurs d'intégration dans le paysage naturel ou bâti de la commune. Cela contribue au respect de l'environnement et participe aux efforts consentis en matière d'économie d'énergie.



Aménagement pour un drainage naturel des eaux de pluie du toit.

Maison proche de Compiègne, archi. Philippe Hénin



Chantier d'une maison à ossature bois



Bâti dans un village du Vorarlberg, région d'Autriche

Implantation sur le site et orientation

L'ensoleillement et la protection contre les intempéries doivent être pris en compte dans l'implantation de la construction. L'organisation des pièces de la maison permet aux habitants de bénéficier d'un maximum de lumière naturelle au cours de la journée : exposition est des chambres pour recevoir le soleil du matin, exposition sud et ouest pour les pièces communes occupées durant la journée (séjour, salle à manger ...), exposition nord pour les pièces nécessitant peu d'ensoleillement (pièces de « service », ...)

Une bonne orientation permet également d'ouvrir les pièces sur l'extérieur sans les soumettre aux intempéries (vent, pluie ...). Elle améliore le confort tout en permettant de réaliser des économies d'énergie.

Le relief, la végétation, les constructions voisines protègent la maison des vents et procurent une ombre portée bienvenue en été.

L'implantation dans le prolongement bâti des constructions voisines protège également la nouvelle construction des intempéries et permet de réduire les dépenses énergétiques en offrant mutuellement des surfaces isolées en mitoyenneté.



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

Volumétrie et aspect de la construction

Un volume simple et compact, en offrant moins de surface de murs extérieurs à isoler, se révèle moins onéreux à la construction. Il permet également de mieux gérer les pertes et apports de chaleur « naturelle » et de maîtriser ainsi la consommation d'énergie.

Large baies vitrées laissant entrer abondamment le soleil et la lumière dans la maison, petites fenêtres maintenant une isolation maximum, « fenêtres » en hauteur permettant un ensoleillement en profondeur des pièces ou fenêtres en largeur pour profiter des déplacements du soleil, chaque ouverture participe à l'effort énergétique de la maison et à sa qualité architecturale.

APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

RECOMMANDATIONS

Nota bene :

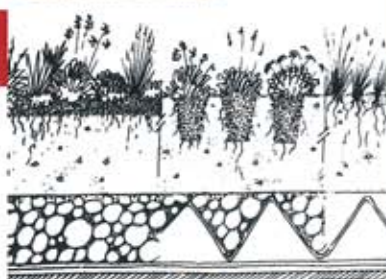
■ l'éco-construction, l'éco-gestion, l'attention portée aux confort thermiques, acoustiques, olfactifs, sonores, visuels, l'attention aux effets sur la santé des habitants sont les fondements de l'approche environnementale de la construction.

Maison dans le Perche, archt. 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 ce peut, le moins perceptible possible depuis l'espace public et le paysage environnant. Actuellement, la législation évolue vers une autorisation plus large des installations des panneaux solaires
- enfin, une économie d'eau peut être mise en place par la récupération des eaux de pluies depuis les descentes de toit, puis le stockage dans une citerne avant réemploi pour le jardin ou dans le circuit interne de l'habitation après filtrage.

Les architectes du Parc Naturel Régional et ceux du CAUE sont à même d'aider tout candidat à concevoir une maison avec une approche environnementale et à l'orienter vers une documentation spécifique.

Préau aux Clayes-sous-Bois, archt. Anne Delaunay



Abri composé de murs et sol en béton clair avec un fossé de gravillons qui reçoit les eaux de pluie provenant de l'ouverture entourant la toiture apportant un éclairage naturel



Toit végétalisé, agréable dans l'environnement, favorisant la biodiversité en apportant des solutions pour la gestion de l'eau et les énergies

Source : l'architecture écologique, Dominique Gauzin-Müller, éditions Le Moniteur

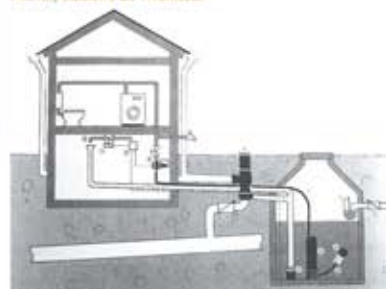


Schéma d'une installation de récupération des eaux de pluie avec citerne enterrée et pompe immergée