



4

Plan Local d'Urbanisme - Maffliers

Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du **30 novembre 2017**



Dispositions générales	p.3
Zone UA	p.7
Zone UG	p.12
Zone UH	p.17
Zone AU	p.22
Zone A	p.27
Zone N	p.31
Définitions	p.35
Eléments de patrimoine inventoriés	p.37
Liste des espèces champêtres	p.54
Conseils pour l'implantation d'installations solaires	p.61

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.

Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme :

- Article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique
- Article R.111-3.2 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique
- Article R.111-4 relatif à la voirie, aux accès des terrains, au stationnement des véhicules
- Article R.111-14-2 relatif au respect des préoccupations d'environnement
- Article R.111-26 relatif aux directives d'aménagement national
- Article R.111-27 relatif à la protection des sites naturels ou urbains.
- S'ajoutent ou se substituent aux règles du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit « plan des servitudes ».

Reconstruction des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

- Il est rappelé que les dispositions de l'article L. 111-15 du Code de

l'urbanisme demeurent applicables. Elles permettent :

- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans,
- la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, à condition de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, et sous réserve, dans l'hypothèse où des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, que l'autorité compétente soit en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

- En dérogation aux dispositions de l'article R. 151-21-33, les règles du PLU sont applicables au regard des divisions dont fait l'objet les terrains d'assiette et non au regard de l'ensemble du projet.

Clôtures

- A l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole, toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R. 421-12 du Code de l'urbanisme et délibération du Conseil Municipal en date du 22 septembre 2016.

Permis de démolir

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur tout le territoire communal en application de l'article R. 421-26.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Il est rappelé que les constructions peuvent être soumises à d'autres prescriptions établies au regard de législations indépendantes du droit de l'urbanisme : code civil, législation sur les installations classées, Code de la Construction et de l'Habitation, etc. Le constructeur devra s'assurer de leur respect. Certaines sont rappelées en annexe du présent PLU (voies classées à grande circulation, servitudes, zonage d'assainissement, etc.).
- Sans avoir valeur de servitude, il convient de rappeler également aux constructeurs que le territoire est soumis à des risques, qui devront être pris en compte dans le cadre des projets. L'ensemble de ces risques et aléas est décrit dans le rapport de présentation et dans ses annexes. En application de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. ». Il s'agit en particulier du risque de submersion marine, mais également, plus ponctuellement, du risque d'inondation par débordement des cours d'eau ou ruissellements.

Périmètre des orientations d'aménagement et de programmation

- Certaines parties du territoire sont couvertes à la fois par le présent règlement et une orientation d'aménagement et de programmation.
- Sur les périmètres faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) au titre de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, les travaux, constructions, aménagements, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec cette OAP
- Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité, et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet.
- Les dossiers d'autorisations d'urbanisme devront justifier de cette compatibilité.

Règlements des lotissements

- Les règles d'urbanisme contenues dans un règlement de lotissement de moins de 10 ans sont opposables au même titre que le présent règlement. En cas de contradiction, la plus stricte des deux règles sera applicable, sous réserve de l'application de l'article L.442-14.
- Au delà de 10 ans, en application de l'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme et du présent Plan Local d'Urbanisme, les règles du lotissement sont caduques même si la majorité des colotis a demandé le maintien de ces règles.

Dérogations au PLU pour la mise en œuvre d'une protection contre le rayonnement solaire, isolation thermique en façade ou surélévation des toitures

- L'application des dérogations visées ci-après sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation (R152-5).
- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU. L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du PLU (R152-6).
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLU (R152-7).

Protection , Risques, Nuisances

• **Carrières souterraines abandonnées (périmètres R.111-3)**

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé indique la localisation des périmètres de risques liés aux carrières abandonnées (R.111-3) valant PPR).

A l'intérieur de ces périmètres de risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

• **Inondations pluviales**

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé indique la localisation des axes de ruissellement dans les parties non urbanisées de la commune.

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, seront interdits sur une distance de 10 mètres de part et d'autre du talweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 mètres de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 mètre par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une distance de 5 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

• **Terrains alluvionnaires compressibles**

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles.

Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,
- De prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

• **Dissolution naturelle du gypse**

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés la dissolution naturelle du gypse. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- D'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci,
- De prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

La reprise de la dissolution du gypse étant liée aux pertes de réseaux, l'assainissement autonome est vivement déconseillé.

• **Risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux**

La carte « Retrait-gonflement des sols argileux » présentée dans le rapport de présentation matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » figurant dans le rapport de présentation.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- **Classement sonore des voies bruyantes**

La commune de Maffliers fait l'objet d'un arrêté préfectoral de classement sonore des voies routières et ferroviaires en date du 27 septembre 2001. Cet arrêté, intégré dans les annexes du PLU, délimite des secteurs à l'intérieur desquels les bâtiments sont soumis aux conditions d'isolation acoustique aux abords des infrastructures de transports terrestre.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

- Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et zones naturelles (N).

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

- Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être accordées par l'autorité compétente.
- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non-conformité à celle-ci.

PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Sont interdites :

- Les constructions à usage de commerce de gros,
- Les constructions à usage industriel,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature.

Sont soumises à conditions :

- Les constructions à destination de l'exploitation agricole doivent être localisées sur l'unité foncière d'une exploitation existante
- Les constructions à usage d'entrepôt doivent être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination principale autorisée dans la zone
- Les constructions à destination de commerce de détail ne peuvent présenter une surface de plancher supérieure à 500 m²

PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations par rapport aux voies

- Les constructions doivent être édifiées :
 - Soit à l'alignement des voies existantes ou futures,
 - Soit en retrait en observant un retrait identique à celui observé par une construction limitrophe existante sur la même unité foncière ou sur une parcelle contigüe. Dans ce cas, la continuité visuelle bâtie le long de la voie doit être assurée par un mur de clôture.
- Cas particuliers :
 - Le long de la rue de Richebourg : les constructions doivent être implantées en observant un retrait soit de 3 mètres minimum, soit retrait identique à celui observé par une construction limitrophe existante sur la même unité foncière ou sur une parcelle contigüe.
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives aux implantations par rapport aux voies.

Implantations par rapport aux limites séparatives

- Dans une bande de 25 mètres mesurée à partir de la voie :
 - Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite latérale.
 - Par rapport aux autres limites latérales les constructions doivent être

implantées en respectant un retrait minimal de 4 mètres. Cette largeur peut être diminuée à 2,50 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.

- Au-delà d'une bande de 25 mètres mesurée à partir de la voie
 - Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives. Cette largeur peut être diminuée à 2,50 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies.
- Retrait par rapport aux limites de fond de parcelle
 - Le retrait minimum à respecter est de 4 mètres sauf lorsque la limite de fond de parcelle correspond à une limite avec une zone A ou N, dans ce cas les constructions doivent respecter un retrait de 10 mètres minimum.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant et qu'elles ne compromettent pas l'éclaircissement et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives aux implantations par rapport aux limites séparatives.

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

- Si elles ne sont pas contigües, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 4 mètres.
- Le retrait peut être diminué à 2,50 mètres si les murs des constructions se faisant face ne comportent pas de baies à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.

- Cas particuliers : les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.

Emprise au sol maximale des constructions

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40%.
- Les rez-de-chaussée des constructions à usage de commerces et activités de service ou à usage d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, hors ceux visés au paragraphe 1, peuvent occuper une emprise au sol de 100%.

Hauteurs des constructions

- La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 10 mètres ou correspondre à R+1+C.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de la hauteur existante.
 - La hauteur maximale peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction limitrophe existante.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Volume

- Les constructions doivent pouvoir s'inscrire dans un volume de parallélépipède droit.

- Les constructions s'adapteront au terrain naturel afin d'éviter les remblais et déblais.

Toitures et couvertures

- Les toitures doivent être composées de deux pans avec faîtage parallèle à la longueur du bâtiment.
- Les pentes des toitures doivent être comprises entre 35° et 45°.
- Les locaux annexes de moins de 20 m² de surface de plancher, les extensions ou les vérandas peuvent avoir des pentes différentes et des toitures à un seul pan.
- Les toitures à plus de deux pans peuvent être autorisées pour assurer le raccordement avec les toitures des constructions existantes ou pour améliorer l'aspect architectural.
- Les toitures ne doivent pas présenter de débord en pignon. En bas de pente, la corniche doit être inférieure à 30 cm de débord gouttière comprise.
- Eclairage des combles : les jouées de lucarne éclairant les combles seront verticales. L'éclairage des combles peut être assuré par des châssis vitrés situés dans le plan même de la toiture dont les dimensions seront inférieures ou égales à 80cmx100cm.
- Les couvertures doivent présenter un aspect type « tuile » de couleur uni brun-rouge. Seules les couvertures actuellement grises ou de type « ardoises » pourront être remplacées à l'identique de l'existant.
- L'installation de systèmes domestiques solaire, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux (cf.recommandations en annexe du règlement).
- La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

Façades et ouvertures

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doivent assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.
- Les baies, à l'exception des baies vitrées de plain pied, seront plus hautes que larges.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les clôtures

- Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur.
- Les clôtures sur rue sont constituées :
 - Soit d'un mur plein dans lequel seules les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain sont autorisées.
 - Soit d'une haie vive doublée éventuellement d'un grillage de couleur verte. Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus autochtones. L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée (cf. liste des essences recommandées par le Parc naturel régional Oise – Pays de France).

Espaces libres

- Les espaces de pleine terre doivent constituer 20% de l'emprise foncière.
- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager assurant un recouvrement végétal des terrains favorable à la biodiversité et limitant l'imperméabilisation des sols.
- Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus autochtones. L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée (cf. liste des essences recommandées par le Parc naturel régional Oise – Pays de France).

Espaces boisés classés au titre de l'article L113-1

- Les secteurs délimités sur le document graphique au titre des espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 et L.421-4 du Code de l'urbanisme.
- Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Éléments de paysage protégés au titre des articles L151-19 – L151-23

- Les alignements de murs et de façades remarquables (L151-19)
 - Les murs repérés sur le document graphique doivent être maintenus en l'état.
 - Ils ne peuvent être percés qu'une seule fois sur une même unité foncière.
- Les espaces paysagers et écologiques (L151-23)
 - Les espaces paysagers existants identifiés doivent être préservés et le cas échéant mis en valeur.
 - Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.
 - Les constructions y sont interdites y compris la création d'espace de stationnement seuls peuvent être admis les aires de jeux, et les allées piétonnes. Dans le cadre d'un projet d'aménagement global du terrain, une réduction de ces espaces peut être autorisée à condition que l'aménagement se traduise par la création d'une nouvelle surface d'espaces verts en compensation correspondant au moins à la surface déduite des emprises identifiées.

STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Il est exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes minimales exigées.

PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

- Tout terrain est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque construction doit disposer d'un accès minimal de 3,50 mètres.

Voirie

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

- Les voies doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 50 mètres. Elles doivent être aménagées, pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage / évacuation - stockage / infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.

Electricité – Téléphone

- Lorsqu'elles sont enterrées, les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

- Sont interdites :
 - Les constructions à usage de commerce de gros,
 - Les constructions à usage industriel,
 - L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
 - Les carrières,
 - Les dépôts de toute nature.

- Sont soumises à conditions :
 - Les constructions à destination de l'exploitation agricole doivent être localisées sur l'unité foncière d'une exploitation existante
 - Les constructions à usage d'entrepôt doivent être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination principale autorisée dans la zone
 - Les constructions à destination de commerce ne peuvent présenter une surface de plancher supérieure à 500 m²

Dans les secteurs OAP délimités sur les documents graphiques

- L'ensemble des constructions autorisées sont soumises au respect des orientations spécifiques prévues.

Dans les secteurs affectés par le bruit identifiés sur les documents graphiques annexes

- Les dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit sont applicables, en application de l'arrêté préfectoral du 28 Janvier 2002. Les constructions situées dans la bande figurant au plan d'isolement acoustique doit comporter les protections nécessaires pour répondre à la réglementation en vigueur.

PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations par rapport aux voies

- Les constructions doivent être édifiées :
 - Soit en respectant un retrait minimal de 4 mètres,
 - Soit en observant un retrait identique à celui observé par une construction limitrophe existante sur la même parcelle ou sur une parcelle contigüe. Dans ce cas, la continuité visuelle bâtie le long de la voie doit être assurée par un mur de clôture.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives aux implantations par rapport aux voies.

Implantations par rapport aux limites séparatives

- Dans une bande de 25 mètres mesurée à partir de la voie, les constructions doivent être édifiées :
 - Soit en contiguïté avec une des limites latérales et en observant un retrait vis à vis des autres limites latérales,
 - Soit en retrait vis à vis des limites latérales.
 - Dans les cas de retrait vis à vis des limites latérales, la largeur minimale du retrait est de 4 mètres. Cette largeur peut être diminuée à 2,50 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.
 - Lorsque la construction est implantée en retrait. La largeur minimale

du retrait est de 4 mètres. Cette largeur peut être diminuée à 2,50 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.

- Au-delà d'une bande de 25 mètres mesurée à partir de la voie
 - Les constructions doivent être implantées en retrait. La largeur minimale du retrait est de 4 mètres. Cette largeur peut être diminuée à 2,50 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies.
- Retrait par rapport aux limites de fond de parcelle
 - Le retrait minimum à respecter est de 4 mètres sauf lorsque la limite de fond de parcelle correspond à une limite avec une zone A ou N, dans ce cas les constructions doivent respecter un retrait de 10 mètres minimum.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant et qu'elles ne compromettent pas l'éclaircissement et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives aux implantations par rapport aux limites séparatives.

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

- Si elles ne sont pas contigües, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 4 mètres.
- Le retrait peut être diminué à 2,50 mètres si les murs des constructions se faisant face ne comportent pas de baies à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.

- Cas particuliers : les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.

Emprise au sol maximale des constructions

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30%.

Hauteurs des constructions

- La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 10 mètres ou correspondre à R+1+C.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de la hauteur existante.
 - La hauteur maximale peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction limitrophe existante.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Volume

- Les constructions doivent avoir un volume simple.

Toitures et couvertures

- Les toitures doivent être composées de deux pans avec faîtage parallèle à la longueur du bâtiment.

- Les pentes des toitures doivent être comprises entre 35° et 45°.
- Les locaux annexes de moins de 20 m² de surface de plancher, les extensions ou les vérandas peuvent avoir des pentes différentes et des toitures à un seul pan.
- Les toitures à plus de deux pans peuvent être autorisées pour assurer le raccordement avec les toitures des constructions existantes ou pour améliorer l'aspect architectural.
- Les toitures ne doivent pas présenter de débord en pignon. En bas de pente, la corniche doit être inférieure à 30 cm de débord gouttière comprise.
- Eclairage des combles : les jouées de lucarne éclairant les combles seront verticales. L'éclairage des combles peut être assuré par des châssis vitrés situés dans le plan même de la toiture dont les dimensions seront inférieures ou égales à 80cmx100cm.
- Les couvertures doivent présenter un aspect type « tuile » de couleur uni brun-rouge. Seules les couvertures actuellement grises ou de type « ardoises » pourront être remplacées à l'identique de l'existant.
- L'installation de systèmes domestiques solaire, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux (cf.recommandations en annexe du règlement).
- La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

Façades et ouvertures

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doivent assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes
- Les baies, à l'exception des baies vitrées de plain pied, seront plus hautes que larges.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les clôtures

- Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur.
- Les clôtures sur rue sont constituées :
 - Soit d'un mur plein dans lequel seules les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain sont autorisées.
 - Soit d'une haie vive doublée éventuellement d'un grillage de couleur verte. Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus autochtones. L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée (cf. liste des essences recommandées par le Parc naturel régional Oise – Pays de France).
 - Soit d'une barrière en bois simple ou constituée par des lisses en béton doublées de haies vives.

Espaces libres

- Les espaces de pleine terre doivent constituer 40% de l'emprise foncière.
- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager assurant un recouvrement végétal des terrains favorable à la biodiversité et limitant l'imperméabilisation des sols.
- Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus autochtones. L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée (cf. liste des essences recommandées par le Parc naturel régional Oise – Pays de France).

Espaces boisés classés au titre de l'article L113-1

- Les secteurs délimités sur le document graphique au titre des espaces boisés

classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 et L.421-4 du Code de l'urbanisme.

- Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Éléments de paysage protégés au titre des articles L151-19 – L151-23

- Les alignements de murs et de façades remarquables (L151-19)
 - Les murs repérés sur le document graphique doivent être maintenus en l'état.
 - Ils ne peuvent être percés qu'une seule fois sur une même unité foncière.
- Les espaces paysagers et écologiques (L151-23)
 - Les espaces paysagers existants identifiés doivent être préservés et le cas échéant mis en valeur.
 - Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.
 - Les constructions y sont interdites y compris la création d'espace de stationnement seuls peuvent être admis les aires de jeux, et les allées piétonnes. Dans le cadre d'un projet d'aménagement global du terrain, une réduction de ces espaces peut être autorisée à condition que l'aménagement se traduise par la création d'une nouvelle surface d'espaces verts en compensation correspondant au moins à la surface déduite des emprises identifiées.

STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Il est exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes minimales exigées.

PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

- Tout terrain est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque construction doit disposer d'un accès minimal de 3,50 mètres.

Voirie

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

- Les voies doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 50 mètres. Elles doivent être aménagées, pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage / évacuation - stockage / infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.

Electricité – Téléphone

- Lorsqu'elles sont enterrées, les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

**PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS,
USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ**

Sont interdites :

- Les constructions à usage de commerce de gros,
- Les constructions à usage industriel,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature.

Sont soumises à conditions :

- Les constructions à destination de l'exploitation agricole doivent être localisées sur l'unité foncière d'une exploitation existante
- Les constructions à usage d'entrepôt doivent être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination principale autorisée dans la zone
- Les constructions à destination de commerce ne peuvent présenter une surface de plancher supérieure à 500 m²

PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations par rapport aux voies

- Les constructions doivent être édifiées en observant un retrait minimal de 6 mètres minimum.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives aux implantations par rapport aux voies.

Implantations par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées en retrait. La largeur minimale du retrait est de 6 mètres.
- Retrait par rapport aux limites de fond de parcelle
 - Le retrait minimum à respecter est de 6 mètres sauf lorsque la limite de fond de parcelle correspond à une limite avec une zone A ou N, dans ce cas les constructions doivent respecter un retrait de 15 mètres minimum.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant et qu'elles ne compromettent pas l'éclaircissement et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur

les terrains voisins.

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives aux implantations par rapport aux limites séparatives.

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

- Si elles ne sont pas contigües, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 6 mètres.
- Cas particuliers : les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.

Emprise au sol maximale des constructions

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20%.

Hauteurs des constructions

- La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 10 mètres ou correspondre à R+1+C.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de la hauteur existante.
 - La hauteur maximale peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction limitrophe existante.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Volume

- Les constructions doivent avoir un volume simple.

Toitures et couvertures

- Les toitures doivent être composées de deux pans avec faîtage parallèle à la longueur du bâtiment.
- Les pentes des toitures doivent être comprises entre 35° et 45°.
- Les locaux annexes de moins de 20 m² de surface de plancher, les extensions ou les vérandas peuvent avoir des pentes différentes et des toitures à un seul pan.
- Les toitures à plus de deux pans peuvent être autorisées pour assurer le raccordement avec les toitures des constructions existantes ou pour améliorer l'aspect architectural.
- Les toitures ne doivent pas présenter de débord en pignon. En bas de pente, la corniche doit être inférieure à 30 cm de débord gouttière comprise.
- Eclairage des combles : les jouées de lucarne éclairant les combles seront verticales. L'éclairage des combles peut être assuré par des châssis vitrés situés dans le plan même de la toiture dont les dimensions seront inférieures ou égales à 80cmx100cm.
- Les couvertures doivent présenter un aspect type « tuile » de couleur uni brun-rouge. Seules les couvertures actuellement grises ou de type « ardoises » pourront être remplacées à l'identique de l'existant.
- L'installation de systèmes domestiques solaire, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux (cf.recommandations en annexe du règlement).

- La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

Façades et ouvertures

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doivent assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.
- Les baies, à l'exception des baies vitrées de plain pied, seront plus hautes que larges.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les clôtures

- Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur.
- Les clôtures sur rue sont constituées :
 - Soit d'un mur plein dans lequel seules les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain sont autorisées.
 - Soit d'une haie vive doublée éventuellement d'un grillage de couleur verte. Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus autochtones. L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée (cf. liste des essences recommandées par le Parc naturel régional Oise – Pays de France).
 - Soit d'une barrière en bois simple ou constituée par des lisses en béton doublées de haies vives.

Espaces libres

- Les espaces de pleine terre doivent constituer 60% de l'emprise foncière.
- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager assurant un recouvrement végétal des terrains favorable à la biodiversité et limitant l'imperméabilisation des sols.
- Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus autochtones. L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée (cf. liste des essences recommandées par le Parc naturel régional Oise – Pays de France).

Espaces boisés classés au titre de l'article L113-1

- Les secteurs délimités sur le document graphique au titre des espaces boisés

classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 et L.421-4 du Code de l'urbanisme.

- Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Éléments de paysage protégés au titre des articles L151-19 – L151-23

- Les alignements de murs et de façades remarquables (L151-19)
 - Les murs repérés sur le document graphique doivent être maintenus en l'état.
 - Ils ne peuvent être percés qu'une seule fois sur une même unité foncière.
- Les espaces paysagers et écologiques (L151-23)
 - Les espaces paysagers existants identifiés doivent être préservés et le cas échéant mis en valeur.
 - Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.
 - Les constructions y sont interdites y compris la création d'espace de stationnement seuls peuvent être admis les aires de jeux, et les allées piétonnes. Dans le cadre d'un projet d'aménagement global du terrain, une réduction de ces espaces peut être autorisée à condition que l'aménagement se traduise par la création d'une nouvelle surface d'espaces verts en compensation correspondant au moins à la surface déduite des emprises identifiées.

STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Il est exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes minimales exigées.

PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

- Tout terrain est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque construction doit disposer d'un accès minimal de 3,50 mètres.

Voirie

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

- Les voies doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 50 mètres. Elles doivent être aménagées, pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage / évacuation - stockage / infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.

Electricité – Téléphone

- Lorsqu'elles sont enterrées, les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

- Sont interdites :
 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière,
 - Les constructions à usage de commerce de gros,
 - Les constructions à usage industriel,
 - L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
 - Les carrières,
 - Les dépôts de toute nature.

- Sont soumises à conditions :
 - Les constructions à usage d'entrepôt doivent être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination principale autorisée dans la zone
 - Les constructions à destination de commerce ne peuvent présenter une surface de plancher supérieure à 500 m²

classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit sont applicables, en application de l'arrêté préfectoral du 28 Janvier 2002. Les constructions situées dans la bande figurant au plan d'isolement acoustique doit comporter les protections nécessaires pour répondre à la réglementation en vigueur.

Dans les secteurs OAP délimités sur les documents graphiques

- L'ensemble des constructions autorisées sont soumises au respect des orientations spécifiques prévues.

Dans les secteurs affectés par le bruit identifiés sur les documents graphiques annexes

- Les dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de

PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations par rapport aux voies

- Les constructions doivent être édifiées :
 - Soit en respectant un retrait minimal de 4 mètres,
 - Soit en observant un retrait identique à celui observé par une construction limitrophe existante sur la même parcelle ou sur une parcelle contigüe. Dans ce cas, la continuité visuelle bâtie le long de la voie doit être assurée par un mur de clôture.
- Cas particuliers :
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives aux implantations par rapport aux voies.

Implantations par rapport aux limites séparatives

- Dans une bande de 25 mètres mesurée à partir de la voie, les constructions doivent être édifiées :
 - Soit en contigüité avec une des limites latérales et en observant un retrait vis à vis des autres limites latérales,
 - Soit en retrait vis à vis des limites latérales.
 - Dans les cas de retrait vis à vis des limites latérales, la largeur minimale du retrait est de 4 mètres. Cette largeur peut être diminuée à 2,50 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.
- Retrait par rapport aux limites de fond de parcelle

- Le retrait minimum à respecter est de 4 mètres sauf lorsque la limite de fond de parcelle correspond à une limite avec une zone A ou N, dans ce cas les constructions doivent respecter un retrait de 10 mètres minimum.

• Cas particuliers :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives aux implantations par rapport aux limites séparatives.

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

- Si elles ne sont pas contigües, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 4 mètres.
- Le retrait peut être diminué à 2,50 mètres si les murs des constructions se faisant face ne comportent pas de baies à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.

Emprise au sol maximale des constructions

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30%.

Hauteurs des constructions

- La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 10 mètres ou correspondre à R+1+C.
- Cas particuliers :
 - La hauteur maximale peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction limitrophe existante.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Volume

- Les constructions doivent avoir un volume simple.

Toitures et couvertures

- Les toitures doivent être composées de deux pans avec faîtage parallèle à la longueur du bâtiment.
- Les pentes des toitures doivent être comprises entre 35° et 45°.
- Les locaux annexes de moins de 20 m² de surface de plancher, les extensions ou les vérandas peuvent avoir des pentes différentes et des toitures à un seul pan.
- Les toitures à plus de deux pans peuvent être autorisées pour assurer le raccordement avec les toitures des constructions existantes ou pour améliorer l'aspect architectural.
- Les toitures ne doivent pas présenter de débord en pignon. En bas de pente, la corniche doit être inférieure à 30 cm de débord gouttière comprise.
- Eclairage des combles : les jouées de lucarne éclairant les combles seront verticales. L'éclairage des combles peut être assuré par des châssis vitrés situés dans le plan même de la toiture dont les dimensions seront inférieures ou égales à 80cmx100cm.
- Les couvertures doivent présenter un aspect type « tuile » de couleur uni brun-rouge. Seules les couvertures actuellement grises ou de type « ardoises » pourront être remplacées à l'identique de l'existant.
- L'installation de systèmes domestiques solaire, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux (cf.recommandations en annexe du règlement).

- La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

Façades et ouvertures

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doivent assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.
- Les baies, à l'exception des baies vitrées de plain pied, seront plus hautes que larges.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les clôtures

- Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur.
- Les clôtures sur rue sont constituées :
 - Soit d'un mur plein dans lequel seules les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain sont autorisées.
 - Soit d'une haie vive doublée éventuellement d'un grillage de couleur verte. Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus autochtones. L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée (cf. liste des essences recommandées par le Parc naturel régional Oise – Pays de France).
 - Soit d'une barrière en bois simple ou constituée par des lisses en béton doublées de haies vives.

Espaces libres

- Les espaces de pleine terre doivent constituer 40% de l'emprise foncière.
- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager assurant un recouvrement végétal des terrains favorable à la biodiversité et limitant l'imperméabilisation des sols.
- Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus autochtones. L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée (cf. liste des essences recommandées par le Parc naturel régional Oise – Pays de France).

Espaces boisés classés au titre de l'article L113-1

- Les secteurs délimités sur le document graphique au titre des espaces boisés

classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 et L.421-4 du Code de l'urbanisme.

- Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Éléments de paysage protégés au titre des articles L151-19 – L151-23

- Les alignements de murs et de façades remarquables (L151-19)
 - Les murs repérés sur le document graphique doivent être maintenus en l'état.
 - Ils ne peuvent être percés qu'une seule fois sur une même unité foncière.
- Les espaces paysagers et écologiques (L151-23)
 - Les espaces paysagers existants identifiés doivent être préservés et le cas échéant mis en valeur.
 - Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.
 - Les constructions y sont interdites y compris la création d'espace de stationnement seuls peuvent être admis les aires de jeux, et les allées piétonnes. Dans le cadre d'un projet d'aménagement global du terrain, une réduction de ces espaces peut être autorisée à condition que l'aménagement se traduise par la création d'une nouvelle surface d'espaces verts en compensation correspondant au moins à la surface déduite des emprises identifiées.

STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Il est exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes minimales exigées.

PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

- Tout terrain est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque construction doit disposer d'un accès minimal de 3,50 mètres.

Voirie

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

- Les voies doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies en impasse doivent être aménagées, pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage / évacuation - stockage / infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.

Electricité – Téléphone

- Lorsqu'elles sont enterrées, les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites :

- Les constructions à destination de commerce et d'activités de service :
 - Artisanat et commerce de détail
 - Restauration
 - Commerce de gros
 - Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - Hébergement hôtelier et touristique
 - Cinéma
- Les constructions liées aux activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - Industrie
 - Entrepôt
 - Bureau
 - Centre de congrès et d'exposition
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature.

Dans l'ensemble de la zone A, sont soumises à conditions :

- Les constructions à usage d'habitation ne peuvent être autorisées que si elles sont liées et nécessaires aux activités agricoles. Elles sont, à ce titre, considérées comme des constructions à destination de l'exploitation agricole. Ces constructions sont soumises aux servitudes liées à l'A16 (retrait de 50 mètres au-delà de la zone non aedificandi).

Dans le secteur Ace :

- Les constructions autorisées dans la zone A dans la zone doivent permettre le maintien des fonctionnalités écologiques qui caractérisent le secteur.

Servitudes liées à l'A16

- Zone non aedificandi de 50 mètres : la zone de 50 mètres identifiée sur les documents graphiques constitue une zone non aedificandi ou zone non constructible dans laquelle toutes les formes d'utilisations du sol et constructions sont interdites hormis les parkings et les équipements d'intérêt collectif.
- Les constructions des habitations autorisées dans la zone doivent respecter un retrait de 50 mètres par rapport à la zone aedificandi définie à l'alinéa précédent. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existants ou à leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement et que la construction ait une surface de plancher au moins égale à 60 m².
- Zone non aedificandi de 35 mètres : la zone de 35 mètres identifiée sur les documents graphiques constitue une zone non aedificandi ou zone non constructible dans laquelle toutes les formes d'utilisations du sol et constructions sont interdites hormis les parkings et les équipements d'intérêt collectif.

Dans les secteurs affectés par le bruit identifiés sur les documents graphiques annexes

- Les dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit sont applicables, en application de l'arrêté préfectoral du 28 Janvier 2002. Les constructions situées dans la bande figurant au plan d'isolement acoustique doit comporter les protections nécessaires pour répondre à la réglementation en vigueur.

PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations par rapport aux voies

- Les constructions doivent être édifiées à au moins 6 mètres de l'alignement.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives aux implantations par rapport aux voies.

Implantations par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 6 mètres.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant et qu'elles ne compromettent pas l'éclaircissement et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives aux implantations par rapport aux limites séparatives.

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

- Non règlementé

Emprise au sol maximale des constructions

- Non règlementé

Hauteurs des constructions

- La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 10 mètres.
- La hauteur des autres constructions n'est pas règlementé.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

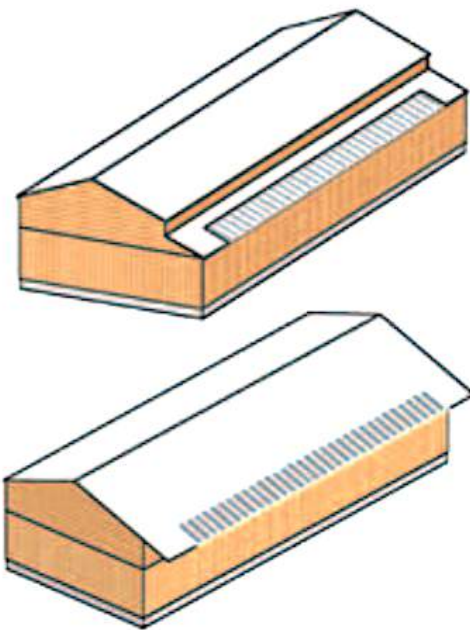
Disposition des constructions

- La disposition des constructions tient compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.
- L'orientation des constructions tient compte des conditions climatiques. Les bâtiments sont adossés aux vents dominants.

Disposition des constructions

- Une distinction visuelle entre la toiture et les murs permet de diminuer l'effet masse des bâtiments.
- L'emploi de tons mats est à privilégier, les couvertures et parements brillants doivent être évités.
- Les couleurs sombres s'intègrent mieux car elles dominent dans le paysage. Les couleurs claires ou les couleurs trop vives, en raison du contraste qu'elles engendrent, sont fortement déconseillées.
- D'une manière générale, les soubassements doivent être le moins apparent possible. Si un soubassement doit rester apparent, ce qui est à éviter, sa hauteur ne devrait pas excéder 1,50 mètre.
- Ils doivent être recouverts par le bardage ou enduits.

Implantation des panneaux solaires sur les toitures
(extrait PNR Oise Pays de France)



TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- D'une manière générale, le caractère naturel des aménagements extérieurs favorise la biodiversité : végétation réserve incendie de type mare, etc.
- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager préservant au maximum l'aspect naturel des terrains et limitant l'imperméabilisation des sols.
- Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus autochtones aux caractéristiques identiques ou très proches des arbres et arbustes présents dans l'environnement immédiat.
- L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée (cf. liste des essences recommandées par le Parc naturel régional Oise – Pays de France).

Éléments de paysage protégés au titre de l'article L151-19

- Les murs repérés sur le document graphique doivent être maintenus en l'état. Ils ne peuvent être percés qu'une seule fois sur une même unité foncière.

Espaces boisés classés au titre de l'article L113-1

- Les secteurs délimités sur le document graphique au titre des espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 et L.421-4 du Code de l'urbanisme.
- Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

STATIONNEMENT

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

PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

- Tout terrain est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eaux usées

- En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage / évacuation - stockage / infiltration) devront être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.

PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Dans l'ensemble de la zone

- Aucune construction ou installation ne peut être autorisée hormis les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, notamment celles liées à la voirie et aux réseaux divers, et celles nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières.

De plus, dans le secteur Nt

- Sont autorisées les constructions liées aux activités de loisirs et de tourisme, en particulier, les constructions destinées à :
 - La restauration,
 - L'hébergement hôtelier et touristique,
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics, et notamment les équipements sportifs et autres équipements recevant du public en lien avec la vocation d'espace naturel de la zone.
- Sont autorisées, les constructions à usage agricole à condition d'être associées à une construction agricole existante.

De plus, dans le secteur Ne :

- Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'extension dans la limite de 15% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.
- Les constructions existantes peuvent faire l'objet de changement de destination en faveur d'usage lié à :
 - L'habitation (logement et hébergement),
 - L'artisanat et commerce de détail,
 - La restauration,
 - Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,

- L'hébergement hôtelier et touristique,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les bureaux.

Dans le secteur Nce :

- Les constructions existantes à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'extension dans la limite de 15% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.
- Les constructions autorisées dans la zone doivent permettre le maintien des fonctionnalités écologiques qui caractérisent le secteur.

Servitudes liées à l'A16

- Zone non aedificandi de 50 mètres : la zone de 50 mètres identifiée sur les documents graphiques constitue une zone non aedificandi ou zone non constructible dans laquelle toutes les formes d'utilisations du sol et constructions sont interdites hormis les parkings et les équipements d'intérêt collectif.
- Les constructions des habitations autorisées dans la zone doivent respecter un retrait de 50 mètres par rapport à la zone aedificandi définie à l'alinéa précédent. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existants ou à leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement et que la construction ait une surface de plancher au moins égale à 60 m².

Dans les secteurs affectés par le bruit identifiés sur les documents graphiques annexes

- Les dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit sont applicables, en application de l'arrêté préfectoral du 28 Janvier 2002. Les constructions situées dans la bande figurant au plan d'isolement acoustique doit comporter les protections nécessaires pour répondre à la réglementation en vigueur.

PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations par rapport aux voies

- Les extensions ne doivent pas conduire à une diminution du retrait observé par la construction existante.

Implantations par rapport aux limites séparatives

- Les extensions ne doivent pas conduire à une diminution du retrait observé par la construction existante.

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

- Non règlementé

Emprise au sol maximale des constructions

- 10% maximum.

Hauteurs des constructions

- Dans les secteurs qui les permettent, la hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres.
- Les extensions ne sont pas soumises à la prescription ci-avant, celles-ci ne doivent pas conduire à une augmentation de la hauteur observée par la construction existante.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- Les constructions doivent présenter, dans leur gabarit et leur composition,

des proportions harmonieuses.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ou la couverture des murs par des matériaux traités sous forme de carreaux (telle que la faïence murale,...) est interdit.
- Les extensions doivent reprendre la logique volumétrique, architecturale, et ornementale, le cas échéant, de la construction sur laquelle elle se greffe.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les clôtures – Secteur Ne uniquement

- Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur.
- Les clôtures sur rue sont constituées :
 - Soit d'un mur plein dans lequel seules les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain sont autorisées.
 - Soit d'une haie vive doublée éventuellement d'un grillage de couleur verte.
 - Soit d'une barrière en bois simple ou constituée par des lisses en béton doublées de haies vives.

Les clôtures – Hors secteur Ne

Les clôtures doivent être composées de haies vives d'essences locales et maintenir les fonctionnalités écologique des espaces naturels.

Espaces boisés classés au titre de l'article L113-1

- Les secteurs délimités sur le document graphique au titre des espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 et L.421-4 du Code de l'urbanisme.
- Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Dans les espaces boisés classés, ne sont pas soumises à déclaration préalable, les coupes et abattages d'arbres lorsque :
 - Les arbres sont dangereux, chablis ou morts ;
 - Les arbres sont situés dans un bois privé doté d'un plan simple de gestion ou d'un règlement type de gestion ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles ;
 - La coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées ;
 - Les arbres sont situés en forêt publique soumise au régime forestier.

STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Il est exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes minimales exigées.

PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

- Tout terrain est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

- Non règlementé

Eaux usées

- En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux

pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage / évacuation - stockage / infiltration) devront être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.

DÉFINITIONS

Abris de jardin

Bâtiment non accolé à la construction principale, accessoire à celle-ci, et dont la superficie ne peut excéder 10 m² de surface plancher, ayant vocation à recevoir du matériel lié à l'entretien du jardin.

Accès

L'accès constitue la partie de l'alignement – c'est-à-dire de la limite entre la voie ou l'emprise publique et le terrain – permettant l'accès au terrain des véhicules motorisés.

Acrotère

Muret situé en bordure de toitures terrasses permettant le relevé d'étanchéité et masquant la couverture.

Affouillement

Extraction de terrain.

Alignement

L'alignement constitue la délimitation du domaine public (y compris le domaine public maritime) ou d'une voie privée au droit des terrains riverains.

Construction

Tout assemblage solide et durable de matériaux, quelle que soit sa fonction (exemples : clôture, bâtiment, terrasse, piscine, etc.).

Destinations des constructions

Habitation

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction, les résidences pour personnes âgées, les résidences de tourisme et les chambres d'hôtes et gîtes.

Hébergement hôtelier

Cette vocation comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés, à condition de proposer des services communs et dont la vocation est un hébergement temporaire, à la nuitée.

Commerce

Il s'agit de constructions où sont exercées des activités de vente de services ou de produits, y compris lorsque ceux-ci sont fabriqués ou transformés sur place (boulangeries, boucheries, charcuteries, etc.), directement accessibles à la clientèle.

Les activités de vente de services peuvent être distinguées de la vente de produits.

Artisanat

Il s'agit des constructions où sont exercées principalement des activités de production, transformation, réparation ou prestations de services relevant de l'artisanat. S'ils peuvent recevoir de la clientèle, cette vocation doit rester marginale par rapport aux autres activités précitées.

Bureaux

Il s'agit de constructions où sont principalement exercées des fonctions de direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, ou tout autre activité ne constituant ni du commerce, ni de l'artisanat, ni de l'entreposage tels que définis ci-avant.

Industrie

Il s'agit des constructions principalement affectées à la fabrication industrielle de produits.

Entrepôt

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux, et tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers au sein de ces locaux.

Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Il s'agit des constructions destinées à un service public, quelle que soit la personne qui l'exerce, ainsi que des constructions destinés à un service équivalent mais exercés par une personne privée, répondant à un intérêt général (ex : clinique privée, maison de santé, école privée, EHPAD, etc.)

Exploitation agricole

Il s'agit de toutes les constructions directement nécessaires

pour l'exercice d'une activité agricole : haras, granges, hangars, écuries, stabulations, etc.

Dépendance

Bâtiment non accolé à la construction principale, accessoire à celle-ci.

Emprise au sol

Selon la circulaire de février 2012, l'emprise au sol est définie comme suit : « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ». Les terrasses de plain-pied ne dépassant pas le niveau du sol naturel, celles ne présentant pas d'élévation significative par rapport au sol naturel et dépourvues de fondations profondes (ex. pieux, autres fondations équivalentes à celles nécessaires pour supporter une construction) ainsi que les murets de clôture ne sont pas constitutives de l'emprise au sol. Les piscines constituent de l'emprise au sol.

Emprise d'une voie

L'emprise est délimitée par l'alignement. Elle comprend la plate-forme de la voie (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

Emprise publique

Sont considérées comme des emprises publiques toutes les surfaces faisant partie du domaine public de la commune : places, jardins publics, chemins piétons publics... ou ayant vocation à entrer dans le domaine public : emplacements réservés pour création ou aménagements de voies et espaces publics.

Extension des constructions

Une extension est un agrandissement contigu d'une construction existante.

Exhaussement

Remblaiement de terrain

Façade

Est considérée comme « façade » toutes les faces verticales en élévation d'un bâtiment.

DÉFINITIONS

Hauteur

La hauteur est la différence d'altitude maximale entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel, tel qu'il apparaît au levé altimétrique effectué avant tous travaux d'adaptation du terrain liés au projet considéré.

La hauteur des constructions couvertes par une toiture traditionnelle est mesurée :

- au faîtage qui correspond au point le plus élevé du bâtiment hors élément technique de superstructure ;
- à la façade mesurée à l'intersection principale du plan vertical et du plan incliné de la toiture.

La hauteur à l'acrotère sera retenue pour les constructions couvertes en toiture terrasse ou à faible pente.

Limites séparatives de propriété

Il s'agit des limites de terrain autres que celles constituées par l'alignement.

Limite séparative latérale

Toutes les limites dont au moins une extrémité rejoint l'alignement, et qui sépare le terrain d'un terrain mitoyen.

Autres limites séparatives

Les autres limites, qui n'aboutissent pas à l'alignement, sont considérées comme des limites de fond de parcelle.

Logement en accession aidée

Il s'agit de logements disposant d'un dispositif d'aide publique à l'accession à la propriété, destiné à des catégories de ménages définis par le dispositif, mais toujours en vue d'une résidence principale occupée par le bénéficiaire de l'aide (primo-accession, normes de construction respectueuses de l'environnement, plafonds de revenus, âge des occupants, etc.).

Logement Locatif

Les logements locatifs sont des logements qui, au moment de leur construction, font l'objet d'une convention prévoyant qu'ils soient destinés à la location, qu'elle soit privée ou sociale.

Logement conventionné

Il s'agit d'un régime juridique de location par lequel le propriétaire signe une convention avec l'État en contrepartie du bénéfice d'un avantage fiscal et le cas échéant, d'une aide qu'il a obtenue pour construire ou faire des travaux dans un logement. En contrepartie de ces avantages, le propriétaire s'engage à louer son logement non meublé à titre de résidence principale à des particuliers, à pratiquer un loyer inférieur à celui du marché pendant toute la durée de la convention, à choisir des locataires dont les ressources sont inférieures à un certain plafond, et à louer son logement décent.

Logement Locatif Social

Constituent des logements locatifs sociaux les logements listés à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Lucarne

Ouverture aménagée dans un plan de toiture, dont la baie est verticale et est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture. Les chiens-assis sont des lucarnes dont la couverture est à contre-pente.

Marge de retrait

Il s'agit du retrait imposé à une construction à édifier par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives. Ce retrait est calculé en prenant en compte la distance comptée horizontalement à partir du nu des façades constructions, jusqu'à l'alignement.

Parcelle

Les parcelles figurent sur le cadastre, elles sont associées à un titre de propriété identifiées par un numéro.

Surface de plancher

Somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Un décret précise les conditions dans lesquelles pourront être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi qu'une part des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

Terrain

Constitue un terrain une ou plusieurs parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision ou à une personne déclarant sur l'honneur être titrée sur ces parcelles.

Terrain naturel

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de réglage des terres, c'est-à-dire n'ayant pas subi de transformation artificielle modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel en tout point.

Unité foncière

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision.

Voies

Sont considérées comme des voies au sens des articles tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que de véhicules. Les espaces de circulations réalisés à l'intérieur d'un terrain et les chemins piétons ne sont pas considérés comme des voies.

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.



LOCALISATION

- Rue de la Ferme

DESCRIPTION

- Corps de ferme traditionnel ceint composé d'un logis et de dépendances.
- Bâtiments organisés autour d'une cour fermée par un porche – grenier.
- Le corps de ferme est représentatif des fermes traditionnelles de polyculture associant des bâtiments relativement polyvalents liés à la culture des champs et à l'élevage.



Les granges Est



La grange Sud et le logis



Le logis et la grange Ouest



Les granges Ouest et Nord



Le porche et la grange Est



Granges Est



Les granges Est



Le jardin – verger

PRESCRIPTIONS

▪ Prescriptions concernant les volumes et gabarits des constructions

- Conserver la morphologie et la structure générale du corps de ferme existant dans son volume et son gabarit.
- Des extensions ou création de nouveaux bâtiments peuvent être envisagées en partie arrière du bâtiment (cf. schéma page suivante).
- Les ajouts aux bâtiments (pergolas, auvents,...) doivent être réalisés par l'utilisation de matériaux nobles (métal, bois,...) et présenter un caractère résolument contemporain sans essayer d'imiter le style initial.

▪ Prescriptions concernant la cour centrale de la ferme

- Maintenir la lisibilité de la cour par une inconstructibilité : aucune construction ni clôture ne peut être autorisée dans la cour.
- Le paysagement de la cour peut être assuré soit par un traitement minéral (type pavés) ou par un traitement végétalisé (engazonnement). Dans tous les cas, le traitement doit participer à une maîtrise des eaux de ruissellement sur site (pavage non jointif assurant une perméabilité du sol).
- Afin de conserver la lisibilité de l'organisation originelle, les plantations arborées ne sont pas conseillées.

▪ Prescriptions concernant l'espace jardin – verger

- Le verger – jardin contigüe à la construction ne peut être bâti. Il doit conserver un aspect ouvert végétalisé. Son évolution peut être envisagée soit par l'aménagement de jardins privés, soit par l'aménagement d'un espace de stationnement.

- Dans tous les cas, le paysagement par des plantations arborées locales et le maintien de la perméabilité du site doivent être des principes forts de son aménagement.

▪ Prescriptions concernant les façades et ouvertures

- Conserver la morphologie et la structure générale du corps de ferme existant dans son volume et son gabarit.
- Maintenir l'ordonnancement des façades (rythme et des ouvertures et des percements)
- Les ouvertures existantes sur cour du logis doivent être maintenues. Celles situées au rez-de-chaussée peuvent être agrandies afin de constituer des portes-fenêtres sans pour autant être transformées en baies. Elles doivent être plus haute que large.
- Les châssis de tout seront en nombre limité, à dominante verticale, de taille réduite (dimensions inférieures à 80cmx100cm). Ils seront de type « à encastrer » et implantés dans la partie inférieure des combles.
- Les stores roulants extérieurs sont interdits.
- Ne pas ajouter d'éléments d'ornementation non fonctionnels et de matériaux étrangers à l'architecture locale.

▪ Prescriptions concernant les toitures

- De nouveaux percements peuvent être envisagés dans la toiture en respectant les alignements existants sur la façade.
- Les nouvelles ouvertures dans le toit peuvent être envisagées par la réalisation de châssis. La création de lucarne est interdite.
- Maintenir une couverture de toiture en petites tuiles.



- Jardin : maintenir l'aspect végétal
- Cour : maintenir la lisibilité, inconstructible
- Arrière de jardin : possibilité d'extension
- Bâtiment arrière : pouvant être démoli / reconstruit



Pour aller plus loin

Se référer aux recommandations concernant les corps de ferme traditionnel du guide « Fermes remarquables du PNR Oise Pays de France »



Conserver la lisibilité de la cour : inconstructible, pas d'arbres



Minimiser les ouvertures et percements, conserver un organisation horizontale



Conserver l'ordonnement des façades, l'alignement des ouvertures



LOCALISATION

- Intersection rue de Beaumont / rue des Platrières

DESCRIPTION

- Corps de ferme traditionnel ceint composé d'un logis et de dépendances.
- Bâtiments organisés autour d'une cour fermée par un porche.
- Le corps de ferme est représentatif des fermes traditionnelles de polyculture associant des bâtiments liés à la fois à la culture des champs et à l'élevage.

PRESCRIPTIONS

- **Prescriptions concernant la cour**
 - La cour doit être conservée en l'état : aucune construction, installation ou clôture ne doit entraver la lisibilité de l'espace.
 - Le traitement paysager de la cour peut être assuré soit par un traitement minéral (type pavés) ou par un traitement végétalisé (engazonnement). Dans tous les cas, le traitement doit participer à une maîtrise des eaux de ruissellement sur site (pavage non jointif assurant une perméabilité du sol).
 - Afin de conserver la lisibilité de l'organisation originelle, les plantations arborées ne sont pas conseillées.
 - Les stationnements de surface dans la cour doivent être limités, ils seront

préférentiellement aménagés sous les auvents ou les bâtiments existants ou futurs.

- **Prescriptions concernant les murs et façades visibles depuis l'espace public**
 - Maintien de la visibilité des matériaux bruts (ex pierre de taille jointoyée), les enduits et crépis peuvent être retirés.
 - Maintien des hauteurs des murs en l'état.
 - Maintien du porche et d'un portail en bois opaque.
 - Percement des murs : ouvertures plus longues que hautes le long de la rue de Beaumont et possibilité de créer un accès arrière à l'ancien jardin.
 - Les châssis de tout seront en nombre limité, à dominante verticale, de taille réduite (dimensions inférieures à 80cmx100cm). Ils seront de type « à encastrer » et implantés dans la partie inférieure des combles.
 - Les stores (volets) roulants extérieurs sont interdits.
- **Prescriptions concernant l'implantation d'extensions ou de bâtiments neufs**
 - L'implantation des extensions et des bâtiments neufs est privilégiée dans les bâtiments d'élevage et dans l'espace situé à l'arrière du logis.
 - Les nouveaux volumes s'inspireront des gabarits existants. Ils seront longilignes .



LOCALISATION

- Intersection rue de Nerville / rue de la Ferme

DESCRIPTION

- Corps de ferme traditionnel ceint composé d'un logis et de dépendances.
- Bâtiments organisés autour d'une cour fermée.
- Le corps de ferme est représentatif des fermes traditionnelles de polyculture associant des bâtiments liés à la fois à la culture des champs et à l'élevage.

PRESCRIPTIONS

- **Prescriptions concernant la cour**
 - La cour doit être conservée en l'état : aucune construction, installation ou clôture ne doit entraver la lisibilité de l'espace.
- **Prescriptions concernant les murs et façades visibles depuis l'espace public**
 - Fermeture par un portail opaque. Le portail existant est le seul accès automobile autorisé.
 - Conserver la morphologie et la structure générale du corps de ferme existant dans son volume et son gabarit.
 - Des ouvertures peuvent être réalisées si elles sont alignées à un axe vertical à la façade. Elles doivent être plus haute que large.
 - Les stores (volets) roulants extérieurs sont interdits.
 - Ne pas ajouter d'éléments d'ornementation non fonctionnels et de matériaux étrangers à l'architecture locale.
- **Prescriptions concernant les toitures**
 - De nouveaux percements peuvent être envisagés dans la toiture en respectant les alignements existants ou futurs sur la façade.
 - Les châssis de tout seront en nombre limité, à dominante verticale, de taille réduite (dimensions inférieures à 80cmx100cm). Ils seront de type « à encastrer » et implantés dans la partie inférieure des combles.



Rue de la Ferme



Rue de Nerville



Rue de Nerville



LOCALISATION

- rue de Richebourg

DESCRIPTION - INTÉRÊT

- Ensemble bâti dit « Manoir de Montbrun » comprenant un logis principal, des dépendances et deux pavillons
- Les constructions sont organisées autour d'un jardin de forme circulaire délimité par quatre platanes.

PRESCRIPTIONS

- **Prescriptions générales**
 - Maintien de l'espace libre existant entre les bâtiments sans constructions.
 - Maintien des platanes en place, remplacement autorisé en cas de nécessité.
 - Les châssis de tout seront en nombre limité, à dominante verticale, de taille réduite (dimensions inférieures à 80cmx100cm). Ils seront de type « à encastrer » et implantés dans la partie inférieure des combles.
 - Les stores (volets) roulants extérieurs sont interdits.
- **Prescriptions concernant la maison de maître**
 - Préserver les caractéristiques volumétriques et architecturales de l'ensemble bâti.

- Maintien de la façade existante : pas d'extension, pas de nouveaux percements en façade.
- Conserver les proportions de la porte d'entrée ainsi que celles de la marquise.
- Les nouvelles extensions ne peuvent être réalisées que sur les façades latérales et arrières et respecter les proportions et volumes du bâtiment principal (reprise des couleurs et textures de façades et de toitures).
- Préserver la couverture de toiture en ardoise. De nouvelles ouvertures peuvent être réalisées : par des lucarnes alignées à l'axe des fenêtres de façades ou par des châssis uniquement pour les pans de toiture latéraux et arrière.
- Ne pas ajouter d'éléments d'ornementation non fonctionnels et de matériaux étrangers à l'architecture locale.

- **Prescriptions concernant les pavillons d'entrée**
 - Maintien des volumes existants sans surélévation.
 - Maintien d'un portail opaque éventuellement surmonté d'une grille
 - Maintien des matériaux visibles, ne pas appliquer d'enduits ou de crépis.
 - Ne pas créer de nouvelles ouvertures sur rue.



Le portail d'entrée, les pavillons et les platanes



La façade de la maison



Le mur de clôture et les pavillons d'entrée



Cour jardinée à l'entrée du domaine



LOCALISATION

- rue de Richebourg

DESCRIPTION - INTÉRÊT

- Ensemble bâti à caractère résidentiel
- Constructions présentant des éléments architecturaux de types régionalistes de type « villa » témoignant de l'histoire de Maffliers en tant que lieu de villégiature traditionnel

PRESCRIPTIONS

- Préserver les caractéristiques volumétriques et architecturales de l'ensemble bâti.
- Maintien de la façade existante : pas d'extension, pas de nouveaux percements en façade.
- Veiller à laisser apparentes les pierres et les briques.
- Les pierres seront assistées et rejointoyées au mortier de chaux dans une teinte s'approchant du ton des pierres.
- Conserver l'appareillage des briques autour des ouvertures.
- Ne pas poser de volets extérieurs. Les stores (volets) roulants extérieurs sont interdits.
- Les châssis de tout seront en nombre limité, à dominante verticale, de taille réduite (dimensions inférieures à 80cmx100cm). Ils seront de type « à encastrer » et implantés dans la partie inférieure des combles.
- Préserver la couverture de toiture en ardoise, pas de nouveaux percement en toiture visible depuis la rue.
- Les toitures à large débord conserveront leurs pannes débordantes et chanfreinées avec jambages.
- Ne pas ajouter d'éléments d'ornementation non fonctionnels et de matériaux étrangers à l'architecture locale.





LOCALISATION

- rue de Richebourg

DESCRIPTION - INTÉRÊT

- Ensemble bâti dit « Manoir Notre-Dame » comprenant un logis principal, des dépendances en extension de type logements de service et un pavillon annexe.
- Constructions présentant des éléments architecturaux d'inspiration régionaliste

PRESCRIPTIONS

- **Prescriptions générales**
 - Maintien de l'espace libre existant entre les bâtiments sans constructions (entre l'entrée et le pavillon annexe)
 - Maintien des plantations arborées en entrée et du portail
 - Les châssis de tout seront en nombre limité, à dominante verticale, de taille réduite (dimensions inférieures à 80cmx100cm). Ils seront de type « à encastrer » et implantés dans la partie inférieure des combles.
 - Les stores (volets) roulants extérieurs sont interdits.
 - Les toitures à large débord conserveront leurs pannes débordantes et chanfreinées avec jambages.
- **Prescriptions concernant la maison**

principale

- Préserver les caractéristiques volumétriques et architecturales de l'ensemble bâti.
 - Maintien de la façade existante : pas d'extension, pas de nouveaux percements.
 - Préserver la couverture de toiture en tuile.
 - Maintien des matériaux visibles, ne pas appliquer d'enduits autres que l'existant.
 - Ne pas ajouter d'éléments d'ornementation non fonctionnels et de matériaux étrangers à l'architecture locale.
- **Prescriptions concernant les logements de service**
 - Maintien des volumes existants sans surélévation.
 - Extensions possibles mais plus petites que la construction principale. Leur hauteur maximale ne pourra pas dépasser la moitié du second niveau de la construction existante et donc présenter au plus un rez-de-chaussée et un comble. Les extensions devront reprendre les couleurs et textures de l'ensemble existant
 - Maintien des matériaux visibles, ne pas appliquer d'enduits ou de crépis.
 - Préserver la couverture de toiture en tuile.



LOCALISATION

- rue du Bois Carreau

DESCRIPTION - INTÉRÊT

- Maison de maître sur deux niveaux pleins avec combles
- Construction représentative des XVIIIème et XIXème siècle témoignant de l'attrait de Maffliers en tant que lieu de villégiature
- Bâtiment de plan parallélépipédique surmonté d'un toit à quatre pans comportant une lucarne.

PRESCRIPTIONS

- **Prescriptions générales**
 - Le jardin doit être conservé non bâti afin de maintenir la lisibilité de la façade.
 - Préserver les caractéristiques volumétriques et architecturales de l'ensemble bâti.
 - Les extensions sont autorisées sur les façades Est et Nord mais doivent être plus petites que la construction principale. Leur hauteur maximale ne pourra pas dépasser la moitié du second niveau de la construction existante et donc présenter au plus un rez-de-chaussée et un comble. Les extensions devront reprendre les couleurs et textures de l'ensemble existant
 - Les châssis de tout seront en nombre limité, à dominante verticale, de taille réduite (dimensions inférieures à
- **Prescriptions concernant les façades**
 - Maintien du rythme des ouvertures sur façade : la création ou la modification d'ouvertures doit se faire dans l'alignement de celles existantes et doivent rester plus hautes que larges.
 - Les nouvelles ouvertures sont de même dimension que celles existantes.
 - Conserver des volets battants persiennés et ne pas poser de stores roulants ni de stores bannes.
 - Ne pas ajouter d'éléments d'ornementation non fonctionnels et de matériaux étrangers à l'architecture locale.
- **Prescriptions concernant les toitures**
 - La création d'ouvertures dans le toit doit être réalisée sur les pans donnant sur les façades les plus longues par le biais de lucarnes alignées dans l'axe des ouvertures existantes en façades.
 - La création de châssis ne peut être envisagée que sur le pan de toiture donnant sur le jardin (exposition Est).
 - Conserver la couverture de type ardoise.

80cmx100cm). Ils seront de type « à encastrer » et implantés dans la partie inférieure des combles.

- Les stores (volets) roulants extérieurs sont interdits.





LOCALISATION

- rue du Bois Carreau

DESCRIPTION - INTÉRÊT

- Maison de maître sur deux niveaux pleins avec combles et toit à la Mansart accompagnée d'une maison de gardien et de bâtiments liés à l'activité agricole

PRESCRIPTIONS

- **Prescriptions générales**
 - Le jardin entre la façade sur rue et la voie doit être conservé non bâti afin de maintenir la lisibilité de la façade.
 - Préserver les caractéristiques volumétriques et architecturales de l'ensemble bâti.
 - Les extensions sont autorisées sur les façades latérales (Nord et Sud) mais être plus petites que la construction principale. Leur hauteur maximale ne pourra pas dépasser la moitié du second niveau de la construction existante et donc présenter au plus un rez-de-chaussée et un comble. Les extensions devront reprendre les couleurs et textures de l'ensemble existant.
- **Prescriptions concernant les façades**
 - Maintien du rythme des ouvertures sur façade : la création ou la modification d'ouvertures doit se faire dans l'alignement de celles existantes et doivent rester plus hautes que larges.
 - Les stores (volets) roulants extérieurs sont interdits.
 - Les nouvelles ouvertures sont de même dimension que celles existantes.
 - Ne pas ajouter d'éléments d'ornementation non fonctionnels et de matériaux étrangers à l'architecture locale.
- **Prescriptions concernant les toitures**
 - Les châssis de toit seront en nombre limité, à dominante verticale, de taille réduite (dimensions inférieures à 80cmx100cm). Ils seront de type « à encastrer » et implantés dans la partie inférieure des combles.
 - Conserver la couverture de type ardoise.



LOCALISATION

- rue du Bois Carreau

DESCRIPTION - INTÉRÊT

- Maison de gardien et bâtiments liés à l'activité agricole associés à une maison de maître

PRESCRIPTIONS

- **Prescriptions générales**
 - Préserver les caractéristiques volumétriques et architecturales de l'ensemble bâti.
 - Les extensions sont autorisées sur les façades latérales et arrières mais doivent rester plus petites que la construction principale. Leur hauteur maximale ne pourra pas dépasser la moitié du second niveau de la construction existante et donc présenter au plus un rez-de-chaussée et un comble.
- **Prescriptions concernant les façades**
 - Maintien du rythme des ouvertures sur façade : la création ou la modification d'ouvertures doit se faire dans l'alignement de celles existantes et doivent rester plus hautes que larges.
 - Les nouvelles ouvertures sont de même dimension que celles existantes.
- **Prescriptions concernant les toitures**
 - Ne pas ajouter d'éléments d'ornementation non fonctionnels et de matériaux étrangers à l'architecture locale.
 - Maintien des volets battant persiennés. Ne pas poser de stores roulants ni de stores banes.
 - Maintien de la visibilité des matériaux d'origine (pierre de meulière notamment) en cas de travaux, la mise à nu des pierres peut être envisagée par retrait du crépi posé sur les façades sur rue.
 - La création d'ouverture dans la toiture ne peut se faire que sur les façades arrières.
 - Les châssis de toit seront en nombre limité, à dominante verticale, de taille réduite (dimensions inférieures à 80cmx100cm). Ils seront de type « à encastrer » et implantés dans la partie inférieure des combles.
 - Les toitures à large débord conserveront leurs pannes débordantes et chanfreinées avec jambages.



LOCALISATION

- rue de Bruxelles

DESCRIPTION - INTÉRÊT

- Maison de maître sur quatre niveaux pleins avec combles
- Construction représentative des XVIIIème et XIXème siècle témoignant de l'attrait de Maffliers en tant que lieu de villégiature
- Bâtiment de plan parallélépipédique surmonté d'un toit à quatre pans et d'une extension en façade Ouest.

PRESCRIPTIONS

- **Prescriptions générales**
 - Le jardin doit être conservé non bâti afin de maintenir la lisibilité de la façade.
 - Préserver les caractéristiques volumétriques et architecturales de l'ensemble bâti.
 - Les extensions sont autorisées sur les façades Nord et Ouest mais doivent rester plus petites que la construction principale. Leur hauteur maximale ne pourra pas dépasser la moitié du second niveau de la construction existante et donc présenter au plus un rez-de-chaussée et un comble.
- **Prescriptions concernant les façades**
 - Maintien du rythme des ouvertures sur façade : la création ou la modification d'ouvertures doit se faire dans l'alignement de celles existantes et doivent rester plus hautes que larges.
 - Les nouvelles ouvertures sont de même dimension que celles existantes.
 - Conserver des volets battants persiennés et ne pas poser de stores roulants ni de stores bannes.
 - Ne pas ajouter d'éléments d'ornementation non fonctionnels et de matériaux étrangers à l'architecture locale.
- **Prescriptions concernant les toitures**
 - La création de lucarne est proscrite, l'ouverture par les châssis de toit seront en nombre limité, à dominante verticale, de taille réduite (dimensions inférieures à 80cmx100cm). Ils seront de type « à encastrer » et implantés dans la partie inférieure des combles.
 - Conserver la couverture de type ardoise.



Façade Sud-Ouest



Façade Nord-Ouest



Façade Sud-Est



Vue depuis la rue



LOCALISATION

- rue de Bruxelles

DESCRIPTION - INTÉRÊT

- Villa en meulière et brique sur deux niveaux avec combles
- Ce type de construction du XIXème – début XXème siècle témoigne de l'apparition de matériaux industrialisés et de l'attrait de Maffliers en tant que lieu de villégiature.

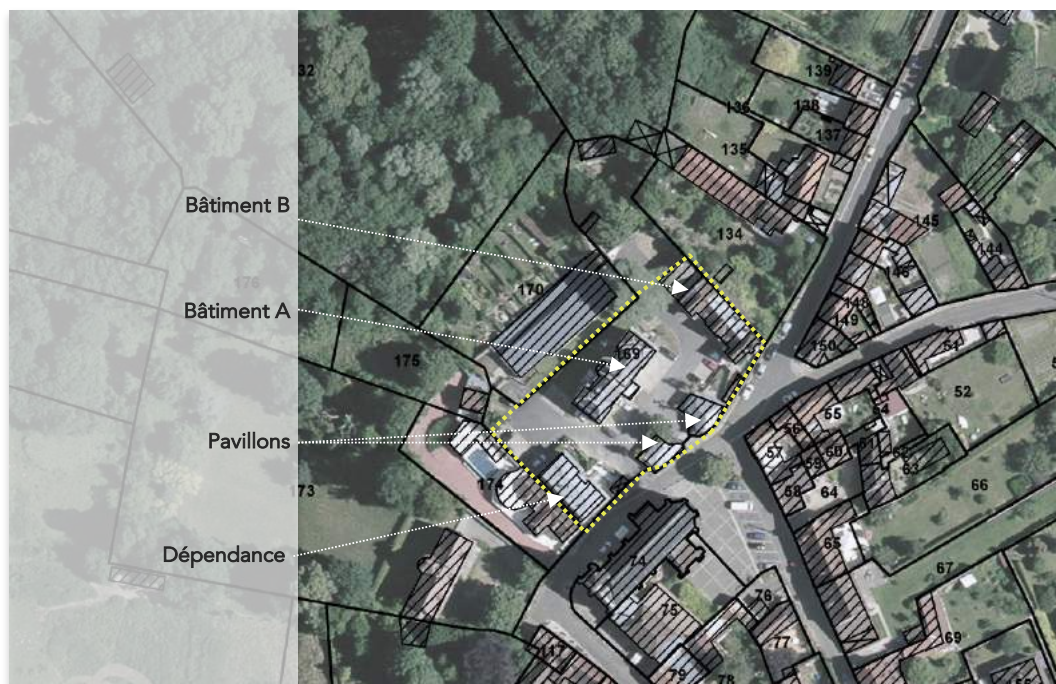
PRESCRIPTIONS

- Préserver les caractéristiques volumétriques et architecturales de la villa.
- Maintien de la façade existante : pas d'extension, pas de nouveaux percements en façade sur rue.
- Les extensions sont autorisées sur les façades latérales et arrières mais ne doivent rester plus petites que la construction principale. Leur hauteur maximale ne pourra pas dépasser la moitié du second niveau de la construction existante et donc présenter au plus un rez-de-chaussée et un comble.
- Les extensions latérales doivent présenter un faîtage parallèle à

celui de la construction existante et reprendre les mêmes pentes de toiture que la construction principale.

- Les stores (volets) roulants extérieurs sont interdits.
- Veiller à laisser apparentes les pierres et les briques.
- Les pierres seront assistées et rejointoyées au mortier de chaux dans une teinte s'approchant du ton des pierres.
- Ne pas ajouter d'éléments d'ornementation non fonctionnels et de matériaux étrangers à l'architecture locale.
- Conserver l'appareillage des briques autour des ouvertures et en bandeau.
- Conserver le matériau de couverture d'origine en tuile mécanique.
- Les châssis de toit seront en nombre limité, à dominante verticale, de taille réduite (dimensions inférieures à 80cmx100cm). Ils seront de type « à encastrer » et implantés dans la partie inférieure des combles.
- Les toitures à large débord conserveront leurs pannes débordantes et chanfreinées avec jambages.





LOCALISATION

- rue Notre-Dame-des-Champs

DESCRIPTION - INTÉRÊT

- Maison de maître sur trois niveaux pleins et toit à la Mansart accompagnée d'une maison de type villa, d'une dépendance et de deux pavillons

PRESCRIPTIONS

- **Prescriptions générales**
 - L'espace (ancien jardin) entre la façade sur rue et la voie doit être conservé non bâti afin de maintenir la lisibilité de la façade.
 - Préserver les caractéristiques volumétriques et architecturales de l'ensemble bâti.
 - Les extensions sont autorisées sur les façades latérales du bâtiment « A » (Nord-Est et Sud-Ouest) mais ne doivent pas présenter plus d'un niveau (rez-de-chaussée + comble).
- **Prescriptions concernant les façades**
 - Maintien du rythme des ouvertures sur façade : la création ou la modification d'ouvertures doit se faire dans l'alignement de celles existantes et doivent rester plus hautes que larges.
 - Les nouvelles ouvertures sont de même dimension que celles existantes.
 - Les stores (volets) roulants extérieurs sont interdits.
 - Ne pas ajouter d'éléments d'ornementation non fonctionnels et de matériaux étrangers à l'architecture locale.
- **Prescriptions concernant les toitures**
 - Conserver la couverture de type ardoise pour le bâtiment A et de type tuile mécanique pour le bâtiment B
 - La création d'ouverture dans le toit du bâtiment B est proscrite.
 - Les châssis de toit seront en nombre limité, à dominante verticale, de taille réduite (dimensions inférieures à 80cmx100cm). Ils seront de type « à encastrier » et implantés dans la partie inférieure des combles.





Façade Sud



Façade sur rue côté Est



Façade Nord

LOCALISATION

- rue de Richebourg

DESCRIPTION - INTÉRÊT

- Villa en meulière et brique sur deux niveaux avec combles
- Ce type de construction du XIXème – début XXème siècle témoigne de l'apparition de matériaux industrialisés et de l'attrait de Maffliers en tant que lieu de villégiatures
- La construction principale d'origine est associée à une extension récente en façade Nord.

PRESCRIPTIONS

- Préserver les caractéristiques volumétriques et architecturales de l'ensemble bâti.
- Les extensions sont autorisées sur les autres façades (latérales et arrières) mais doivent rester plus petites que la construction principale. Leur hauteur maximale ne pourra pas dépasser la moitié du second niveau de la construction existante et donc présenter au plus un rez-de-chaussée et un comble.
- Les extensions latérales doivent présenter un faîtage parallèle à celui de la construction existante et reprendre les mêmes pentes de

toiture que la construction principale.

- Maintien de la façade existante : pas d'extension, pas de nouveaux percements en façade sur rue.
- Veiller à laisser apparentes les pierres et les briques.
- Les pierres seront assistées et rejointoyées au mortier de chaux dans une teinte s'approchant du ton des pierres.
- Conserver l'appareillage des briques autour des ouvertures et en bandeau.
- Conserver des volets battants et ne pas poser de stores roulants ni de stores banes.
- Ne pas ajouter d'éléments d'ornementation non fonctionnels et de matériaux étrangers à l'architecture locale.
- Conserver le matériau de couverture d'origine en tuile mécanique.
- Les châssis de toit seront en nombre limité, à dominante verticale, de taille réduite (dimensions inférieures à 80cmx100cm). Ils seront de type « à encastrier » et implantés dans la partie inférieure des combles.
- Les toitures à large débord conserveront leurs pannes débordantes et chanfreinées avec jambages.



LOCALISATION

- rue de Paris

DESCRIPTION - INTÉRÊT

- Villa en meulière et brique sur deux niveaux avec combles
- Ce type de construction du XIXème – début XXème siècle témoigne de l'apparition de matériaux industrialisés et de l'attrait de Maffliers en tant que lieu de villégiatures

PRESCRIPTIONS

- Préserver les caractéristiques volumétriques et architecturales de la villa.
- Les extensions latérales doivent reprendre les mêmes pentes de toiture que la construction principale.
- Veiller à laisser apparentes les pierres et les briques.
- Les pierres seront assistées et rejointoyées au mortier de chaux dans une teinte s'approchant du ton des pierres.
- Conserver l'appareillage des briques autour des ouvertures et en bandeau.
- Conserver le matériau de couverture d'origine en tuile mécanique.
- Ne pas poser de stores roulants ni de stores banes.
- Ne pas ajouter d'éléments d'ornementation non fonctionnels et de matériaux étrangers à l'architecture locale.
- Des ouvertures peuvent être créées en toiture par le biais de châssis de toit. Elles doivent être disposées dans l'axe des fenêtres existantes.
- Les châssis de toit seront en nombre limité, à dominante verticale, de taille réduite (dimensions inférieures à 80cmx100cm). Ils seront de type « à encastrer » et implantés dans la partie inférieure des combles.
- Le remplacement de la porte de garage se fera au profit d'une structure à lames verticales de teinte sombre.





LOCALISATION

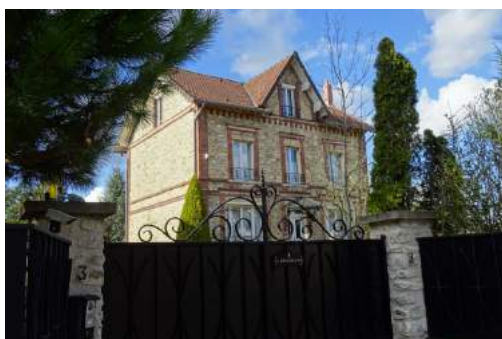
- rue de Paris

DESCRIPTION - INTÉRÊT

- Villa en meulière et brique sur deux niveaux avec combles
- Ce type de construction du XIXème – début XXème siècle témoigne de l'apparition de matériaux industrialisés et de l'attrait de Maffliers en tant que lieu de villégiatures

PRESCRIPTIONS

- Préserver les caractéristiques volumétriques et architecturales de la villa.
- Maintien de la façade existante : pas de nouveaux percements en façade sur rue.
- Veiller à laisser apparentes les pierres et les briques.
- Conserver l'appareillage des briques autour des ouvertures et en bandeau.
- Ne pas ajouter d'éléments d'ornementation non fonctionnels et de matériaux étrangers à l'architecture locale.
- Ne pas poser de stores roulants ni de stores banes.
- Les châssis de toit seront en nombre limité, à dominante verticale, de taille réduite (dimensions inférieures à 80cmx100cm). Ils seront de type « à encastrer » et implantés dans la partie inférieure des combles.
- Les toitures à large débord conserveront leurs pannes débordantes et chanfreinées avec jambages.



LES ESPECES CHAMPETRES DANS LE PARC NATUREL REGIONAL OISE – PAYS DE FRANCE

Haies champêtres privilégiant les essences locales plutôt que haies de thuyas... Pourquoi ?

Les haies monospécifiques de thuyas plantées depuis maintenant plus de 30 ans ont conduit à une uniformisation du paysage de nos villes et villages. Offrant peu d'abris ou de nourriture à la faune, ces haies de résineux empêchent tout développement de plantes à leur pied et conduisent à une acidification progressive des sols. Elles s'avèrent par ailleurs très sensibles aux maladies car les plants sont souvent issus de clonage. Elles nécessitent enfin au moins deux tailles par an produisant des « déchets verts » difficilement valorisables en compostage, augmentant encore la quantité de déchets à traiter par la collectivité.

Le Parc naturel régional vous propose de planter ou de renouveler progressivement ces haies par des haies plus champêtres, c'est-à-dire des haies composées d'essences que l'on trouve à l'état naturel sur le territoire du Parc. Les avantages sont nombreux : un plus large choix de formes, couleurs, senteurs variant toute l'année, des plantes qui vont être adaptées au climat et au sol donc plus sobres et moins vulnérables aux maladies, des haies qui vont favoriser la biodiversité en offrant abris et nourriture à la faune. Enfin, ces haies champêtres vont souvent nécessiter moins d'entretien.

Rien ne vous empêche de mélanger ces espèces champêtres avec quelques espèces plus horticoles (Seringat des poètes, Lilas, Groseiller à fleurs...), tous les intermédiaires sont possibles, de la haie champêtre à la haie fleurie... Attention néanmoins à ne pas choisir d'espèces exotiques envahissantes (cf. liste en fin de fiche).

Les informations fournies dans les tableaux ci-après :

Croissance : 1 = lente / 2 = moyenne / 3 = rapide

Feuillage : C = feuillage caduc (perd ses feuilles en hiver) / M = feuillage marcescent (garde ses feuilles mortes pendant l'hiver) / P = feuillage persistant / + = feuillage automnal coloré

Fleurs : FI = espèce à belle floraison (couleur et période de floraison précisées)

Fruits : Frc = espèce à fruits comestibles pour l'homme / Frd = espèce à fruits décoratifs

Exposition : Ombre / Mi-ombre / Soleil

Sols carbonatés (calcaires) (pH > 7) : ■ = espèce adaptée à ce type de sol / □ = peut convenir à ce type de sol (tolérante)

Sols acides (pH < 5,5) : ■ = espèce adaptée à ce type de sol / □ = peut convenir à ce type de sol (tolérante)

Sols hydromorphes (gorgés d'eau une partie de l'année) : ■ = espèce adaptée à ce type de sol / □ = peut convenir à ce type de sol / non = ne supporte pas ce type de sol

Intérêt pour la faune :

Ins = espèce mellifère et/ou favorable aux insectes « auxiliaires » (*insectes qui participent à l'équilibre écologique en se nourrissant d'insectes ravageurs comme les pucerons, les cochenilles...*)

Ois = espèce à fruits et graines pour les oiseaux

Usages : utilisation possible en haie libre, haie taillée, arbre isolé, arbre d'alignement

Conduites possibles pour les arbres : haut-jet, cépée, têtard

Arbres atteignant plus de 20 m à l'âge adulte (1ère grandeur), arbres destinés aux grands espaces (parcs, grands jardins...) :

Nom de l'espèce	Croissance	Feuillage, fleurs, fruits	Exposition	Sols carbonatés	Sols acides	Sols hydro.	Intérêt pour la faune	Usages / Conduite
Châtaignier <i>Castanea sativa</i>	3	C+ / Frc	Soleil Mi-ombre	-	■	non	Ins	Haie libre, arbre isolé / <i>Haut-jet, cépée, têtard</i>
Chêne pédonculé <i>Quercus pedunculata</i> = <i>Q. robur</i>	2	M	Soleil Mi-ombre	□	□	□	Ois	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / <i>Haut-jet, cépée, têtard</i>
Chêne sessile = chêne rouvre <i>Quercus sessiliflora</i> = <i>Q. petrae</i>	2	M	Soleil Mi-ombre	□	□	non	Ois	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / <i>Haut-jet, cépée, têtard</i>
Erable sycomore <i>Acer pseudoplatanus</i>	3	C	Soleil Mi-ombre	■	□	□	Ins	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / <i>Haut-jet, cépée, têtard</i>
Frêne commun <i>Fraxinus excelsior</i>	3	C	Soleil Mi-ombre	■	□	■	Ins	Haie libre, haie taillée arbre isolé / <i>Haut-jet, cépée, têtard</i>
Hêtre commun <i>Fagus sylvatica</i>	1	M / Frc	Mi-ombre	□	□	non	Ois	Haie libre, haie taillée, arbre isolé ou d'alignement / <i>Haut-jet, têtard</i>
Merisier <i>Prunus avium</i>	2	C+ / Fl blanches (av- mai) / Frc	Mi-ombre	□	□	□	Ois / Ins	Haie libre, arbre isolé / <i>Haut-jet, cépée</i>
Noyer commun <i>Juglans regia</i>	2	C / Frc	Soleil Mi-ombre	■	□	□	Ois	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / <i>Haut-jet</i>
Orme champêtre var. résistante <i>Ulmus x resista</i>	3	C	Soleil Mi-ombre	■	-	■	Ins	Haie libre, arbre isolé / <i>Haut-jet, cépée, têtard</i>
Tremble <i>Populus tremula</i>	2	C	Soleil	□	□	■	Ins	Haie libre / <i>Haut-jet, cépée</i>
Tilleul à grandes feuilles <i>Tilia platyphyllos</i>	2	C+	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ins	Haie libre, haie taillée, arbre isolé ou d'alignement / <i>Haut-jet, cépée, têtard</i>
Tilleul à petites feuilles <i>Tilia cordata</i>	2	C+	Mi-ombre	□	□	non	Ins	Haie libre, arbre d'alignement / <i>Haut-jet, cépée, têtard</i>

Arbres atteignant 10 à 20 m à l'âge adulte (2ème grandeur) :

Nom de l'espèce	Croissance	Feuillage, fleurs et fruits	Exposition	Sols carbonatés	Sols acides	Sols hydro.	Intérêt pour la faune	Usages / Conduite
Alisier blanc <i>Sorbus aria</i>	1	C+ / Fl blanches (mai) / Frd	Soleil Mi-ombre	■	■	non	Ois	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / <i>Haut-jet</i>
Alisier torminal <i>Sorbus torminalis</i>	2	C+ / Fl blanches (mai) / Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	-	Ois / Ins	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / <i>Haut-jet, cépée</i>
Aulne glutineux <i>Alnus glutinosa</i>	3	C / Frd	Soleil Mi-ombre Ombre	□	■	■	Ois / Ins	Haie libre, arbre d'alignement / <i>Haut-jet, cépée, têtard</i>
Bouleau pubescent <i>Betula pubescens</i>	3	C+	Soleil	-	■	□	Ois / Ins	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / <i>Haut-jet</i>
Bouleau verruqueux <i>Betula verrucosa</i>	3	C+	Soleil	■	■	□	Ois / Ins	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / <i>Haut-jet</i>
Cerisier à grappes <i>Prunus padus</i>	2 - 3	C / Fl blanches (av-juin) / Frc	Soleil Mi-ombre	■	□	□	Ois / Ins	Haie libre / <i>Haut-jet</i>
Charme commun <i>Carpinus betulus</i>	2	M	Mi-ombre	□	□	□	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée / <i>Haut-jet, cépée</i>
Cormier <i>Sorbus domestica</i>	2 - 3	C / Fl blanches (av-juin) / Frc	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ois / Ins	Haie libre, arbre isolé / <i>Haut-jet</i>
Erable champêtre <i>Acer campestre</i>	3	C+	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée, arbre isolé ou d'alignement / <i>Haut-jet, cépée</i>
Poirier sauvage <i>Pyrus pyraeaster</i>	2	C / Fl blanches (avril-mai) / Frc	Soleil	■	□	□	Ois / Ins	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement <i>Haut-jet</i>
Pommier sauvage <i>Malus sylvestris</i>	2	C+ / Fl blanches roses (avril) / Frc	Soleil Mi-ombre	□	□	□	Ins	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement <i>Haut-jet</i>
Saule blanc <i>Salix alba</i>	3	C	Soleil Mi-ombre	■	□	■	Ins	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / <i>Haut-jet, cépée, têtard</i>
Saule marsault <i>Salix caprea</i>	3	C	Soleil Mi-ombre	□	□	□	Ins	Haie libre, arbre isolé / <i>Haut-jet, cépée, têtard</i>

Arbres atteignant 5 à 10 m à l'état adulte (3ème grandeur) pour petits jardins et espaces publics :

Nom de l'espèce	Croissance	Feuillage, fleurs et fruits	Expo.	Sols carbonatés	Sols acides	Sols hydro	Intérêt pour la faune	Usages / Conduite
Cerisier de Sainte Lucie <i>Prunus mahaleb</i>	2	C / FI blanches (avril) / Frd	Soleil	■	-	non	Ois / Ins	Haie libre, arbre isolé / <i>Haut-jet</i>
Aubépine à un style* <i>Crataegus monogyna</i>	2	C+ / FI blanc-rose (mai) / Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée / <i>Haut-jet, cépée</i>
Aubépine à deux styles* <i>Crataegus laevigata</i>	2	C+ / FI blanc-rose (mai) / Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	□	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée / <i>Haut-jet, cépée</i>
Cognassier <i>Cydonia oblonga</i>	2	C / FI blanc- rose (mai) / Frc	Soleil	-	□	non	Ois	Haie libre, arbre isolé <i>Haut-jet</i>
Houx <i>Ilex aquifolium</i>	I	P / Frd	Ombre Mi-ombre	□	■	non	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée / <i>Haut-jet, cépée</i>
Néflier <i>Mespilus germanica</i>	I	C+ / FI blanc-rose (mai-juin) / Frc	Soleil Mi-ombre	□	□	non	Ois / Ins	Haie libre
Saule à trois étamines <i>Salix triandra</i>	3	C	Soleil	■	□	■	Ins	Haie libre / <i>Haut-jet, cépée</i>
Saule cendré <i>Salix cinerea</i>	3	C	Soleil	■	■	■	Ins	Haie libre / <i>Haut-jet, cépée</i>
Saule des vanniers <i>Salix viminalis</i>	3	C	Soleil Mi-ombre	■	□	■	Ins	Haie libre / <i>Haut-jet, cépée</i>
Saule fragile <i>Saule fragilis</i>	3	C	Soleil	□	□	■	Ins	Haie libre / <i>Haut-jet, cépée</i>
Saule roux <i>Salix atrocinerea</i>	3	C	Soleil	-	■	■	Ois / Ins	Haie libre / <i>Haut-jet, cépée</i>
Sorbier des oiseleurs <i>Sorbus aucuparia</i>	2	C+ / FI blanches (mai- juin) / Frd	Soleil Mi-ombre	□	■	□	Ois / Ins	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / <i>Haut-jet</i>

* Espèces sensibles au feu bactérien, à ne pas multiplier soi-même, à acheter en pépinière

Arbustes :

Nom de l'espèce	Croissance	Feuillage, fleurs, fruits	Expo.	Sols carbonatés	Sols acides	Sols hydro.	Intérêt pour la faune	Usages
Ajonc d'Europe <i>Ulex europaeus</i>	3	P / Fl jaunes (juin)	Soleil	-	■	non	Ois / Ins	Haie libre
Bourdaïne <i>Rhamnus frangula</i>	2	C / Frd	Mi-ombre	□	■	□	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée
Buis <i>Buxus sempervirens</i>	1	P	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ins	Haie taillée
Cassissier <i>Ribes nigra</i>	1 - 2	C / Fl vert-rosé (av-mai) / Frc	Mi-ombre Soleil	□	□	■	Ois / Ins	Haie libre
Cornouiller sanguin <i>Cornus sanguinea</i>	2 - 3	C+ / Fl blanches (mai-juil) / Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée
Cornouiller mâle <i>Cornus mas</i>	2 - 3	C+ / Fl jaunes (mars-av) / Frc, Frd	Mi-ombre Soleil	■	-	non	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée, arbre isolé
Charme commun traité en charmile (<i>Carpinus betulus</i>)	2	M	Mi-ombre Ombre	□	□	□	Ois / Ins	Haie taillée
Epine vinette* <i>Berberis vulgaris</i>	3	C / Fl jaunes (mai-juin) / Frd	Soleil Mi-ombre Ombre	■	-	non	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée
Fusain d'Europe <i>Euonymus europaeus</i>	1 - 2	C+ / Fl blanches (av-mai) / Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée
Genêt à balais <i>Sarothamnus scoparius</i>	3	P / Fl jaunes (mai – juillet)	Soleil	-	■	non	Ins	Haie libre
Groseiller commun <i>Ribes rubrum</i>	2	C / Frc	Mi-ombre Soleil	■	□	□	Ois / Ins	Haie libre
Groseiller à maquereau <i>Ribes uva crispa</i>	2	C / Frc	Mi-ombre Soleil	■	□	□	Ois / Ins	Haie libre
Murier sauvage <i>Rubus fruticosus</i>	3	C / Fl blanches (mai-août) / Frc	Soleil Mi-ombre	□	□	non	Ois	Haie libre, haie taillée
Nerprun purgatif <i>Rhamnus catharticus</i>	2	C / Frd	Soleil Mi-ombre	■	-	□	Ois	Haie libre
Noisetier commun <i>Corylus avellana</i>	2 - 3	C / Frc, Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	□	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée
Prunellier ou épine noire <i>Prunus spinosa</i>	3	C / Fl blanches (avril) / Frc, Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	□	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée
Saule à oreillettes <i>Salix aurita</i>	2	C	Soleil Mi-ombre	-	■	■	Ois / Ins	Haie libre

Nom de l'espèce	Croissance	Feuillage, fleurs, fruits	Expo.	Sols carbonatés	Sols acides	Sols hydro	Intérêt pour la faune	Usages
Sureau à grappes <i>Sambucus racemosa</i>	2	C / Fl / Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	-	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée
Sureau noir <i>Sambucus nigra</i>	3	C / Fl blanches (juin-juil) / Frc, Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	□	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée
Troène commun <i>Ligustrum vulgare</i>	2	Semi-P / Fl blanches (mai-juin) / Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée
Viorne obier <i>Viburnum opulus</i>	2	C+ / Fl blanches (mai-juin) / Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	■	Ins	Haie libre, haie taillée
Viorne mancienne (lantane) <i>Viburnum lantana</i>	2	C+ / Fl blanches (mai-juin) / Frd	Mi-ombre	■	-	□	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée

* Espèces sensibles au feu bactérien, à ne pas multiplier soi-même, à acheter en pépinière

Plantes grimpantes :

Nom de l'espèce	Croissance	Feuillage, fleurs et fruits	Expo.	Sols carbonatés	Sols acides	Sols hydro	Intérêt pour la faune	Hauteur
Chèvrefeuille des bois <i>Lonicera periclymenum</i>	2-3	C / Fl jaunes (juin- août) / Frd	Soleil Mi-ombre	□	■	□	Ois / Ins	2 à 4 m
Clématite européenne <i>Clematis vitalba</i>	3	C / Fl blanches (juin-août)	Soleil	■	□	□	Ins	20 m
Eglantier commun <i>Rosa canina</i>	3	C / Fl blanc-rose (mai-juin) / Frc, Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ins	2 à 5 m
Framboisier <i>Rubus idaeus</i>	3	C / Fl blanc-rose (mai-août) / Frc	Soleil Mi-ombre	□	□	non	Ois / Ins	1 à 2 m
Houblon <i>Humulus lupulus</i>	3	C / Frc, Frd	Mi-ombre	■	□	■	Ins	2 à 5 m
Lierre <i>Hedera helix</i>	3	P	Mi-ombre Ombre	■	■	□	Ois / Ins	30 m

ATTENTION AUX ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES !

Est dite « Espèce exotique envahissante (EEE) » une plante introduite qui a tendance à proliférer dans la nature, pouvant provoquer une perturbation des écosystèmes, entraîner des problèmes économiques ou de santé publique. Il est très important de ne pas favoriser leur implantation et leur multiplication...

Espèces exotiques envahissantes arborées ou arbustives :

Ailante glanduleux/Faux-Vernis ou Vernis du Japon (*Ailanthus altissima*)

Baccharide à feuilles d'arroche/Séneçon en arbre (*Baccharis halimifolia*)

Buddleia de David/Arbre aux papillons (*Buddleja davidii*)

Cerisier tardif (*Prunus serotina*)

Chêne rouge (*Quercus rubra*)

Cornouiller blanc (*Cornus alba*)

Cornouiller soyeux (*Cornus sericea*)

Cotoneaster horizontal (*Cotoneaster horizontalis*)

Cytise à fleurs blanches (*Cytisus multiflorus*)

Cytise faux-ébénier/Aubour (*Laburnum anagyroides*)

Cytise striée/Genêt strié (*Cytisus striatus*)

Erable négondo (*Acer negundo*)

Euphorbe tachée (*Euphorbia maculata*)

Faux Pistachier/Staphylier penné (*Staphylea pinnata*)

Herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*)

Laurier-cerise (*Prunus lauracerasus*)

Lyciet commun (*Lycium barbarum*)

Mahonie à feuilles de houx (*Mahonia aquifolium*)

Marronnier d'Inde (*Aesculus hippocastanum*)

Mimosa (*Acacia dealbata*)

Mimosa bleuâtre (*Acacia saligna*)

Noyer du Caucase (*Pterocarya fraxinifolia*)

Pittospore de Chine (*Pittosporum tobira*)

Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*)

Renoué à nombreux épis (*Persicaria wallichii*)

Renoué de Bohême [Renouée de Bohême] (*Fallopia x bohémica*)

Renoué de Sakhaline (*Fallopia sachalinensis*)

Renoué du Japon (*Fallopia japonica*)

Rhododendron des parcs (*Rhododendron ponticum*)

Robinier faux-accacia (*Robinia pseudoacacia*) hors contexte forestier

Rosier rugueux (*Rosa rugosa*)

Sorbaire à feuilles de Sorbier (*Sorbaria sorbifolia*)

Spirée blanche (*Spiraea alba*)

Spirée de Douglas (*Spiraea douglasii*)

Sumac hérissé (*Rhus typhina*)

Symphorine blanche (*Symphoricarpos albus*)

Vigne-vierge commune (*Parthenocissus inserta*)

Cas particulier des Bambous : ceux à racines traçantes sont très envahissants et nécessitent la pose de barrières anti-rhizomes, préférez si vous souhaitez planter des bambous des variétés à croissance en souche verticale dites « cespitueuses ».

Attention, il existe également des espèces exotiques envahissantes herbacées : Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*), Stramoine commune (*Datura stramonium*), Ambrosie annuelle (*Ambrosia artemisiifolia*), Onagre bisannuelle/Herbe aux ânes (*Oenothera biennis*), Solidage du Canada/Gerbe d'or (*Solidago canadensis*), Fraisier d'Indes (*Duchesnea indica*), Griffes de sorcière (*Carpobrotus acinaciformis*), Jussies, nombreuses Balsamines, nombreux Asters, nombreuses Vergerettes, etc.

Pour connaître les listes complètes et pour plus d'information sur ces espèces : Conservatoire Botanique National de Bailleul <http://www.cbndl.org/nos-actions/mieux-connaître-la-flore-et-les/plantes-exotiques-envahissantes/>



PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE

Direction régionale
des affaires culturelles
d'Île-de-France

Conseils pour restauration

Services territoriaux de l'architecture et du patrimoine (STAP)

ENERGIE SOLAIRE ET PATRIMOINE

Le soleil constitue une énergie propre et inépuisable. Celle-ci constitue l'un des axes majeurs de la politique publique en matière d'utilisation rationnelle de l'énergie et de promotion des énergies renouvelables.

Dans le contexte actuel d'augmentation des prix des énergies fossiles, d'une médiation importante sur les énergies renouvelables et de la mise en place d'aides, le nombre d'installations solaires ne cesse d'augmenter. Le développement de cette technique n'est cependant pas sans incidences sur les paysages.

La préservation de la spécificité des architectures locales suppose d'être attentifs aux questions de volumétrie, de matériaux et de coloration des nouvelles installations. Ce document invite à définir une implantation et un dessin équilibrés, respectueux des éléments constitutifs de la construction à aménager.



UN BILAN PREALABLE :

Avant toute pose de panneaux solaires, il est conseillé d'effectuer un bilan énergétique du bâtiment, il peut s'avérer que la pose de capteur n'est pas utile, ni adaptée au projet. D'autres solutions telles que la géothermie ou la pompe à chaleur peuvent être plus performantes.

LES PANNEAUX SOLAIRES :

Un panneau solaire ou capteur solaire est un dispositif destiné à récupérer une partie de l'énergie du rayonnement solaire pour la convertir en énergie réutilisable. On distingue deux types de panneaux solaires.

• Les panneaux solaires thermiques :

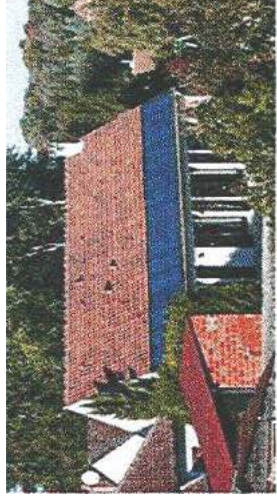
ces panneaux appelés capteurs solaires thermiques, récupèrent sous forme de chaleur l'énergie du soleil qui est utilisée pour un préchauffage de l'eau :

Le chauffe-eau solaire individuel (CESI) produit l'eau chaude sanitaire (ECS).

- Le système solaire combiné (SSC) produit de l'eau chaude sanitaire et du chauffage. Un chauffage d'appoint est tout de même nécessaire.

• Les panneaux solaires photovoltaïques :

Cette technique consiste à convertir la lumière en électricité pour une production d'électricité destinée à la vente. Elle est mieux adaptée aux grandes superficies telles que les bâtiments industriels.



UNE BONNE INSERTION :

Une bonne intégration des panneaux solaires nécessite d'accorder la plus grande importance aux caractéristiques du bâti existant :

- Mesurer l'impact des panneaux sur leur environnement urbain ou naturel, proche ou lointain... ;
- Maintenir une cohérence, un certain rapport d'échelle entre pans de toiture et capteurs ;
- Les positionner de telle sorte que se crée une composition d'ensemble ; éviter de les disperser ;
- Prévoir une réalisation d'ensemble car la pose est coûteuse et le remplacement d'un des capteurs peut provoquer un effet « patchwork » qui est à éviter.
- Les insérer dans l'épaisseur de la toiture
- Éviter le plus possible la visibilité des panneaux depuis l'espace public ; les placer de préférence en partie basse de la couverture.

LA MAISON TRADITIONNELLE :

- Sur bâti existant :
- Porter une attention particulière aux caractéristiques du bâti existant : volumes, rythme et dimensions des ouvertures, parallélisme du plan de toiture, lignes de faîtage et de gouttière.
- Respecter les axes des percements ou trumeaux de façade ;
- Eviter l'implantation de capteur solaires côté rue ;
- Privilégier l'installation en partie basse des toitures.
- Rechercher l'installation au sol dans un aménagement paysager. Les adosser à un mur ou à un talus en limitera l'impact sur l'environnement ;
- Harmoniser les dimensions des panneaux ;
- Les installer de préférence sur un petit volume proche ou adossé au corps de bâtiment principal (auvent, garage, véranda, annexe, etc...)

• Sur une construction neuve :

Les panneaux solaires doivent être pensés dès le début de la conception comme faisant partie intégrante du projet.

CHOIX DES PANNEAUX ET DE L'INSTALLATION :

- Choix des panneaux :
Pour une bonne intégration paysagère il faut choisir des panneaux dont la finition est lisse et mate, de teinte sombre et uniforme et dont la surface est anti-réfléchissante. Pour les cadres des panneaux, privilégier des couleurs sombres proches de celle de la couverture. Le choix des panneaux doit tenir compte de la couleur et de la nature de la couverture : l'ardoise et le zinc sont des supports favorables.
- Choix de l'installation :
Si cela est possible, la mutualisation des installations de panneaux solaires sera privilégiée. Il faut favoriser les ensembles de capteurs plutôt que des installations éparées.

HABITAT COLLECTIF ET EQUIPEMENT PUBLIC

Dans une construction contemporaine les capteurs solaires doivent être pensés dès le premier stade de réflexion. L'implantation se fera de préférence en toiture terrasse avec éventuellement une adaptation de l'acrotère pour dissimuler les panneaux.

Considérés comme des modénatures, participant à la

composition de la façade. peuvent aussi être utilisés :

- en parement (sur des murs isolés ou non) ;
- en brise-soleil ;
- en visière pour balcon ;
- en garde-corps ;
- en verrière avec des modules semi-transparents.

LE BATIMENT AGRICOLE :

- Avant la pose de panneaux solaires, il faut vérifier si le bâtiment est raccordé au réseau électrique, la potentialité du site et la résistance de la structure.
- L'implantation en toiture se fera en priorité en partie basse des rampants ou sur une annexe ou au sol, limitant ainsi l'incidence dans le paysage.



LE BATIMENT INDUSTRIEL :

Ce type de bâtiment se prête particulièrement bien à l'implantation de panneaux solaires, compte tenu des surfaces importantes de toitures et de façade.

La pose des panneaux participera à la composition architecturale du bâtiment. Elle pourra s'effectuer en toiture ou sur les parois verticales en remplacement de matériaux de bardage traditionnels par un matériau actif.

VEILLE TECHNOLOGIE :

- Les panneaux solaires hybrides :

Ce sont des panneaux solaires à la fois thermiques et photovoltaïques. Ils permettent la production de chaleur et d'électricité. Ces panneaux ont un meilleur rendement au niveau de la production d'énergie électrique, grâce au refroidissement des cellules photovoltaïques par le liquide qui circule dans la partie thermique du panneau.

- Les panneaux aérothermiques :

Ces panneaux sont surtout adaptés aux bâtiments de grande taille : équipement, bâtiment industriel... Lors d'une construction neuve, les panneaux aérothermiques remplacent le mur en bardage habituel. Ces capteurs font partie intégrante du projet. L'ensemble crée une circulation d'air dans la façade Sud afin de le chauffer. L'air frais puisé en bas de l'enveloppe est aspirée par convection naturelle ou forcée. Au contact des capteurs solaires, l'air est réchauffé et incorporé au circuit de ventilation du bâtiment.

- Les membranes photovoltaïques souples :

Une membrane photovoltaïque souple est un assemblage de cellules photovoltaïques dites amorphes, qui confèrent la flexibilité de la membrane. Ces membranes sont solides et résistantes aux facteurs extérieurs. Elles permettent d'assurer la fonction d'étanchéité de la toiture.

- Production de cellules solaires par impression – le film photovoltaïque :

Le film photovoltaïque est composé de cellules photovoltaïques semi-transparentes. Il peut se fixer sur des vitrages et joue alors également le rôle d'isolant thermique.

Son processus de fabrication est semblable à l'imprimerie, ce qui permet la production de masse à coût moindre.

Il est imprimable sur n'importe quel support. A terme les cellules photovoltaïques pourront faire partie intégrante du bâti, comme des murs et des façades photovoltaïques.

REGLEMENTATION :

Il est rappelé que tous travaux doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de la mairie. (Article R421-14 à 17 du code de l'urbanisme -imprimé CERFA 13404).

- Celui-ci peut être refusé si le projet porte atteinte à la qualité de l'environnement et du paysage (R111-21 du Code de l'urbanisme).
- Les règlements applicables en matière d'implantation des panneaux solaires peuvent être précisés dans les documents d'urbanisme de la commune (PLU ou POS).
- Depuis la loi ENR (Energies renouvelables) du 12 juillet 2010, il n'est pas possible dans ce cadre de s'opposer aux travaux liés au installations contribuant aux énergies renouvelables sauf :
 - En secteurs sauvegardés – L641-1 du Code du Patrimoine ;
 - En ZPPAUP ou AVAP – L642-1 à 10 du Code du Patrimoine ;
 - En abords de monuments historiques – L621-31 et 32 du Code du Patrimoine ;
 - Sur un immeuble protégé, inscrit, classé ou adossé – L621-30 du Code du Patrimoine ;
 - En site inscrit – L341-1 et L341-2 du Code de l'Environnement .
 - A l'intérieur d'un Parc naturel régional – L331-2 du Code de l'Environnement.

Dans ces cas, les projets doivent être soumis à l'accord de l'architecte