

Commune de

LUZARCHES

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3

**DOCUMENT
PROVISOIRE**

5a

RÈGLEMENT ÉCRIT

SOMMAIRE

Dispositions générales	2
Dispositions applicables aux zones urbaines (U)	7
ZONE Ua	8
ZONE Ub	26
ZONE Ud	38
ZONE Ue	59
ZONE Uh	68
ZONE Up	80
ZONE Ur	86
Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)	98
ZONE 2AU	99
Dispositions applicables à la zone agricole (A)	103
ZONE A	104
Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière (N)	111
ZONE N	112
ANNEXES	125

Les parties ajoutées figurent en rouge.

Les parties supprimées sont barrées et figurent en rouge.

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Luzarches.

Article 2 - Portées respectives du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols

a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui restent en vigueur (le texte de ces articles est rappelé à la page suivante).

b) Aux termes de l'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme « l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dès la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, dans les conditions et délai prévus à l'article L.111-8, sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. » Ces dispositions sont applicables même en présence d'un POS ou d'un PLU en vigueur.

c) Les dispositions prévues aux titres I, II, III, IV et V du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe au Plan.

Article 3 - Portées du règlement à l'égard d'autres législations en vigueur

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sous réserve du droit des tiers.

Article 4 - division du territoire en zones et prescriptions particulières

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones d'extension future (indicatif AU), en zones agricoles (indicatif A) et en zones naturelles et forestières (indicatif N) dont les délimitations sont reportées sur le règlement graphique (plan n°5b, n°5c, n°5d et n°5e).

Ces documents graphiques fait en outre apparaître :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER).
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- les éléments de paysage et les immeubles à protéger au titre de l'article L.123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme.
- les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- les perspectives à conserver au titre de l'article L.123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme.

Article 5 - Adaptations mineures

Lorsqu'un immeuble bâti 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 ont pour objet d'améliorer la conformité avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées aux articles 3 à 13 des règlements de zone (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

Dans toutes les zones, il pourra être fait abstraction des articles 3 à 13 pour les équipements publics ou présentant un caractère d'intérêt général.

Article 6 - Permis de démolir

En application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à l'obtention préalable d'un permis de démolir, les démolitions des constructions existantes dans les zones qu'elle aura déterminée (tout ou partie du territoire).

Article 7 - Droit de préemption urbain

Conformément aux dispositions des articles L.211-1 à L.211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au PLU approuvé.

Article 8 – Droit de préemption renforcé

Conformément aux dispositions de l'article L.211-4 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption renforcé sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au PLU approuvé.

Article 9 – Droit de préemption pour la sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité

Conformément aux dispositions de l'article L.214-1 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération motivée, délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux.

Article 10 – Edification de clôtures

En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à déclaration préalable l'édification de clôture dans les zones qu'elle aura délimitées (tout ou partie du territoire).

Article 11 – Bois et forêts des particuliers (article L.311-1 du Code Forestier)

Les parcelles boisées ne relevant pas du régime forestier sont soumis aux dispositions suivantes : « Est considérée comme un défrichement, toute opération volontaire ayant pour objet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement, toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre ». « Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir obtenu une autorisation.

Article 12 – Bois des collectivités et certaines personnes morales (article L.312-1 du Code Forestier)

« Les collectivités ou personnes morales mentionnées au premier alinéa de l'article L.141-1 ne peuvent faire aucun défrichement de leurs bois sans une autorisation expresse et spéciale de l'autorité supérieure ».

Article 13 – Protection des Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

« Le classement au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue. »

Article 14 – Mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols

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

Article 15 – Terrains alluvionnaires compressibles et zones humides

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.

REGLES GENERALES D'URBANISME

(Extraits du Code de l'Urbanisme)

Localisation et desserte des constructions

- **ARTICLE R.111-2 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)**

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.

- **ARTICLE R.111-4 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- **ARTICLE R.111-15 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Aspect des constructions

- **ARTICLE R.111-21 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)**

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

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

ZONE UA

Caractère de la zone

Zone urbaine centrale caractérisée par un bâti ancien de qualité et une mixité avérée des fonctions (commerces, services et équipements publics). Il s'agit du cœur de ville qui concentre à la fois les témoins architecturaux du patrimoine bâti et les éléments dynamiques de Luzarches. Les immeubles jugés remarquables font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, afin de conserver leur caractère traditionnel.

Les cœurs d'îlots végétalisés font l'objet d'une protection spécifique dans le but de conserver une trame verte intra-urbaine de qualité (points de respiration à l'intérieur de la ville).

La zone Ua comporte **deux trois** secteurs. Un secteur appelé Uap, qui met en avant la notion de « grands domaines, grandes propriétés présentant une valeur patrimoniale remarquable ; l'objectif affiché est de préserver et de gérer au mieux ces éléments du patrimoine historique de Luzarches. Un **autre** secteur Uag situé à proximité de la gare dans lequel une opération de renouvellement urbain est envisagée. **Et un secteur Uas dans lequel des règles de stationnement spécifiques ont été édictées, pour tenir compte de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial (PUP).**

Article Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :

- les constructions ou installations à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt.
- les bâtiments agricoles à vocation d'élevage.
- les installations classées ou non, soumises à déclaration ou à autorisation pour la protection de l'environnement.
- les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages collectifs de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les établissements à usage de dancing et/ ou boîte de nuit (construction nouvelle ou changement de destination d'une construction existante).
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les dépôts de véhicules visés au code de l'Urbanisme.
- les dépôts de toute nature.
- les établissements équestres ou hippiques.

Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

I - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.

II - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage de commerce dont la surface de vente n'excède pas 300 m² par unité commerciale.
- les installations classées ou non au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
 - qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- l'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, dans la mesure où elles ne créent pas de dangers ou nuisances supplémentaires.
- Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice des services publics.

- Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme. Toutefois, il est précisé que le permis de reconstruction doit être déposé dans les deux ans suivants l'accord de l'assureur.

- Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002.

Article Ua 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

RAPPEL

Une voie est une infrastructure équipée, carrossable en tous temps, qui peut être utilisée par tous les usagers, sans restrictions particulières, la voie permet notamment aux riverains d'accéder à leur habitation.

ACCES

Dans toute la zone Ua

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ou à une emprise ouverte à la circulation publique.

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

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

Aucun nouvel accès automobile ne sera autorisé sur les sentes piétonnes.

Un accès pourra être refusé s'il nécessite l'abattage d'arbres plantés sur l'espace public.

Tout nouvel accès créé présentera une largeur minimale de 5 m.

Le nombre d'accès peut être limité pour des motifs de sécurité.

Les groupes de garage doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie ouverte à la circulation publique automobile.

Dans le secteur Place de l'Ange concerné par des Orientations d'Aménagement

L'accès automobile au terrain devra s'effectuer via la Place de l'Ange, conformément aux Orientations d'Aménagement définies sur le secteur.

Un accès piéton devra être maintenu via la ruelle Ginet conformément aux Orientations d'Aménagement définies sur le secteur.

VOIRIE

Les dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies ouvertes à la circulation publique automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles et les trottoirs doivent répondre aux normes en vigueur sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article Ua 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable des constructions ayant des besoins en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Dans la zone Ua, sauf le secteur Uap

Toute construction ou installation qui génère des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Dans le secteur Uap

Toute construction doit respecter le zonage d'assainissement en vigueur.

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

Les constructions pour lesquelles le zonage d'assainissement prévoit un assainissement non collectif pourront bénéficier d'un assainissement autonome sous réserve de respecter les conditions du zonage d'assainissement. Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Dans toute la zone Ua

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur (Code de la Santé Publique, Code de l'Urbanisme).

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

- **Eaux pluviales**

Dans la zone UA sauf le secteur Uag

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces derniers doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction, dimensionnés à l'opération et conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Dans le secteur Uag

Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales en privilégiant, dans tous les cas, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet.

Pour se faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin et puits d'infiltration, ...) doit donc être la règle de base.

L'infiltration doit être prévue en distinguant :

- Les eaux de toitures qui sont infiltrées directement sans prétraitement préalable,
- Les eaux de chaussées et parkings qui doivent être préalablement traitées par débourbeur séparateur d'hydrocarbures avant infiltration.

Il ne peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration que lorsque le recours aux techniques alternatives est limité du fait de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique).

Dans ce cas, les eaux de ruissellement et de toiture peuvent être raccordées au caniveau de la rue si celui-ci le permet, en respectant un débit de fuite de 3l/s/ha.

L'obligation de prétraitement des eaux de ruissellement des chaussées et parkings ne concerne que les projets conséquents comportant des parkings d'une capacité supérieure à 12 places de véhicules légers ou 6 places de véhicules poids lourds.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

ELECTRICITE

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public nécessairement aménagé en souterrain, et/ou par les énergies renouvelables dont les installations ne pourront dépasser 2 mètres au-dessus du faîtage de la construction et à condition qu'elles s'intègrent au cadre urbain environnant.

Article Ua 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Dans la zone UA sauf le secteur Uag

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique automobile qui dessert la construction. L'alignement peut se faire soit par le pignon, soit par la façade. Quand la construction projetée n'occupe pas la totalité de la façade du terrain concernée par l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale dont les caractéristiques sont développées à l'article 11.

- soit avec un retrait qui ne pourra excéder 7 m par rapport à l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique automobile qui dessert la construction. Quand la construction est implantée avec un retrait, une continuité minérale doit être conservée par l'édification d'un mur de clôture dont les caractéristiques sont détaillées à l'article 11 ou par l'édification d'une dépendance. Lorsque la dépendance n'occupe pas la totalité de la façade du terrain concernée par l'alignement, l'édification d'une clôture minérale, dont les caractéristiques sont détaillées à l'article 11, est imposée.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU, aux vérandas et aux abris de jardin.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 18 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique automobile qui dessert la construction projetée.

La disposition ci-avant ne s'applique pas :

- en cas d'extension sans création de logement supplémentaire, en cas de réparation ou en cas de modification d'une habitation existante,
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un réel intérêt architectural.
- aux vérandas.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) ainsi que pour les équipements d'infrastructure et de superstructure.

Dans le secteur Uaq

- Rue de Moanda

Les constructions seront implantées à l'alignement de la rue de Moanda. Des retraits ponctuels liés aux caractéristiques du projet sont autorisés dès lors que leur linéaire n'excède pas 1/3 de la façade du bâtiment projeté.

- Rue Erik Satie

Les constructions seront implantées à l'alignement ou avec un retrait n'excédant pas 7 m.

- Cas particulier d'une construction située à l'angle de deux voies

Dans le cas d'un bâtiment situé à l'angle des deux voies, il devra respecter l'alignement imposé rue de Moanda uniquement. La partie de construction qui ne serait pas implantée à l'alignement rue E. Satie devra respecter le retrait fixé ci-dessus.

Le projet architectural par son écriture devra contribuer à dégager un cône de vue sur la gare.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) ainsi que pour les équipements d'infrastructure et de superstructure.

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

Dans le secteur Uap

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec une marge de recul d'au moins 10 m par rapport aux limites séparatives.

Si elles ne sont pas accolées ou intégrées dans le volume d'une construction existante ou projetée, les annexes doivent être édifiées en limite séparative.

Dans le secteur Uaq

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative. En cas de retrait, la distance ne pourra être inférieure à 2,50 m.

Dans le reste de la zone Ua

Dans tous les cas, les constructions édifiées à l'alignement doivent être contiguës à une limite séparative au minimum.

Toutefois dans certains cas, les constructions seront obligatoirement édifiées à l'alignement en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, notamment si la construction est comprise entre deux constructions elles-mêmes à l'alignement en ordre continu ou si des contraintes techniques le justifient.

Pour les constructions ou extensions de constructions qui ne seraient pas édifiées à l'alignement, celles-ci peuvent être édifiées en limites séparatives ou accolées à une construction existante.

Dans tous les cas, les constructions non contiguës à une limite séparative doivent être implantées avec une marge minimale de 4 m ou un minimum de 2,50 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces principales d'habitation ou des locaux de travail, à l'exception des baies dont l'appui est situé à plus de 2,60 m au-dessus du plancher du rez-de-chaussée ou celles dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher des niveaux d'étage.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations), ainsi que pour les équipements d'infrastructure et de superstructure et pour les vérandas.

L'implantation des vérandas doit respecter les dispositions des articles 678 et suivants du Code Civil.

Dans la zone Ua

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée à moins de 5 m des berges des rus et des ruisseaux. La marge de recul est ramenée à 3 m pour les annexes.

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

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations), pour les équipements d'infrastructure et de superstructure et pour les annexes.

Article Ua 9 - Emprise au sol des constructions

Dans le secteur Uap

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 15 % de la surface totale du terrain classé dans la zone.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installation) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre dont le permis de reconstruction a été déposé dans les deux ans suivant l'accord de l'assureur.

Dans le secteur Uaq

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 70 % de la surface totale du terrain classé dans la zone.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installation) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Dans le reste de la zone Ua

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 70 % de la surface totale du terrain classé dans la zone.

Pour des motifs de cohérence urbaine ou d'unité architecturale, lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain existant, une emprise de 150 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. Toutefois, il est précisé que le permis de reconstruction doit être déposé dans les deux ans suivant l'accord de l'assureur.

Dans le secteur Place de l'Ange concerné par des Orientations d'Aménagement

Les constructions devront être réalisées à l'intérieur des polygones figurant dans les Orientations d'Aménagement définies sur le secteur.

Article Ua 10 - Hauteur maximale des constructions

DEFINITION DE LA HAUTEUR AU FAÎTAGE :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 14 m au faîtage, soit R + 2 + C.

Un dépassement de 2 m par rapport à la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales...).

En cas de topographie mouvementée (pente supérieure à 5 %) des adaptations peuvent être apportées dans la limite de 1,5 m pour les constructions (ou parties de constructions) à réaliser et qui seraient limitées de façon trop restrictive.

La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 6 m au faîtage. Cette disposition ne s'applique pas pour les annexes accolées à la construction principale ou réalisées dans le volume de cette dernière.

L'ensemble des dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Article Ua 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

dans toute la Ua sauf le secteur Uaq

GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur présence dans le sol d'alluvions compressibles et sur les risques de tassement qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder par un bureau d'études spécialisés à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions. En tout état de cause, les sous-sols enterrés et les assainissements individuels autonomes pourraient être interdits sur ces terrains.

Il est conseillé de se référer à la plaquette de recommandations architecturales de Luzarches éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France annexée au présent règlement.

Les solutions constructives et l'utilisation de matériaux qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées. Les installations liées aux énergies renouvelables ne pourront dépasser 2 mètres au-dessus du faîtage de la construction et à condition qu'elles s'intègrent au cadre urbain environnant.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, enduits anciens, etc.).

Les deux dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas.

ASPECT

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

Les modifications ou extensions des façades sur rue des constructions traditionnelles doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

MATERIAUX

Les clins peuvent être utilisés pour l'essentage des murs-pignon ou des façades.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être soit d'enduit ton pierre, soit d'un enduit sable, soit d'un enduit ocre. L'enduit blanc pur est accepté sur des surfaces limitées.

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques (pleines ou de parement) en terre cuite de teinte rouge. La teinte flammée est interdite. Les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle. Les joints creux ou saillants sont interdits.

Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes présentant un intérêt architectural, les enduits sur les pierres d'appareil ou les pierres de taille sont interdits.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au mortier de chaux grasse de même teinte que le matériau principal. Les joints creux ou saillants sont interdits.

BAIES

Les baies des constructions situées sur la façade principale (il faut entendre façade visible depuis la ou les rue(s) qui dessert (vent) la construction) seront plus hautes que larges.

Les vitrines de commerces, les attiques, les verrières, les soupiraux, les fenêtres éclairant les caves, les « œil de bœuf » ne sont pas concernés par la règle ci-dessus.

Les ouvertures de la façade sur rue seront alignées verticalement d'un niveau à l'autre.

Les linteaux en bois sont interdits.

MENUISERIES

Les menuiseries visibles depuis l'extérieur seront en bois peint. L'emploi de l'aluminium est autorisé pour la partie intérieure de la baie.

Les volets battants seront en bois peint. Ils seront pleins ou persiennés.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit invisible de l'extérieur ; dans ce cas, les volets battants, s'ils existent, seront conservés.

Le rideau métallique des vitrines commerciales doit être ajouré (microperforé) ou à mailles.

Les portes de garage seront soit en bois peint ou soit métalliques peintes. Les tonalités des peintures devront être en harmonie avec celle de la construction principale.

TOITURES

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux versants inclinés entre 35° et 45° sur l'horizontale. Toutefois les toitures à un unique versant sont autorisées à condition qu'elles concernent une surface inférieure à 50 m². De plus, les toitures des constructions d'une hauteur supérieure ou égale à R+1+C pourront comporter jusqu'à quatre versants.

La règle ci-avant ne concerne pas les vérandas, les toits à la Mansart et les sections de toit terrasse autorisées sous condition (voir ci-après).

Les toits en terrasse sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis la voie publique et que leur surface n'excède pas 1/3 de l'emprise au sol de la construction.

Pour les toits à la Mansart, la réalisation d'un « œil de bœuf (oculus) est uniquement autorisée sur le brisis.

A l'exception des vérandas, et des toits terrasse autorisés, les toitures des habitations seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite (22 à 72 unités au m²), soit en tuiles en terre cuite sans cotes verticales apparentes.

En cas de travaux ou de réfection sur une toiture existante qui ne serait pas constituée de matériaux listés ci-avant, l'usage du matériau initial est autorisé.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires ou photovoltaïques. Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés mais devront veiller à s'intégrer à la construction.

Les cheminées seront positionnées à côté du faîtage ; elles utiliseront soit la brique rouge en terre cuite (pleine ou de parement), soit la pierre calcaire, soit un matériau destiné à être recouvert d'un enduit de tonalité identique à celle de la construction concernée.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les climatiseurs doivent être intégrés à la composition de la façade de la construction et ne pas être visibles depuis l'espace public.

OUVERTURES EN TOITURE

Les relevés de toitures (dits chiens assis) sont interdits.

Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois) ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

- posés au nu du plan de couverture,
- sur un seul niveau de combles aménageables ou habitables.

MODENATURES

Les modénatures (céramiques, briques vernissées, bandeaux de briques, harpes en brique ou en pierre...) sont à conserver dans le cas d'une réhabilitation d'une construction présentant un intérêt architectural.

La destruction ou la dissimulation des modénatures anciennes est interdite.

VERANDAS

Les vérandas sont autorisées en façade arrière ou avant dès lors qu'elles ne sont pas visibles des voies publiques.

SOUS-SOLS

L'attention des pétitionnaires (personnes qui déposent le permis de construire) est attirée sur la présence de nappes aquifères par endroits et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à procéder à une étude hydrogéologique pour s'assurer que la construction d'un sous-sol est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre.

En cas de présence avérée d'une nappe aquifère, la construction sera édifiée sur un vide sanitaire ou sur un radier.

ANNEXES

A l'exception des vérandas et des abris de jardin, les matériaux des murs et toitures des bâtiments annexes doivent être en harmonie de tonalité avec ceux de la construction principale.

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants.

Les abris de jardin seront réalisés en bois d'aspect naturel.

VITRINES ET ENSEIGNES

L'intégration des éléments commerciaux (enseignes, vitrines...) doit être recherchée pour être garante de la qualité du paysage urbain.

Les menuiseries anciennes en bois sont à conserver.

Les enseignes sont limitées à la hauteur des RDC, sous le bandeau, sans jamais dépasser l'appui des fenêtres du premier étage.

L'emploi de couleurs et des enseignes lumineuses agressives est interdit.

PANNEAUX D’AFFICHAGE ET PUBLICITES

Les panneaux d'affichage sur les façades sont interdits, à l'exception des panneaux à caractère réglementaire. Les affichages provisoires à caractère commercial pour un même objet sont autorisés pour un délai maximum de 15 jours.

Les affichages légaux et d'intérêt communal ne sont pas concernés par la règle ci-dessus.

CLOTURES

Les murs présentant un intérêt sur le plan architectural doivent être conservés dans leur aspect et leur hauteur constatée avant l'entrée en vigueur du PLU. Ils seront restaurés à l'identique.

Les améliorations architecturales réalisées sur les murs remarquables, visant à enrichir le patrimoine, sont autorisées (réalisation de chaperon...). Une ouverture d'une largeur maximale de 5 m est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle.

Les murs de clôtures auront une hauteur comprise en 1,50 m et 2,00 m.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein (mur bahut) réalisé soit en pierre calcaire, soit en moellons, soit en matériau destiné à être recouvert d'un enduit de tonalité et de finition identiques à celui de la construction principale. Le couronnement du mur plein sera soit en pierre, soit en béton armé ou soit en tuiles plates.
- soit d'un muret réalisé soit en pierre calcaire, soit en moellons, soit en matériau destiné à être recouvert d'un enduit de tonalité et de finition identiques à celui de la construction principale. Le muret sera surmonté d'une grille en ferronnerie ou en bois.

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton sont interdites.

PROTECTIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone Ua

Les façades remarquables et éléments patrimoniaux remarquables identifiés au plan 5f sont protégés en vertu des dispositions de l'article L.123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme.

Les modifications ou extensions des éléments protégés doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

Les cœurs d'îlots identifiés au règlement graphique n°5d sont protégés en vertu des dispositions de l'article L.123-1(7°) du Code de l'Urbanisme. Seuls y sont autorisés :

- les abris de jardin à condition de :
- se limiter à un unique abri par unité foncière,
- ne pas excéder 10 m²
- les aménagements liés à la vocation d'espace ouvert au public (parcours de santé, bancs, tables, aire de jeux...).

Les constructions ou aménagements autorisés ci-avant ne doivent pas compromettre la qualité paysagère de l'îlot.

De plus, pour le secteur Uap

Tout projet d'urbanisation nouvelle ou de construction nouvelle doit être replacé dans son environnement. Aussi, la demande d'urbanisme doit présenter clairement le site d'implantation, la silhouette bâtie, l'environnement paysager de la construction, y compris ses aspects de texture, de couleur (...).

L'intégrité des entités remarquables doit être préservée.

Les perspectives monumentales reportées sur le règlement graphique n°5d du PLU doivent être conservées. Aucun élément bâti ne doit perturber la lisibilité de la perspective.

Dans le secteur Uaq

GENERALITES

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur présence dans le sol d'alluvions compressibles et sur les risques de tassement qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder par un bureau d'études spécialisés à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions. En tout état de cause, les sous-sols enterrés et les assainissements individuels autonomes pourraient être interdits sur ces terrains.

Les solutions constructives et l'utilisation de matériaux qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées. Les installations liées aux énergies renouvelables ne pourront dépasser 2 mètres au-dessus du faitage de la construction et à condition qu'elles s'intègrent au cadre urbain environnant. En tout état de cause, les installations de type caisson de climatisation (etc.) devront être disposées à l'abri des regards sur les toits terrasse en respectant un retrait minimum de 1 m par rapport à l'acrotère.

FAÇADES

Les façades sont recouvertes d'un enduit ou de zinc. Dans ce dernier cas, les matériaux en zinc quartz, zinc prépatiné ou zinc prépatiné colorés sont les seuls autorisés.

Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être soit d'enduits présentant une finition type « gratté fin » soit d'enduits matricés « faux bois » (dans une fourchette comprise entre 40 et 50 % pour les façades enduites de l'ensemble du projet).

MENUISERIES

Les fenêtres seront en aluminium ou bois ou acier, teintées.

Les volets seront de la même teinte que les menuiseries et en harmonie avec la façade.

Ils pourront être roulants, coulissants ou battants ; en PVC, en aluminium ou en bois pour les façades enduites, en aluminium ou en bois pour les autres façades. Les volets en PVC ne sont autorisés que s'ils ne sont pas visibles des voies publiques.

Les portes de hall d'entrée et de services seront en bois peint ou métalliques teintées non brillant.

Les devantures de commerces seront en acier et / ou en bois.

Les pergolas seront soit en bois soit métalliques, ces dernières seront recouvertes d'un bardage bois.

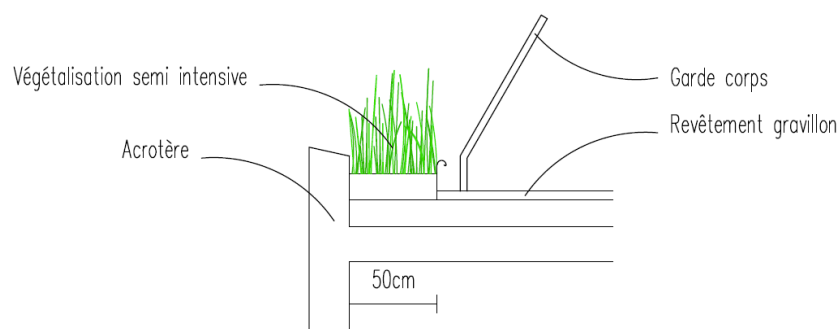
TOITURES ET COUVERTURES

Les châssis de toit basculant sont autorisés au nu du plan de couverture. Ils devront être en métal avec une tonalité semblable à celle du zinc utilisé en toiture ou en bois recouvert du même zinc que la couverture.

Les bâtiments seront coiffés d'une terrasse ou d'une toiture présentant des versants à bâtière inclinés entre 35 et 45° sur l'horizontale.

Dans le cas d'une terrasse non accessible aux résidents, elle sera végétalisée en périphérie du toit terrasse côté voie publique (voir dessin ci-dessous) ; le reste présentera une étanchéité classique avec un revêtement en gravillons ou dalles sur plots.

Lorsque la terrasse n'est pas accessible aux résidents, la hauteur de l'acrotère ne pourra excéder 30 cm par rapport au niveau du sol fini du toit terrasse. La hauteur est de 45 cm dans les autres cas (toiture terrasse accessible).



CLOTURES

Les murs de soutènement ne sont pas concernés par les dispositions ci-dessous.

Le portail d'accès véhicule devra être implanté avec un retrait minimum de 5 m de la voie publique.

Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur bahut enduit avec un barreaudage en serrurerie, ou d'un mur plein enduit ou d'un barreaudage. L'enduit devra être en harmonie avec celui des façades et de barreaudage avec les teintes de menuiseries, serrureries ou zinc utilisé.

Les clôtures en limites séparative seront constituées :

- soit d'un grillage galvanisé simple torsion d'une hauteur de 1,50 m ; elles pourront être doublées d'une haie vive composées d'essences locales,
- soit d'un mur de 2 m de hauteur recouvert d'un enduit gratté fin tonalité blanc cassé.

Article Ua 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Dans la zone Ua, sauf les secteurs Uaq et Uas

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation et les divisions de logements existants,
 - . 1 place de stationnement par tranche ouverte de 50 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

La règle ci-dessus ne s'applique pas en cas d'extension de l'existant qui n'a pas pour effet de créer un ou des logements supplémentaires.

- pour les constructions à usage de bureaux,
 - . 1 place de stationnement par tranche ouverte de 55 m² de surface de plancher.
- pour les constructions à usage de commerce :
 - . non réglementé.
- pour les hôtels et les restaurants,
 - . 1 place de stationnement par chambre,
 - . 1 place de stationnement par tranche ouverte de 10 m² de surface de restaurant.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain privé situé à moins de 50 m linéaires (il faut comprendre par les voies carrossables) du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise et prend à sa charge l'aménagement desdites places.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Dans tous les cas, les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes.

Dans le secteur Uaq

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation,

- . 1 place de stationnement par tranche ouverte de 50 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux,
 - . 1 place de stationnement par tranche ouverte de 55 m² de surface de plancher.
- pour les constructions à usage de commerce :
 - . non réglementé.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain privé situé à moins de 100 m linéaires (il faut comprendre par les voies carrossables) du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise et prend à sa charge l'aménagement desdites places.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Dans tous les cas, les places de stationnement destinées aux véhicules doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum :

- longueur : 5,00 m
- largeur : 2,30 m minimum,
- dégagement : 5,50 m.

Les boxes sont interdits.

Pour toute tranche entamée, le nombre de place doit être arrondi à l'entier supérieur.

Pour les vélos, un espace clos et couvert dédié au stationnement vélo est exigé dans les constructions nouvelles. En particulier, il est exigé au minimum :

HABITAT COLLECTIF	0,75 m ² par logement ≤ T2 1,5 m ² par logement > T2 Au moins 3 m ² au total
BUREAUX	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
ACTIVITES COMMERCIALES DE +500 M ² , INDUSTRIE ET EQUIPEMENTS PUBLICS	1 place pour 10 employés Conversion en m ² : Commerces : 1 emploi = 65 m ² Artisanat, industrie : 1 emploi pour 30 à 50 m ² Entrepôt : 1 emploi pour 100 m ² Prévoir pour les visiteurs
ETABLISSEMENT SCOLAIRE	1 place pour 8 à 12 élèves Recommandations pour collèges, lycées et universités : 1 place pour 3 à 5 élèves

Dans le secteur Uas

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation et les divisions de logements existants,
 - . 0,5 place de stationnement par logement.

La règle ci-dessus ne s'applique pas en cas d'extension de l'existant qui n'a pas pour effet de créer un ou des logements supplémentaires.

- pour les autres constructions,
 - . non réglementé.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain privé situé à moins de 50 m linéaires (il faut comprendre par les voies carrossables) du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise et prend à sa charge l'aménagement desdites places.

Dans tous les cas, les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes.

Pour les vélos, un espace clos et couvert dédié au stationnement vélo est exigé dans les constructions nouvelles. En particulier, il est exigé au minimum :

HABITAT COLLECTIF	0,75 m ² par logement ≤ T2 1,5 m ² par logement > T2 Au moins 3 m ² au total
BUREAUX	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
ACTIVITES COMMERCIALES DE +500 M ² , INDUSTRIE ET EQUIPEMENTS PUBLICS	1 place pour 10 employés Conversion en m ² : Commerces : 1 emploi = 65 m ² Artisanat, industrie : 1 emploi pour 30 à 50 m ² Entrepôt : 1 emploi pour 100 m ² Prévoir pour les visiteurs
ETABLISSEMENT SCOLAIRE	1 place pour 8 à 12 élèves Recommandations pour collèges, lycées et universités : 1 place pour 3 à 5 élèves

Article Ua 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

PLANTATIONS

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation des essences invasives dont la liste figure en annexe du présent règlement est interdite.

L'utilisation des essences végétales champêtres est recommandée. Une liste indicative est annexée au présent règlement.

ESPACES COMMUNS

Dans toute la zone Ua

Dans le cas d'une opération d'ensemble comportant plusieurs logements d'habitation, les aires plantées ou de récréation seront ouvertes sur l'espace public.

Dans le secteur Place de l'Ange concerné par des Orientations d'Aménagement

Une place ouverte sur l'espace public comportant un espace de stationnement devra être réalisée conformément aux Orientations d'Aménagement définies sur le secteur.

Article Ua 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article Ua 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Article Ua 16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit lorsqu'il existe. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

ZONE UB

Caractère de la zone

Zone urbaine mixte regroupant des secteurs d'accompagnement du centre-ville, correspondant aux faubourgs. La zone Ub présente une diversité plus importante en termes de typologies du bâti (individuel ancien, individuel pavillonnaire, collectif...) et d'occupations du sol (activités).

Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :

- les constructions ou installations à usage industriel ou d'entrepôt.
- les installations classées ou non, soumises à déclaration ou à autorisation au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement complétée par la Loi n° 92.3. du 3 janvier 1992.
- les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages collectifs de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les constructions à usage de dancings et/ou boîtes de nuit (construction nouvelle ou changement de destination d'une construction existante).
- les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les dépôts de véhicules visés au Code de l'Urbanisme.
- les dépôts de toute nature, à l'exception de ceux liés aux activités autorisées.
- les centres équestres et les établissements hippiques.

Article Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

I - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.

II - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage de commerce dont la surface de vente n'excède pas 300 m² pour chaque unité commerciale.
- les groupes de garages individuels s'ils sont liés à une opération à usage d'habitation.
- les constructions à usage d'activités artisanales dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances supplémentaires occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- les installations classées ou non au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
 - qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- les constructions, installations, dépôts de toute nature réalisés par le gestionnaire (ou ses concessionnaires) du domaine public ferroviaire.

- les constructions, installations, dépôts réalisés par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage, conditionnement de marchandise...).
- Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice des services publics.
- Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme. Toutefois, il est précisé que le permis de reconstruction doit être déposé dans les deux ans suivants l'accord de l'assureur.
- Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002.

Article Ub 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

RAPPEL

Une voie est une infrastructure équipée, carrossable en tous temps, qui peut être utilisée par tous les usagers, sans restrictions particulières, la voie permet notamment aux riverains d'accéder à leur habitation.

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique automobile.

Tout nouvel accès créé présentera une largeur minimale de 5 m.

Un accès pourra être refusé s'il nécessite l'abattage d'arbres plantés sur l'espace public.

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

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

VOIRIE

Les dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies ouvertes à la circulation publique automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles et les trottoirs doivent répondre aux normes en vigueur sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article Ub 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable des constructions ayant des besoins en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation qui génère des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111.12 du Code de l'Urbanisme.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces derniers doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction, dimensionnés à l'opération et conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

ELECTRICITE

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public nécessairement aménagé en souterrain, et/ou par les énergies renouvelables dont les installations ne pourront dépasser 2 mètres au-dessus du faitage de la construction et à condition qu'elles s'intègrent au cadre urbain environnant.

Article Ub 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Les constructions seront édifiées à l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique automobile qui dessert la construction quand le terrain objet de la demande est compris entre deux constructions elles-mêmes implantées à l'alignement.

Dans ce cas, une autre disposition peut être adoptée :

- si la façade du terrain soumise à l'alignement est déjà bâtie ou rend le projet impossible.
- si le projet concerne la transformation, l'adaptation, l'extension ou la restauration d'une construction existante.

Dans les autres cas, les constructions seront édifiées soit à l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique automobile qui dessert la construction, soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à la voie.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique automobile qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas :

- en cas d'extension sans création de logement, en cas de réparation ou en cas de modification d'une habitation existante.
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un réel intérêt architectural ;
- aux vérandas.

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

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec une marge minimale de 4 m ou un minimum de 2,50 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces principales d'habitation ou des locaux de travail, à l'exception des baies dont l'appui est situé à plus de 2,60 m au-dessus du plancher du rez-de-chaussée ou celles dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher des niveaux d'étage.

Si elles ne sont pas accolées ou intégrées dans le volume d'une construction existante ou projetée, les annexes doivent être édifiées en limite séparative.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquant pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations), pour les équipements d'infrastructure et de superstructure, pour les vérandas, pour les tennis et les piscines.

L'implantation des vérandas doit respecter les dispositions des articles 678 et suivants du Code Civil.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée à moins de 5 m des berges des rus et des ruisseaux. La marge de recul est ramenée à 3 m pour les annexes.

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

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations), pour les équipements d'infrastructure et de superstructure et pour les annexes (abris de jardin, garage, bucher, remise).

Article Ub 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 40% de la surface totale du terrain classé dans la zone.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. Toutefois, il est précisé que le permis de reconstruction doit être déposé dans les deux ans suivant l'accord de l'assureur.

Article Ub 10 - Hauteur maximale des constructions

DEFINITION DE LA HAUTEUR AU FAÎTAGE :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 14 m au faîtage.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension de constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus. Dans ce dernier cas, la hauteur de l'extension ne pourra excéder la hauteur du bâtiment initial.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions à usage d'activités autorisées dans la zone, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 5 m au faîtage. Cette disposition ne s'applique pas pour les annexes accolées à la construction principale et pour les annexes réalisées dans le volume de cette dernière.

Un dépassement de 2 m par rapport à la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales...).

Article Ub 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur présence dans le sol d'alluvions compressibles et sur les risques de tassement qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder par un bureau d'études spécialisés à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions. En tout état de cause, les sous-sols enterrés et les assainissements individuels autonomes pourraient être interdits sur ces terrains.

Il est conseillé de se référer à la plaquette de recommandations architecturales de Luzarches éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France annexée au présent règlement.

Les solutions constructives et l'utilisation de matériaux qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées. Les installations liées aux énergies renouvelables ne pourront dépasser 2 mètres au-dessus du faîtage de la construction et à condition qu'elles s'intègrent au cadre urbain environnant.

Toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, enduits anciens, etc.).

Les deux dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas.

ASPECT

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

Les modifications ou extensions des façades sur rue des constructions traditionnelles doivent avoir un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

MATERIAUX

Les clins peuvent être utilisés pour l'essentage des murs-pignon ou des façades.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être soit d'enduit ton pierre, soit d'un enduit sable, soit d'un enduit ocre. L'enduit blanc pur est accepté sur des surfaces limitées.

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques (pleines ou de parement) en terre cuite de teinte rouge. La teinte flammée est interdite. Les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle. Les joints creux ou saillants sont interdits.

Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes présentant un intérêt architectural, les enduits sur les pierres d'appareil, les pierres de taille, les briques sont interdits.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au mortier de chaux grasse de même teinte que le matériau principal. Les joints creux ou saillants sont interdits.

Les bâtiments d'activités seront réalisées soit en bois traité (lames verticales teintées aspect brou de noix), soit en bardage de tonalité ton pierre, soit en matériaux destinés à être recouverts.

BAIES

Les baies des constructions situées en façade principale (il faut comprendre façade visible depuis la ou les rue(s) qui dessert(vent) la construction) seront plus hautes que larges.

Les vitrines de commerces, les attiques, les verrières, les soupiraux, les fenêtres éclairant les caves, les ouvertures type « œil de bœuf » ne sont pas concernés par la règle ci-dessus.

Les ouvertures de la façade sur rue seront alignées verticalement d'un niveau à l'autre.

Les linteaux en bois sont interdits.

MENUISERIES

Les menuiseries seront soit en bois soit en PVC ou soit en aluminium. Le PVC et l'aluminium sont autorisés à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et de respecter le nuancier de référence (document annexé au règlement) ou le nuancier figurant dans la plaquette de recommandations architecturales de Luzarches éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France quand elle sera disponible.

Les volets seront soit en bois peint, soit en PVC ou soit en Aluminium. Le PVC et l'aluminium sont autorisés à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et de respecter le nuancier de référence (document annexé au règlement) ou le nuancier figurant dans la plaquette de recommandations architecturales de Luzarches éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France quand elle sera disponible.

Les volets battants seront pleins ou persiennés.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit invisible de l'extérieur ; dans ce cas, les volets battants, s'ils existent, seront conservés.

Le rideau métallique des vitrines commerciales doit être ajouré (microperforé) ou à mailles.

Les portes de garage seront soit en bois peint ou soit métalliques peintes. Les tonalités des peintures devront être en harmonie avec celle de la construction principale.

TOITURES

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux versants inclinés entre 35° et 45° sur l'horizontale. Les toitures à un unique versant sont autorisées à condition qu'elles concernent une surface inférieure à 50 m² et qu'elles s'insèrent dans le paysage urbain. De plus, les toitures des constructions d'une hauteur supérieure ou égale à R+1+C pourront comporter jusqu'à quatre versants.

La règle ci-avant ne concerne pas les vérandas, les toits à la Mansart et les sections de toit terrasse autorisées sous condition (voir ci-après).

Les toits en terrasse sont autorisés à condition que leur surface n'excède pas 1/3 de l'emprise au sol de la construction.

Pour les toits à la Mansart, la réalisation d'un « œil de bœuf (oculus) est uniquement autorisée sur le brisis.

A l'exception des vérandas, et des toits terrasse autorisés, les toitures des habitations seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite (22 à 72 unités au m²), soit en tuiles en terre cuite sans cotes verticales apparentes.

En cas de travaux ou de réfection sur une toiture existante qui ne serait pas constituée de matériaux listés ci-avant, l'usage du matériau initial est autorisé.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires. Les éléments de production d'énergie solaire ou photovoltaïque sont autorisés mais devront veiller à s'intégrer à la construction.

Les cheminées seront positionnées à côté du faîtage ; elles utiliseront soit la brique rouge en terre cuite (pleine ou de parement), soit la pierre calcaire, soit un matériau destiné à être recouvert d'un enduit de tonalité identique à celle de la construction concernée.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

OUVERTURES EN TOITURE

Les relevés de toitures (dits chiens assis) sont interdits.

Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois) ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

- posés au nu du plan de couverture,
- sur un seul niveau de combles aménageables ou habitables.

Les climatiseurs doivent être intégrés à la composition de la façade de la construction et ne pas être visibles depuis l'espace public.

MODENATURES

Les modénatures (céramiques, briques vernissées, bandeaux de briques, harpes en brique ou en pierre...) sont à conserver dans le cas d'une réhabilitation d'une construction présentant un intérêt architectural.

La destruction ou la dissimulation des modénatures anciennes est interdite.

VERANDAS

Les vérandas sont autorisées en façade arrière ou avant dès lors qu'elles ne sont pas visibles des voies publiques.

ANNEXES

A l'exception des vérandas et des abris de jardin, les matériaux des murs et toitures des bâtiments annexes doivent être en harmonie d'aspect avec ceux de la construction principale.

Les abris de jardin seront réalisés en bois d'aspect naturel.

VITRINES ET ENSEIGNES

L'intégration des éléments commerciaux (enseignes, vitrines...) doit être recherchée pour être garante de la qualité du paysage urbain.

Les menuiseries anciennes en bois sont à conserver.

Les enseignes sont limitées à la hauteur des RDC, sous le bandeau, sans jamais dépasser l'appui des fenêtres du premier étage.

L'emploi de couleurs et des enseignes lumineuses agressives est interdit.

PANNEAUX D'AFFICHAGE ET PUBLICITES

Les panneaux d'affichage sur les façades sont interdits, à l'exception des panneaux à caractère réglementaire. Les affichages provisoires à caractère commercial pour un même objet sont autorisés pour un délai maximum de 15 jours.

Les affichages légaux et d'intérêt communal ne sont pas concernés par la règle ci-dessus.

CLOTURES

Les murs présentant un intérêt sur le plan architectural doivent être conservés dans leur aspect et leur hauteur constatée avant l'entrée en vigueur du PLU. Ils seront restaurés à l'identique.

Les améliorations architecturales réalisées sur les murs remarquables, visant à enrichir le patrimoine, sont autorisées (réalisation de chaperon...). Une ouverture d'une largeur maximale de 5 m est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle.

Les murs de clôtures auront une hauteur maximale de 2,00 m.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein (mur bahut) réalisé soit en pierre calcaire, soit en moellons, soit en matériau destiné à être recouvert d'un enduit de tonalité et de finition identiques à celui de la construction principale. Le couronnement du mur plein sera soit en pierre, soit en béton armé ou soit en tuiles plates.
- soit d'un muret réalisé soit en pierre calcaire, soit en moellons, soit en matériau destiné à être recouvert d'un enduit de tonalité et de finition identiques à celui de la construction principale. Le muret sera surmonté d'une grille en ferronnerie ou en bois.
- soit d'un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive reprenant les essences acclimatées.
- soit d'une haie végétale reprenant les essences acclimatées.

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton sont interdites.

PROTECTIONS PARTICULIERES

Les façades remarquables et éléments patrimoniaux remarquables identifiés au règlement graphique n°5f sont protégés en vertu des dispositions de l'article L.123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. Les modifications ou extensions des éléments protégés doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

Article Ub 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

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

En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - . 1 place de stationnement par tranche ouverte de 50 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement,
 - . 1 abri ou local destiné à recevoir les vélos et poussettes pour les constructions collectives. Ce local devra présenter une superficie minimale de 2 m² par logement.

La règle ci-dessus ne s'applique pas en cas d'extension de l'existant qui n'a pas pour effet de créer un ou des logements supplémentaires.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain privé situé à moins de 50 m linéaires (il faut comprendre par les voies carrossables) du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise et prend à sa charge l'aménagement desdites places.

- pour les hôtels et les restaurants :

- . 1 place de stationnement par chambre,

- . 1 place de stationnement par tranche ouverte de 10 m² de surface de restaurant.
- pour les constructions à usage de bureaux,
 - . 1 place de stationnement par tranche ouverte de 55 m² de surface de plancher.
- pour les établissements à usage d'activités autorisées,
 - . 1 place de stationnement par tranche ouverte de 100 m² de surface de plancher.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les vélos, un espace clos et couvert dédié au stationnement vélo est exigé dans les constructions nouvelles. En particulier, il est exigé au minimum :

HABITAT COLLECTIF	0,75 m ² par logement ≤ T2 1,5 m ² par logement > T2 Au moins 3 m ² au total
BUREAUX	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
ACTIVITES COMMERCIALES DE +500 M ² , INDUSTRIE ET EQUIPEMENTS PUBLICS	1 place pour 10 employés Conversion en m ² : Commerces : 1 emploi = 65 m ² Artisanat, industrie : 1 emploi pour 30 à 50 m ² Entrepôt : 1 emploi pour 100 m ² Prévoir pour les visiteurs
ETABLISSEMENT SCOLAIRE	1 place pour 8 à 12 élèves Recommandations pour collèges, lycées et universités : 1 place pour 3 à 5 élèves

Article Ub 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

PLANTATIONS

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation des essences invasives dont la liste figure en annexe du présent règlement est interdite.

L'utilisation des essences végétales champêtres est recommandée. Une liste indicative est annexée au présent règlement.

ESPACES COMMUNS

Dans le cas d'une opération d'ensemble comportant plusieurs logements d'habitation, les aires plantées ou de récréation seront de préférence ouvertes sur l'espace public.

Article Ub 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article Ub 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Article Ub 16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit lorsqu'il existe. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

ZONE UD

Caractère de la zone

Zone urbaine récente, occupée principalement par des constructions de type pavillonnaire et essentiellement consacrée à l'habitat.

En outre, elle comprend cinq secteurs particuliers : un secteur Uda occupé par des maisons de ville en bande (densité supérieure), un secteur Udb caractérisé par des maisons imposantes et un parcellaire de grande taille (faible densité), un secteur Udh correspondant à l'ancienne zone 1AUh dans laquelle des opérations de type pavillonnaire ont été réalisées, un secteur Udm correspondant à l'ancienne zone 1AUa dans laquelle ont été réalisées des opérations mêlant habitat et activités tertiaires ou de services et enfin un secteur Ude destiné à accueillir des opérations de type écoquartier à usage d'habitat (projet d'aménagement urbain visant à intégrer des objectifs de développement durable et à réduire l'empreinte écologique du projet). Ce dernier secteur concerne trois sites différents : Parc de la Basse Bruyère Ouest, Parc de la Basse Bruyère Est, et Avenue du Maréchal Joffre (entrée nord de la ville). Ce dernier fait l'objet d'un sous-secteur Ude1 dans lequel des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies.

Article Ud 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits sauf conditions précisées à l'article 2 :

Dans toute la zone Ud sauf le secteur Udm

- les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.
- les constructions et installations à usage commercial, artisanal, industriel, agricole ou forestier et d'entrepôt.
- les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages collectifs de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les constructions à usage de dancings et/ou boîtes de nuit (construction nouvelle ou changement de destination d'une construction existante).
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les dépôts de toute nature.
- les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les dépôts de véhicules visés au Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur Udm

- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les carrières
- Les constructions provisoires
- Les défrichements
- les constructions ou changement de destination de constructions existantes, à usage d'activités commerciales susceptibles d'occasionner des nuisances au voisinage (dancing, maison de jeux, night-club, etc.)
- Les décharges
- Les constructions à usage d'activités et installations de toute nature qui peuvent porter atteinte à l'environnement
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux
- Les constructions à usage d'activités agricoles et/ou d'élevage.
- L'aménagement de terrains pour le camping et le stationnement de caravanes.

Article Ud 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

I - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.

II - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisation du sol ci-après :

Dans toute la zone Ud sauf le secteur Udm

- les constructions à usage de bureaux (professions libérales...) et de services à condition de n'occuper qu'une partie de la construction à usage d'habitation existante ou projetée.
- les groupes de garages individuels s'ils sont liés à une opération à usage d'habitation.
- les constructions, installations, dépôts de toute nature réalisés par le gestionnaire (ou ses concessionnaires) du domaine public ferroviaire.
- les constructions, installations, dépôts réalisés par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage, conditionnement de marchandise...).
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme. Toutefois, il est précisé que le permis de reconstruction doit être déposé dans les deux ans suivants l'accord de l'assureur.

De plus dans le secteur Ude1

Les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies pour ce secteur devront être respectées.

Dans le secteur Udm

- les installations classées ou non, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- les constructions à usage d'habitation à condition de répondre aux objectifs de mixité sociale.
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés dans la zone.
- les postes de distribution de carburant, les ateliers de réparation de véhicules, les stations de lavage à condition que toutes les dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et limiter les risques et les nuisances.

- les ouvrages, constructions ou installations nécessaires ou liés au développement, à la gestion, à l'entretien ou à la surveillance des activités autorisées dans la zone.
- les constructions ou installations à usage socio-culturel, sportif ou de restauration dès lors qu'elles sont liées aux établissements autorisés dans la zone.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Dans toute la zone Ud

- Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002.

Article Ud 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

RAPPEL

Une voie est une infrastructure équipée, carrossable en tous temps, qui peut être utilisée par tous les usagers, sans restrictions particulières, la voie permet notamment aux riverains d'accéder à leur habitation.

ACCES

Dans toute la zone Ud

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique automobile.

Un accès pourra être refusé s'il nécessite l'abattage d'arbres plantés sur l'espace public.

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

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

Dans le secteur Ude1

Conformément aux Orientations d'Aménagement définies sur le secteur, l'accès au secteur se fera via la rue du Maréchal Joffre.

VOIRIE

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 15 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies ouvertes à la circulation publique automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles et les trottoirs doivent répondre aux normes en vigueur sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Dans toute la zone Ud sauf le secteur Ude1

Dans le cas d'une opération comportant plusieurs logements, les voies publiques ou privées qui desservent le terrain d'assiette supportant l'opération devront avoir une largeur minimum de 5 m pour la chaussée et au minimum un trottoir réservé aux piétons d'1,50 m de largeur.

Article Ud 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable des constructions ayant des besoins en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Dans la zone Ud, sauf le secteur Udb

Toute construction ou installation qui génère des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Dans le secteur Udb

Toute construction doit respecter le zonage d'assainissement en vigueur.

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

Les constructions pour lesquelles le zonage d'assainissement prévoit un assainissement non collectif pourront bénéficier d'un assainissement autonome sous réserve de respecter les conditions du zonage d'assainissement. Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Pour toute la zone Ud

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111.12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- **Les eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces

derniers doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction, dimensionnés à l'opération et conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

De plus dans le secteur Udm

Les eaux pluviales générées par la voirie doivent être collectées (bassin de rétention).

ELECTRICITE

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public nécessairement aménagé en souterrain, et/ou par les énergies renouvelables dont les installations ne pourront dépasser 2 mètres au-dessus du faitage de la construction et à condition qu'elles s'intègrent au cadre urbain environnant.

Article Ud 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Dans la zone Ud sauf les secteurs Ude1, Udh et Udm

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique automobile qui dessert la construction. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes qui peuvent être implantées à l'alignement si elles sont contiguës à une limite séparative,

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique automobile qui dessert la construction projetée.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas d'extension sans création de logement supplémentaire, en cas de réparation ou en cas de modification d'une habitation existante,
- aux vérandas.

Dans le secteur Ude1

Les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies pour ce secteur devront être respectées.

Dans le secteur Udm

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées. Le retrait est de 6 m minimum.

Les clôtures peuvent être implantées en alignement ou en retrait des voies publiques.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations), pour les équipements d'infrastructure et de superstructure, pour les vérandas, pour les tennis et les piscines.

Dans le secteur Udh

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique automobile qui dessert la construction,
- soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique automobile qui dessert la construction.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas d'extension sans création de logement supplémentaire, en cas de réparation ou en cas de modification d'une habitation existante,
- aux vérandas.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations), pour les équipements d'infrastructure et de superstructure, pour les vérandas, pour les tennis et les piscines.

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

Dans la zone Ud, sauf les secteurs Udb, Udh, Udm et le sous-secteur Ude1

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec une marge minimale de 4 m ou un minimum de 2,50 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces principales d'habitation ou des locaux de travail, à l'exception des baies dont l'appui est situé à plus de 2,60 m au-dessus du plancher du rez-de-chaussée ou celles dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher des niveaux d'étage.

Si elles ne sont pas accolées ou intégrées dans le volume d'une construction existante ou projetée, les annexes doivent être édifiées en limite séparative.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquant pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations), pour les équipements d'infrastructure et de superstructure, pour les vérandas, pour les tennis et les piscines.

L'implantation des vérandas doit respecter les dispositions des articles 678 et suivants du Code Civil.

Dans le secteur Udb

Lors d'une division parcellaire, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec une marge de recul d'au moins 10 m par rapport aux limites séparatives.

Si elles ne sont pas accolées ou intégrées dans le volume d'une construction existante ou projetée, les annexes doivent être édifiées en limite séparative.

Dans le sous-secteur Ude1

Les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies pour ce secteur devront être respectées.

Dans le secteur Udm

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 10 m des limites de la zone Nv (coupure naturelle, sensible sur le plan hydraulique).

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 50 m des massifs boisés de plus de 100 hectares localisés sur le règlement graphique (trame espace boisé classé de couleur verte).

Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 2,50 m par rapport aux limites séparatives.

Si elles ne sont pas accolées à une construction ou réalisées dans le volume de cette dernière, les annexes doivent être édifiées en limite séparative.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations), pour les équipements d'infrastructure et de superstructure, pour les vérandas, pour les tennis et les piscines.

L'implantation des vérandas doit respecter les dispositions des articles 678 et suivants du Code Civil.

Dans le secteur Udh

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 50 m des massifs boisés de plus de 100 hectares localisés sur le règlement graphique (trame espace boisé classé de couleur verte).

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec une marge minimale de 4 m ou un minimum de 2,50 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces principales d'habitation ou des locaux de travail, à l'exception des baies dont l'appui est situé à plus de 2,60 m au-dessus du plancher du rez-de-chaussée ou celles dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher des niveaux d'étage.

Si elles ne sont pas accolées ou intégrées dans le volume d'une construction existante ou projetée, les annexes doivent être édifiées en limite séparative.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquant pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations), pour les équipements d'infrastructure et de superstructure, pour les vérandas, pour les tennis et les piscines.

L'implantation des vérandas doit respecter les dispositions des articles 678 et suivants du Code Civil.

Dans toute la zone Ud

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée à moins de 5 m des berges des rus et des ruisseaux. La marge de recul est ramenée à 3 m pour les annexes.

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

Dans la zone Ud sauf le secteur Udm

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

Dans le secteur Udm

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 4 m.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 2,50 m, pour les parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou de locaux de travail, à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

Dans toute la zone Ud

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations), ni pour les équipements d'infrastructure et de superstructure et pour les annexes.

Article Ud 9 - Emprise au sol des constructions

Dans la zone Ud, sauf les secteurs Uda, Udb et Udm

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface totale du terrain classé dans la zone.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installation) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre dont le permis de reconstruction a été déposé dans les deux ans suivant l'accord de l'assureur.

De plus dans le secteur Ude1

Les constructions devront respecter les polygones d'implantation définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation de ce secteur.

Dans le secteur Uda

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface totale du terrain classé dans la zone.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installation) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre dont le permis de reconstruction a été déposé dans les deux ans suivant l'accord de l'assureur.

Dans le secteur Udb

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 15 % de la surface totale du terrain classé dans la zone.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installation) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre dont le permis de reconstruction a été déposé dans les deux ans suivant l'accord de l'assureur.

Dans le secteur Udm

Dans le cas de constructions ou d'extension de constructions existantes, l'emprise au sol nouvelle ne peut excéder 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Dans toute la zone Ud

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations), ni pour les équipements d'infrastructure et de superstructure et pour les annexes.

Article Ud 10 - Hauteur maximale des constructions

DEFINITION DE LA HAUTEUR AU FAÎTAGE :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Dans toute la zone Ud sauf les secteurs Udh et Udm et le sous-secteur Ude1

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 12 m au faîtage.

La hauteur maximale des bâtiments annexes non contigus à l'habitation (garage, remise à matériel, abri de jardin, bûcher) est fixée à 5 m au faîtage.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installation) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Un dépassement de 2 m par rapport à la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales...).

Dans le secteur Ude1

La hauteur des constructions à usage d'habitation n'excédera pas 6,50 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage, soit R + 1 + C au maximum.

Dans le secteur Udm

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m au faîtage.

Pour les terrains en pente, la hauteur totale sera mesurée au droit de la construction par rapport au terrain naturel.

Un dépassement de 2 m par rapport à la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Dans le secteur Udh

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 12 m au faîtage pour les constructions comprenant un toit à deux pentes, et à 9 mètres à l'acrotère pour les constructions avec toit-terrasse.

La hauteur maximale des bâtiments annexes non contigus à l'habitation (garage, remise à matériel, abri de jardin, bûcher) est fixée à 5 m au faîtage.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installation) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Un dépassement de 2 m par rapport à la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales...).

Article Ud 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Dans le secteur Ude1

Les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies pour ce secteur devront être respectées.

Dans le reste de la zone Ud sauf les secteurs Udh et Udm

GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur présence dans le sol d'alluvions compressibles et sur les risques de tassement qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder par un bureau d'études spécialisés à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions. En tout état de cause, les sous-sols enterrés et les assainissements individuels autonomes pourraient être interdits sur ces terrains.

Il est conseillé de consulter en mairie la plaquette de recommandations architecturales de Luzarches éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France quand elle sera disponible.

Les constructions faisant appel à des solutions constructives favorisant les économies d'énergies sont autorisées à condition que les installations ne se situent pas à plus de 2 mètres au-dessus du faîtage de la construction et à condition qu'elles s'intègrent au cadre urbain environnant.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux vérandas.

ASPECT

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

Les modifications ou extensions des façades sur rue des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

MATERIAUX

Les clins peuvent être utilisés pour l'essentage des murs-pignon ou des façades.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent être d'enduit ton pierre calcaire d'Ile-de-France ou sable de la région Ile-de-France, à l'exclusion du blanc pur.

BAIES

Les baies des constructions situées en façade principale côté rue seront plus hautes que larges.

Les attiques, les verrières, les soupiraux, les fenêtres éclairant les caves, les baies vitrées ne sont pas concernés par la règle ci-dessus.

Les linteaux en bois sont interdits.

MENUISERIES

Les menuiseries seront soit en bois soit en PVC ou soit en aluminium. Le PVC et l'aluminium sont autorisés à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et de respecter le nuancier de référence (document annexé au règlement) ou le nuancier figurant dans la plaquette de recommandations architecturales de Luzarches éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France quand elle sera disponible.

Les volets seront soit en bois peint, soit en PVC ou soit en Aluminium. Le PVC et l'aluminium sont autorisés à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et de respecter le nuancier de référence (document annexé au règlement) ou le nuancier figurant dans la plaquette de recommandations architecturales de Luzarches éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France quand elle sera disponible.

Les volets seront pleins ou persiennés.

Les portes de garage seront soit en bois peints ou soit métalliques peintes. Les tonalités des peintures devront être en harmonie avec celle de la construction principale.

TOITURES

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux versants inclinés entre 35° et 45° sur l'horizontale. Toutefois les toitures à un unique versant sont autorisées à condition qu'elles concernent une surface inférieure à 50 m². De plus, les toitures des constructions d'une hauteur supérieure ou égale à R+1+C pourront comporter jusqu'à quatre versants.

La règle ci-avant ne concerne pas les vérandas et les sections de toit terrasse autorisées sous condition (voir ci-après).

Les toits en terrasse sont autorisés à condition que leur surface n'excède pas 1/3 de l'emprise au sol de la construction.

A l'exception des vérandas, et des toits terrasse autorisés, les toitures des habitations seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite (22 à 72 unités au m²), soit en tuiles en terre cuite sans cotes verticales apparentes.

En cas de travaux ou de réfection sur une toiture existante qui ne serait pas constituée de matériaux listés ci-avant, l'usage du matériau initial est autorisé.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires ou photovoltaïques. Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés mais devront veiller à s'intégrer à la construction.

Les climatiseurs doivent être intégrés à la composition de la façade de la construction et ne pas être visibles depuis l'espace public.

OUVERTURES EN TOITURES

Les relevés de toitures (dits chiens assis) sont interdits.

Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois) ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

- posés au nu du plan de couverture,
- sur un seul niveau de combles aménageables ou habitables.

VERANDAS

Les vérandas sont autorisées soit en pignon, soit en façade arrière. Elles peuvent être autorisées en façade avant dès lors qu'elles ne sont pas visibles des voies publiques.

ANNEXES

A l'exception des vérandas et des abris de jardin, les matériaux des murs et toitures des bâtiments annexes doivent être en harmonie d'aspect avec ceux de la construction principale.

Les abris de jardin seront réalisés en bois d'aspect naturel.

VITRINES ET ENSEIGNES

L'intégration des éléments commerciaux (enseignes, vitrines...) doit être recherchée pour être garante de la qualité du paysage urbain.

Les menuiseries anciennes en bois sont à conserver.

Les enseignes sont limitées à la hauteur des RDC, sous le bandeau, sans jamais dépasser l'appui des fenêtres du premier étage.

L'emploi de couleurs et des enseignes lumineuses agressives est interdit.

PANNEAUX D'AFFICHAGE ET PUBLICITES

Les panneaux d'affichage sur les façades sont interdits, à l'exception des panneaux à caractère réglementaire. Les affichages provisoires à caractère commercial pour un même objet sont autorisés pour un délai maximum de 15 jours.

Les affichages légaux et d'intérêt communal ne sont pas concernés par la règle ci-dessus.

CLOTURES

Les murs (murets y compris) de clôtures auront une hauteur comprise en 0,50 m et 2,00 m.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein (mur bahut) réalisé soit en pierre calcaire, soit en moellons, soit en matériau destiné à être recouvert d'un enduit de tonalité et de finition identiques à celui de la construction principale. Le couronnement du mur plein sera soit en pierre, soit en béton armé ou soit en tuiles plates.
- soit d'un muret réalisé soit en pierre calcaire, soit en moellons, soit en matériau destiné à être recouvert d'un enduit de tonalité et de finition identiques à celui de la construction principale. Le muret sera surmonté d'une grille en ferronnerie ou en bois.
- soit d'un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive reprenant les essences acclimatées.
- soit d'une haie végétale reprenant les essences acclimatées.

Les clôtures sur rue en plaques de béton sont interdites.

PROTECTIONS PARTICULIERES

L'arboretum figurant au règlement graphique n°5d est protégé au titre de l'article L.123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. Toute construction y est interdite.

Dans le secteur Udm

GENERALITES

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur présence dans le sol d'alluvions compressibles et sur les risques de tassement qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder par un bureau d'études spécialisés à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions. En tout état de cause, les sous-sols enterrés et les assainissements individuels autonomes pourraient être interdits sur ces terrains.

Le volume principal des constructions sera de préférence parallèle à la voie avec possibilité d'une ou de plusieurs ailes en retour.

Les constructions seront de volume simple.

TOITURES

A l'exception des toitures terrasses, la pente des toitures sera comprise entre 22° et 45 ° sur l'horizontale.

Les toitures terrasses sont autorisées dès lors que leur surface n'excède pas 50 % de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions autorisées dans un même projet et sur un même îlot foncier.

Les toitures des constructions qui présentent des versants seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite, soit en profilés divers de teinte ocre ou brune. La règle ne s'applique pas aux toitures terrasses.

L'étanchéité des terrasses sera de couleur ocre ou brune.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas de pose de panneaux solaires ou photovoltaïques.

OUVERTURES

Les ouvertures seront plus hautes que larges.

MATERIAUX

Les murs seront constitués soit de maçonnerie enduite soit de briques pleines apparentes, soit de bardages bois.

Les bardages métalliques à ondes verticales ou horizontales sont interdits.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduit ton pierre calcaire d'Ile-de-France ou sable de la région Ile-de-France, à l'exclusion du blanc pur.

Les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou pour des détails architecturaux.

De manière générale, les teintes des bâtiments seront en harmonie avec l'environnement

CLOTURES

Les clôtures seront constituées d'un grillage simple torsion anodisé monté sur des potelets de même couleur ; elles seront doublées de haies vives ou accompagnées de haies arbustives.

Les essences végétales utilisées s'orienteront vers des espèces de type charmille.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

Les portails seront en bois peint ou en métal peint.

Dans le secteur Udh

GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur présence dans le sol d'alluvions compressibles et sur les risques de tassement qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder par un bureau d'études spécialisés à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions. En tout état de cause, les sous-sols enterrés et les assainissements individuels autonomes pourraient être interdits sur ces terrains.

Il est conseillé de se référer à la plaquette de recommandations architecturales de Luzarches éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France annexée au présent règlement.

Les constructions faisant appel à des solutions constructives favorisant les économies d'énergies sont autorisées à condition que les installations ne se situent pas à plus de 2 mètres

au-dessus du faîtage de la construction et à condition qu'elles s'intègrent au cadre urbain environnant.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère. La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux vérandas.

ASPECT

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

Les modifications ou extensions des façades sur rue des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

Les projets d'architecture innovante, en particulier ceux répondant aux enjeux environnementaux dont l'intégration architecturale et paysagère est recherchée, peuvent déroger aux règles propres à l'architecture traditionnelle, ci-après. Les toits-terrasses notamment sont autorisés sur la totalité de la construction.

MATERIAUX

Les clins peuvent être utilisés pour l'essentage des murs-pignon ou des façades.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent être d'enduit ton pierre calcaire d'Ile-de-France ou sable de la région Ile-de-France, à l'exclusion du blanc pur.

BAIES

Les baies des constructions situées en façade principale côté rue seront plus hautes que larges.

Les attiques, les verrières, les soupiraux, les fenêtres éclairant les caves, les baies vitrées ne sont pas concernés par la règle ci-dessus.

Les linteaux en bois sont interdits.

MENUISERIES

Les menuiseries seront soit en bois soit en PVC ou soit en aluminium. Le PVC et l'aluminium sont autorisés à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et de respecter le nuancier de référence (document annexé au règlement) ou le nuancier figurant dans la plaquette de recommandations architecturales de Luzarches éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France quand elle sera disponible.

Les volets seront soit en bois peint, soit en PVC ou soit en Aluminium. Le PVC et l'aluminium sont autorisés à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et de respecter le nuancier de référence (document annexé au règlement) ou le nuancier figurant dans la plaquette de recommandations architecturales de Luzarches éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France quand elle sera disponible.

Les volets battants seront pleins ou persiennés.

Les portes de garage seront soit en bois peint ou soit métalliques peintes. Les tonalités des peintures devront être en harmonie avec celle de la construction principale.

TOITURES

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux versants inclinés entre 35° et 45° minimum sur l'horizontale. Les toitures à un unique versant sont autorisées à condition

qu'elles concernent une surface inférieure à 50 m². De plus, les toitures des constructions d'une hauteur supérieure ou égales à R + 1 +C pourront comporter jusqu'à quatre versants.

La règle ci-avant ne concerne pas les vérandas et les sections de toit terrasse autorisées sous condition (voir ci-après).

Les toits en terrasse sont autorisés à condition que leur surface n'excède pas 1/3 de l'emprise au sol de la construction.

A l'exception des vérandas, et des toits terrasse autorisés, les toitures des habitations seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite (22 à 72 unités au m²), soit en tuiles en terre cuite sans cotes verticales apparentes.

En cas de travaux ou de réfection sur une toiture existante qui ne serait pas constituée de matériaux listés ci-avant, l'usage du matériau initial est autorisé.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires ou photovoltaïques. Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés à condition de s'intégrer à la construction et au contexte environnant.

Les climatiseurs doivent être intégrés à la composition de la façade de la construction et ne pas être visibles depuis l'espace public.

OUVERTURES EN TOITURE

Les relevés de toitures (dits chiens assis) sont interdits.

Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois) ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

- posés au nu du plan de couverture,
- sur un seul niveau de combles aménageables ou habitables.

VERANDAS

Les vérandas sont autorisées soit en pignon, soit en façade arrière. Elles peuvent être autorisées en façade avant dès lors qu'elles ne sont pas visibles des voies publiques.

ANNEXES

A l'exception des abris de jardin et des vérandas, les matériaux des murs et toitures des bâtiments annexes doivent être en harmonie d'aspect avec ceux de la construction principale.

Les abris de jardin seront réalisés en bois d'aspect naturel.

VITRINES ET ENSEIGNES

L'intégration des éléments commerciaux (enseignes, vitrines...) doit être recherchée pour être garante de la qualité du paysage urbain.

PANNEAUX D'AFFICHAGE ET PUBLICITES

Les panneaux d'affichage sur les façades sont interdits, à l'exception des panneaux à caractère réglementaire. Les affichages provisoires à caractère commercial pour un même objet sont autorisés pour un délai maximum de 15 jours.

Les affichages légaux et d'intérêt communal ne sont pas concernés par la règle ci-dessus.

CLOTURES

Les murs (murets y compris) de clôtures auront une hauteur comprise en 0,50 m et 2,00 m.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein (mur bahut) réalisé soit en pierre calcaire, soit en moellons, soit en matériau destiné à être recouvert d'un enduit de tonalité et de finition identiques à celui de la construction principale. Le couronnement du mur plein sera soit en pierre, soit en béton armé ou soit en tuiles plates.
- soit d'un muret réalisé soit en pierre calcaire, soit en moellons, soit en matériau destiné à être recouvert d'un enduit de tonalité et de finition identiques à celui de la construction principale. Le muret sera surmonté d'une grille en ferronnerie ou en bois.
- soit d'un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive reprenant les essences acclimatées.
- soit d'une haie végétale reprenant les essences acclimatées.

Les clôtures sur rue en plaques de béton sont interdites.

Article Ud 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

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

En particulier, il est exigé :

Dans toute la zone Ud sauf le secteur Udm

- pour les constructions à usage d'habitation et les divisions de logements existants,
 - . 1 place de stationnement par tranche ouverte de 50 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

La règle ci-dessus ne s'applique pas en cas d'extension de l'existant qui n'a pas pour effet de créer un ou des logements supplémentaires.

Pour les constructions à usage de bureaux :

- . 1 place pour 55 m² de surface de plancher.

Dans le secteur Udm

- pour les constructions à usage de bureaux,
 - . 1 place de stationnement par tranche ouverte de 55 m² de surface de plancher.
- pour les établissements à usage d'activités autorisées,
 - . 1 place de stationnement par tranche ouverte de 100 m² de surface de plancher.
- pour les constructions à usage d'habitation autorisées
 - . 2 places par logement.

Dans toute la zone Ud

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain privé situé à moins de 50 m linéaires (il faut comprendre par les voies

carrossables) du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise et prend à sa charge l'aménagement desdites places.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les vélos, un espace clos et couvert dédié au stationnement vélo est exigé dans les constructions nouvelles. En particulier, il est exigé au minimum :

HABITAT COLLECTIF	0,75 m ² par logement ≤ T2 1,5 m ² par logement > T2 Au moins 3 m ² au total
BUREAUX	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
ACTIVITES COMMERCIALES DE +500 M ² , INDUSTRIE ET EQUIPEMENTS PUBLICS	1 place pour 10 employés Conversion en m ² : Commerces : 1 emploi = 65 m ² Artisanat, industrie : 1 emploi pour 30 à 50 m ² Entrepôt : 1 emploi pour 100 m ² Prévoir pour les visiteurs
ETABLISSEMENT SCOLAIRE	1 place pour 8 à 12 élèves Recommandations pour collèges, lycées et universités : 1 place pour 3 à 5 élèves

De plus dans le secteur Ude1

Les exigences en matière de stationnement définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation de ce secteur devront être respectées.

Article Ud 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

PLANTATIONS

Dans toute la zone Ud

L'utilisation des essences invasives dont la liste figure en annexe du présent règlement est interdite.

L'utilisation des essences végétales champêtres est recommandée. Une liste indicative est annexée au présent règlement.

Dans toute la zone Ud sauf les secteurs Udh et Udm et le sous-secteur Ude1

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des arbres existants.

Après implantation de la ou des constructions, au moins 20 % du terrain doit faire l'objet d'aménagements paysagers végétalisés (terres végétale, espaces engazonnés, plantations...), hors espace de stationnement ou autre aménagements minéraux (rampes d'accès, allée bitumée...).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre pour 3 places de stationnement.

Dans le secteur Ude1

Conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, des plantations et un aménagement paysager devront être réalisés sur le secteur Ude1.

Dans le secteur Udm

Les espaces verts doivent couvrir au moins 30 % de la surface totale de la zone Udm.

Les jardins et espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 200 m² d'espace non bâti.

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

Les haies doublant les clôtures seront constituées de charmilles.

PROTECTIONS PARTICULIERES

Les demandes d'autorisation d'utilisation ou d'occupation de sol portant sur les bois, forêts ou parcs ne peuvent mettre en cause les boisements de valeur ou compromettre le caractère.

Toute coupe d'arbres doit entraîner la replantation d'arbres pour une surface de terrain équivalente.

Dans le secteur Udh**PLANTATIONS**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

L'utilisation des essences invasives dont la liste figure en annexe du présent règlement est interdite.

L'utilisation des essences végétales champêtres est recommandée. Une liste indicative est annexée au présent règlement.

ESPACES COMMUNS

Dans le cas d'une opération d'ensemble comportant plusieurs logements d'habitation, 10 % des espaces non bâtis seront destinés à un usage commun et devront contribuer à l'amélioration du cadre de vie.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre pour 3 places de stationnement.

Article Ud 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Article Ud 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Article Ud 16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit lorsqu'il existe. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

ZONE UE

Caractère de la zone

La zone Ue identifie les secteurs affichant une vocation économique ou tertiaire : on y retrouve les « pôles » commerciaux, les activités de services, les bureaux. Le choix d'un classement spécifique traduit la volonté de conserver un profil économique sur ces îlots situés soit en périphérie, soit à l'intérieur de la ville.

Article Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Article Ue 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- les installations classées ou non au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
 - qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- les équipements collectifs présentant un caractère d'intérêt général.
- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, postes de détente de gaz, bassin de retenue, etc.).
- les postes de distribution de carburant, les ateliers de réparation de véhicules, les stations de lavage à condition que toutes les dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et limiter les risques et les nuisances.
- les aires de stationnement des véhicules.
- les constructions et installations à usage commercial, artisanal ou d'entrepôt soumises ou non à déclaration ou à autorisation.
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés dans la zone.
- les ouvrages, constructions ou installations nécessaires ou liés au développement, à la gestion, à l'entretien ou à la surveillance des activités autorisées dans la zone.
- les constructions ou installations à usage socio-culturel, sportif, de garage ou de restauration dès lors qu'elles sont liées aux établissements autorisés dans la zone.
- les constructions à usage de bureaux.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

- Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

Article Ue 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

RAPPEL

Une voie est une infrastructure équipée, carrossable en tous temps, qui peut être utilisée par tous les usagers, sans restrictions particulières, la voie permet notamment aux riverains d'accéder à leur habitation.

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique automobile.

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

VOIRIE

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 15 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies ouvertes à la circulation publique automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article Ue 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable des constructions ayant des besoins en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation qui génère des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111.12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- **Eaux pluviales :**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces derniers doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction, dimensionnés à l'opération et conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

ELECTRICITE

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public nécessairement aménagé en souterrain, et/ou par les énergies renouvelables dont les installations ne pourront dépasser 2 mètres au-dessus du faitage de la construction et à condition qu'elles s'intègrent au cadre urbain environnant.

Article Ue 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Les constructions à usage d'activités seront implantées soit à l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique automobile qui dessert la construction, soit avec un retrait au moins égal à la demi- hauteur de la construction.

Les constructions à usage d'habitation autorisées seront implantées soit à l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique automobile qui dessert la construction, soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'extension des constructions existantes.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquant pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) ainsi que les équipements d'infrastructure et de superstructure.

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

Les constructions et installations à usage d'activités doivent être implantées en respectant un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à 3 m.

Une autre disposition peut être adoptée en cas d'extension des constructions existantes ne réduisant pas la marge initiale.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée à moins de 5 m des berges des rus et des ruisseaux. La marge de recul est ramenée à 3 m pour les annexes.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée à moins de 5 m des berges des rus et des ruisseaux. La marge de recul est ramenée à 3 m pour les annexes.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquant pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) ainsi que les équipements d'infrastructure et de superstructure.

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

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquant pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) ainsi que les équipements d'infrastructure et de superstructure.

Article Ue 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Ue 10 - Hauteur maximale des constructions

DEFINITION DE LA HAUTEUR :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions à usage d'activités est limitée à 14 m au faîtage.

Un dépassement de 5 m par rapport à la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 12 m au faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateurs, pylônes, antennes...).

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquant pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) ainsi que les équipements d'infrastructure et de superstructure.

Article Ue 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur présence dans le sol d'alluvions compressibles et sur les risques de tassement qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder par un bureau d'études spécialisés à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions. En tout état de cause, les sous-sols enterrés et les assainissements individuels autonomes pourraient être interdits sur ces terrains.

Il est conseillé de se référer à la plaquette de recommandations architecturales de Luzarches éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France annexée au présent règlement.

Les constructions faisant appel à des solutions constructives favorisant les économies d'énergies sont autorisées à condition que les installations ne se situent pas à plus de 2 mètres au-dessus du faîtage de la construction et à condition qu'elles s'intègrent au cadre urbain environnant.

Il pourra, dans ce cas, être fait abstraction des règles ci-après concernant l'aspect extérieur des constructions.

ASPECT

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduit ton pierre calcaire d'Ile-de-France ou sable de la région Ile-de-France, à l'exclusion du blanc pur.

Les constructions à usage d'activités pourront réalisées en bois traité (lames verticales teintées aspect brou de noix), en matériaux destinés à être recouverts ou en bardage soit ton pierre, soit vert, soit ocre ou soit brun.

De manière générale, les teintes des bâtiments seront en harmonie avec le contexte environnant.

L'emploi des tôles galvanisées est interdit.

TOITURES

Les toitures des bâtiments d'activités auront une pente comprise entre 20° et 45° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, les toitures des habitations auront une pente comprise entre 35° et 45° sur l'horizontale.

Les toits en terrasse sont autorisés à condition que leur surface n'excède pas 1/3 de l'emprise au sol de la construction.

Les toitures des bâtiments d'activités seront réalisées :

- soit en plaques profilées aux tonalités de couleur brune ou ocre foncé,
- soit en tuiles plates, soit en tuiles mécaniques, soit en zinc, soit en bas acier de couleur mate.

A l'exception des vérandas, et des toits terrasse autorisés, les toitures des habitations seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite (22 à 72 unités au m²), soit en tuiles en terre cuite sans cotes verticales apparentes.

L'ardoise et le zinc sont autorisés sur les constructions existantes ainsi couvertes.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires ou photovoltaïques. Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés à condition de ne pas se situer à plus de 2 m du faitage de la construction.

Les climatiseurs doivent être intégrés à la composition de la façade de la construction et ne pas être visibles depuis l'espace public.

ANNEXES

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les aires de stockage ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

VITRINES ET ENSEIGNES

L'intégration des éléments commerciaux (enseignes, vitrines...) doit être recherchée pour être garante de la qualité du paysage urbain.

PANNEAUX D’AFFICHAGE ET PUBLICITES

Les panneaux d'affichage commerciaux sont autorisés à condition d'une bonne insertion dans le cadre environnant.

Les affichages provisoires à caractère commercial pour un même objet sont autorisés pour un délai maximum de 15 jours.

Les affichages légaux et d'intérêt communal ne sont pas concernés par la règle ci-dessus.

CLOTURES

Les murs de clôtures auront une hauteur comprise en 0,50 m et 2,00 m.

Les clôtures sur rue seront :

- soit constituées d'un muret de soubassement de 0,50 m de hauteur surmonté d'une grille ou d'une palissade. La hauteur de l'ensemble sera comprise entre 1,50 m et 2,00 m.
- soit d'un grillage.

Dans tous les cas, les clôtures seront obligatoirement doublées de haies reprenant les essences acclimatées.

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton sont interdites.

Article Ue 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage de bureaux,
 - . 1 place de stationnement par tranche ouverte de 55 m² de surface de plancher.
- pour les établissements à usage d'activités autorisées,

. 1 place de stationnement par tranche ouverte de 100 m² de surface de plancher.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes.

Pour les vélos, un espace clos et couvert dédié au stationnement vélo est exigé dans les constructions nouvelles. En particulier, il est exigé au minimum :

HABITAT COLLECTIF	0,75 m ² par logement ≤ T2 1,5 m ² par logement > T2 Au moins 3 m ² au total
BUREAUX	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
ACTIVITES COMMERCIALES DE +500 M ² , INDUSTRIE ET EQUIPEMENTS PUBLICS	1 place pour 10 employés Conversion en m ² : Commerces : 1 emploi = 65 m ² Artisanat, industrie : 1 emploi pour 30 à 50 m ² Entrepôt : 1 emploi pour 100 m ² Prévoir pour les visiteurs
ETABLISSEMENT SCOLAIRE	1 place pour 8 à 12 élèves Recommandations pour collèges, lycées et universités : 1 place pour 3 à 5 élèves

Article Ue 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

PLANTATIONS

L'utilisation des essences invasives dont la liste figure en annexe du présent règlement est interdite.

L'utilisation des essences végétales champêtres est recommandée. Une liste indicative est annexée au présent règlement.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

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

Article Ue 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article Ue 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Article Ue 16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit lorsqu'il existe. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

ZONE UH

Caractère de la zone

Zone urbaine qui concerne les hameaux de Thimécourt et de Gascourt, tous deux présentant une urbanisation limitée. Thimecourt renvoie l'image d'un hameau-rue (forme allongée) : l'urbanisation est guidée par une unique rue. Gascourt présente une forme plus resserrée. Pour chacun des hameaux, la trame bâtie originelle (constructions anciennes) a été complétée par des constructions récentes (type pavillonnaire). Il existe des exploitations agricoles, témoins du caractère rural du territoire, dans les hameaux.

Les limites de la zone Uh respectent strictement les limites du site classé de la Vallée de la Thève et de l'Ysieux.

Article Uh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :

- les constructions ou installations à usage industriel, commercial ou d'entrepôt.
- les constructions à usage de bureaux.
- les hôtels – restaurants.
- les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages collectifs de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les établissements à usage de dancing et/ ou boîte de nuit (construction nouvelle ou changement de destination d'une construction existante).
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les dépôts de véhicules visés au code de l'Urbanisme.
- les dépôts de toute nature.

Article Uh 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

I - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.

II - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les bâtiments et installations agricoles à condition qu'ils soient liés à une exploitation existante et qu'ils soient compatibles avec le voisinage dans la mesure où il n'en résulte pas de dangers ou de nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- les constructions et installations à usage artisanal dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- les installations classées ou non au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
 - qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- l'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, dans la mesure où elles ne créent pas de dangers ou nuisances supplémentaires.

- Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.
- Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002.

Article Uh 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

RAPPEL

Une voie est une infrastructure équipée, carrossable en tous temps, qui peut être utilisée par tous les usagers, sans restrictions particulières, la voie permet notamment aux riverains d'accéder à leur habitation.

ACCES

Dans toute la zone, sauf les terrains concernés par des dispositions particulières reportées sur le règlement graphique n°5e

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique automobile.

Sur le hameau de Thimécourt, pour les terrains concernés par des dispositions particulières reportées sur le règlement graphique n°5e

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct sur la voie communale n°9 dit rue de Thimécourt.

Dans toute la zone

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique automobile, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Aucun nouvel accès automobile ne sera autorisé sur les sentes piétonnes ou sur les chemins ruraux.

Tout nouvel accès créé présentera une largeur minimale de 5 m.

Le nombre d'accès peut être limité pour des motifs de sécurité.

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

VOIRIE

Sur le hameau de Thimécourt, pour les terrains concernés par des dispositions particulières reportées sur le règlement graphique n°5e

La voie communale n°9 dit rue de Thimécourt est la voie de référence pour la desserte des terrains concernés par les dispositions particulières.

Aucune voie nouvelle desservant les terrains concernés par les dispositions particulières ne sera autorisée.

Pour toute la zone

Les dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies ouvertes à la circulation publique automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article Uh 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable des constructions ayant des besoins en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur (Code de la Santé Publique, Code de l'Urbanisme).

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces derniers doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction, dimensionnés à l'opération et conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

ELECTRICITE

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public nécessairement aménagé en souterrain, et/ou par les énergies renouvelables dont les installations ne pourront dépasser 2 mètres au-dessus du faitage de la construction et à condition qu'elles s'intègrent au cadre urbain environnant.

Article Uh 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique automobile qui dessert la construction. L'alignement peut se faire soit par le pignon, soit par la façade. Quand la construction projetée n'occupe pas la totalité de la façade du terrain concernée par l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale dont les caractéristiques sont développées à l'article 11.
- soit avec un retrait qui ne pourra excéder 7 m par rapport à l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique automobile qui dessert la construction. Quand la construction est implantée avec un retrait, une continuité minérale doit être conservée par l'édification d'un mur de clôture dont les caractéristiques sont détaillées à l'article 11 ou par l'édification d'une dépendance. Lorsque la dépendance n'occupe pas la totalité de la façade du terrain concernée par l'alignement, l'édification d'une clôture minérale, dont les caractéristiques sont détaillées à l'article 11, est imposée.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU, aux vérandas et aux abris de jardin.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique automobile qui dessert la construction projetée.

La disposition ci-avant ne s'applique pas :

- en cas d'extension sans création de logement supplémentaire, en cas de réparation ou en cas de modification d'une habitation existante,
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un réel intérêt architectural,
- aux vérandas.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquant pas pour les vérandas, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) ainsi que pour les équipements d'infrastructure et de superstructure.

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

Les constructions, par leur implantation, doivent contribuer à renforcer le caractère de front bâti continu des rues en zone Uh.

Dans tous les cas les constructions édifiées à l'alignement doivent être contiguës à une limite séparative au minimum.

Toutefois dans certains cas, les constructions seront obligatoirement édifiées à l'alignement en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, notamment si la construction est comprise entre

deux constructions elles-mêmes à l'alignement en ordre continu ou si des contraintes techniques le justifient.

Pour les constructions ou extensions de constructions qui ne seraient pas édifiées à l'alignement, celles-ci peuvent être édifiées en limites séparatives ou accolées à une construction existante.

Dans tous les cas, les constructions non contiguës à une limite séparative doivent être implantées avec une marge minimale de 4 m ou un minimum de 2,50 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces principales d'habitation ou des locaux de travail, à l'exception des baies dont l'appui est situé à plus de 2,60 m au-dessus du plancher du rez-de-chaussée ou celles dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher des niveaux d'étage.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée à moins de 5 m des berges des rus et des ruisseaux. La marge de recul est ramenée à 3 m pour les annexes.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations), pour les équipements d'infrastructure et de superstructure et pour les vérandas.

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

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations), pour les équipements d'infrastructure et de superstructure et pour les annexes.

Article Uh 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 40 % de la surface totale du terrain classé dans la zone.

Pour des motifs de cohérence urbaine ou d'unité architecturale, lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain existant, une emprise de 150 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. Toutefois, il est précisé que le permis de reconstruction doit être déposé dans les deux ans suivants l'accord de l'assureur.

Article Uh 10 - Hauteur maximale des constructions

DEFINITION DE LA HAUTEUR AU FAITAGE :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de

cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m au faîtage.

Un dépassement de 2 m par rapport à la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales...).

En cas de topographie mouvementée (pente supérieure à 5 %) des adaptations peuvent être apportées dans la limite de 1,5 m pour les constructions (ou parties de constructions) à réaliser et qui seraient limitées de façon trop restrictive.

La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 5 m au faîtage. Cette disposition ne s'applique pas pour les annexes accolées à la construction principale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Article Uh 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur présence dans le sol d'alluvions compressibles et sur les risques de tassement qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder par un bureau d'études spécialisés à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions. En tout état de cause, les sous-sols enterrés et les assainissements individuels autonomes pourraient être interdits sur ces terrains.

Il est conseillé de se référer à la plaquette de recommandations architecturales de Luzarches éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France annexée au présent règlement.

Les solutions constructives et l'utilisation de matériaux qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées. Les installations liées aux énergies renouvelables ne pourront dépasser 2 mètres au-dessus du faîtage de la construction et à condition qu'elles s'intègrent au cadre urbain environnant.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, enduits anciens, etc.).

Les deux dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas.

ASPECT

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage urbain environnant.

Les modifications ou extensions des façades sur rue des constructions traditionnelles doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

MATERIAUX

Les clins peuvent être utilisés pour l'essentage des murs-pignon ou des façades.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être soit d'enduit ton pierre calcaire d'Île de France, soit d'enduit sable de la région Ile de France. Les enduits blanc pur sont interdits.

Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes présentant un intérêt architectural, les enduits sur les pierres d'appareil ou les pierres de taille sont interdits.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au mortier de chaux grasse de même teinte que le matériau principal. Les joints creux ou saillants sont interdits.

BAIES

Les baies des constructions situées sur la façade principale côté rue seront plus hautes que larges.

Les attiques, les verrières, les soupiraux, les fenêtres éclairant les caves, les « oeil de bœuf » ne sont pas concernés par la règle ci-dessus.

Les ouvertures de la façade sur rue seront alignées verticalement d'un niveau à l'autre.

MENUISERIES

Les menuiseries seront soit en bois soit en PVC ou soit en aluminium. Le PVC et l'aluminium sont autorisés à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles.

Les volets seront soit en bois peint, soit en PVC ou soit en Aluminium. Le PVC et l'aluminium sont autorisés à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et de respecter le nuancier de référence (document annexé au règlement) ou le nuancier figurant dans la plaquette de recommandations architecturales de Luzarches éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France quand elle sera disponible.

Les volets battants seront en bois peint. Ils seront pleins ou persiennés.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit invisible de l'extérieur ; dans ce cas, les volets battants, s'ils existent, seront conservés.

Les portes de garage seront soit en bois peint ou soit métalliques peintes. Les tonalités des peintures devront être en harmonie avec celle de la construction principale.

TOITURES

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux versants inclinés entre 35° et 45° sur l'horizontale. Toutefois les toitures à un unique versant sont autorisées à condition qu'elles concernent une surface inférieure à 50 m². De plus, les toitures des constructions d'une hauteur supérieure ou égale à R+1+C pourront comporter jusqu'à quatre versants.

La règle ci-avant ne concerne pas les vérandas, les toits à la Mansart et les sections de toit terrasse autorisées sous condition (voir ci-après).

Les toits en terrasse sont autorisés à condition que leur surface n'excède pas 1/3 de l'emprise au sol de la construction.

A l'exception des vérandas, et des toits terrasse autorisés, les toitures des habitations seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite (22 à 72 unités au m²), soit en tuiles en terre cuite sans cotes verticales apparentes.

En cas de travaux ou de réfection sur une toiture existante qui ne serait pas constituée de matériaux listés ci-avant, l'usage du matériau initial est autorisé.

L'ardoise et le zinc sont autorisés sur les constructions existantes ainsi couvertes.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires. Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés mais devront veiller à s'intégrer à la construction.

Les cheminées seront positionnées à côté du faîtage ; elles utiliseront soit la brique rouge en terre cuite (pleine ou de parement), soit la pierre calcaire, soit un matériau destiné à être recouvert d'un enduit de tonalité identique à celle de la construction concernée.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les climatiseurs doivent être intégrés à la composition de la façade de la construction et ne pas être visibles depuis l'espace public.

OUVERTURES EN TOITURE

Les relevés de toitures (dits chiens assis) sont interdits.

Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois) ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

- posés au nu du plan de couverture,
- sur un seul niveau de combles aménageables ou habitables.

Pour les toits à la Mansart, les œils-de-bœuf (oculus) sont uniquement autorisés sur le brisis.

MODENATURES

Les modénatures (céramiques, briques vernissées, bandeaux de briques, harpes en brique ou en pierre...) sont à conserver dans le cas d'une réhabilitation d'une construction présentant un intérêt architectural.

La destruction ou la dissimulation des modénatures anciennes est interdite.

VERANDAS

Les vérandas sont autorisées en façade arrière ou avant dès lors qu'elles ne sont pas visibles des voies publiques.

SOUS-SOLS

L'attention des pétitionnaires (personnes qui déposent le permis de construire) est attirée sur la présence de nappes aquifères par endroits et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à procéder à une étude hydrogéologique pour s'assurer que la construction d'un sous-sol est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre.

En cas de présence avérée d'une nappe aquifère, la construction sera édifiée sur un vide sanitaire ou sur un radier.

ANNEXES

A l'exception des vérandas et des abris de jardin, les matériaux des murs et toitures des bâtiments annexes doivent être en harmonie de tonalité avec ceux de la construction principale.

Les abris de jardin seront réalisés en bois d'aspect naturel.

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants.

CLOTURES

Les murs présentant un intérêt sur le plan architectural doivent être conservés dans leur aspect et leur hauteur constatée avant l'entrée en vigueur du PLU. Ils pourront être restaurés à l'identique.

Les améliorations architecturales réalisées sur les murs remarquables, visant à enrichir le patrimoine, sont autorisées (réalisation de chaperon...). Une ouverture d'une largeur maximale de 5 m est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle.

Les murs de clôtures auront une hauteur comprise en 1,50 m et 2,00 m.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein (mur bahut) réalisé soit en pierre calcaire, soit en moellons, soit en matériau destiné à être recouvert d'un enduit de tonalité et de finition identiques à celui de la construction principale. Le couronnement du mur plein sera soit en pierre, soit en béton armé ou soit en tuiles plates.
- soit d'un muret réalisé soit en pierre calcaire, soit en moellons, soit en matériau destiné à être recouvert d'un enduit de tonalité ton pierre et de finition identique à celui de la construction principale. Le muret sera surmonté d'une grille en ferronnerie ou en bois.

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton sont interdites.

Article Uh 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation et les divisions de logements existants,

- . 1 place de stationnement par tranche ouverte de 50 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

La règle ci-dessus ne s'applique pas en cas d'extension de l'existant qui n'a pas pour effet de créer un ou des logements supplémentaires.

- pour les constructions à usage de bureaux,

- . 1 place de stationnement par tranche ouverte de 55 m² de surface de plancher.

- pour les hôtels et les restaurants,

- . 1 place de stationnement par chambre,
- . 1 place de stationnement par tranche ouverte de 10 m² de surface de restaurant.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain privé situé à moins de 50 m linéaires (par les voies publiques) du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise et prend à sa charge l'aménagement desdites places.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Dans tous les cas, les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes.

Pour les vélos, un espace clos et couvert dédié au stationnement vélo est exigé dans les constructions nouvelles. En particulier, il est exigé au minimum :

HABITAT COLLECTIF	0,75 m ² par logement ≤ T2 1,5 m ² par logement > T2 Au moins 3 m ² au total
BUREAUX	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
ACTIVITES COMMERCIALES DE +500 M ² , INDUSTRIE ET EQUIPEMENTS PUBLICS	1 place pour 10 employés Conversion en m ² : Commerces : 1 emploi = 65 m ² Artisanat, industrie : 1 emploi pour 30 à 50 m ² Entrepôt : 1 emploi pour 100 m ² Prévoir pour les visiteurs
ETABLISSEMENT SCOLAIRE	1 place pour 8 à 12 élèves Recommandations pour collèges, lycées et universités : 1 place pour 3 à 5 élèves

Article Uh 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

PLANTATIONS

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des arbres existants.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

L'utilisation des essences invasives dont la liste figure en annexe du présent règlement est interdite.

L'utilisation des essences végétales champêtres est recommandée. Une liste indicative est annexée au présent règlement.

ESPACES COMMUNS

Dans le cas d'une opération d'ensemble comportant plusieurs logements d'habitation, les aires plantées ou de récréation seront ouvertes sur l'espace public.

Article Uh 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article Uh 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Article Uh 16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit lorsqu'il existe. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

ZONE UP

Caractère de la zone

La zone Up identifie le pôle public de la ville de Luzarches.

ARTICLE Up 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Est interdit :

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

ARTICLE Up 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage de bureaux.
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- les aires de stationnement ouvertes au public visées au Code de l'Urbanisme.
- l'extension des constructions ou installations existantes.
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés.
- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers des constructions autorisées dans la zone.
- les ouvrages, constructions ou installations techniques nécessaires ou liés à l'exploitation, l'entretien ou la surveillance des équipements de traitement des eaux usées (station d'épuration, bassin de lagunage...), qu'ils soient ou non soumis à déclaration ou à autorisation au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- Les équipements publics ou non, présentant un caractère d'intérêt général (aménagement, ouvrages, constructions ou installations).
- Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.
- Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002.

ARTICLE Up 3 - Accès et voirie

RAPPEL

Une voie est une infrastructure équipée, carrossable en tous temps, qui peut être utilisée par tous les usagers, sans restrictions particulières, la voie permet notamment aux riverains d'accéder à leur habitation.

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique. Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à égalité de surface de plancher, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes sans création de logement supplémentaire.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Up 4 - Desserte par les réseaux

EAU POTABLE

L'alimentation en eau des constructions ayant des besoins en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées :**

Toute construction ou installation qui génère des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- **Eaux pluviales :**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces derniers doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction, dimensionnés à l'opération et conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

ELECTRICITE

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public nécessairement aménagé en souterrain, et/ou par les énergies renouvelables dont les installations ne pourront dépasser 2 mètres au-dessus du faitage de la construction et à condition qu'elles s'intègrent au cadre urbain environnant.

ARTICLE Up 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Up 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique automobile qui dessert la construction, soit avec un retrait par rapport à l'alignement.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si un parti architectural ou des contraintes techniques le justifient.

ARTICLE Up 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée à moins de 5 m des berges des rus et des ruisseaux. La marge de recul est ramenée à 3 m pour les annexes.

ARTICLE Up 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE Up 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Up 10 - Hauteur des constructions

Non réglementé.

ARTICLE Up 11 - Aspect extérieur

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur présence dans le sol d'alluvions compressibles et sur les risques de tassement qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder par un bureau d'études spécialisés à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions. En tout état de cause, les sous-sols enterrés et les assainissements individuels autonomes pourraient être interdits sur ces terrains.

Il est conseillé de se référer à la plaquette de recommandations architecturales de Luzarches éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France annexée au présent règlement.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage urbain existant. Tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses).

L'utilisation des panneaux solaires et/ou photovoltaïques est autorisée.

ARTICLE Up 12 - Stationnement des véhicules

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 50 m linéaires par la voirie publique du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes.

Pour les vélos, un espace clos et couvert dédié au stationnement vélo est exigé dans les constructions nouvelles. En particulier, il est exigé au minimum :

HABITAT COLLECTIF	0,75 m ² par logement ≤ T2 1,5 m ² par logement > T2 Au moins 3 m ² au total
BUREAUX	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
ETABLISSEMENT SCOLAIRE	1 place pour 8 à 12 élèves Recommandations pour collèges, lycées et universités : 1 place pour 3 à 5 élèves

ARTICLE Up 13 - Espaces libres et plantations

PLANTATIONS

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

L'utilisation des essences invasives dont la liste figure en annexe du présent règlement est interdite.

L'utilisation des essences végétales champêtres est recommandée. Une liste indicative est annexée au présent règlement.

ARTICLE Up 14 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Non réglementé.

Article Up 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Article Up 16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit lorsqu'il existe. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

ZONE UR

Caractère de la zone

La zone Ur correspond à des îlots intra-urbains qui peuvent avoir un rôle à jouer dans la démarche de renouvellement urbain de la ville. Occupée par des sièges d'exploitations agricoles ou des habitations anciennes non occupées, la zone Ur constitue, à terme, des secteurs potentiels pour l'accueil d'opérations mixtes (habitat, commerces, services, équipements, stationnement...).

En outre, elle comprend deux secteurs particuliers : un secteur Ur₁ où le bâti s'organise autour d'une cour, un secteur Ur₂ correspondant à une vaste propriété en partie occupée par un parc arboré.

Article Ur 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :

Dans le secteur Ur₂

- les constructions et installations à usage d'activité agricole.

Dans toute la zone Ur

- les constructions ou installations à usage industriel, commercial ou d'entrepôt.
- les installations classées ou non, soumises à déclaration ou à autorisation pour la protection de l'environnement.
- les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages collectifs de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les établissements à usage de dancing et/ ou discothèque (construction nouvelle ou changement de destination d'une construction existante).
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les dépôts de véhicules visés au code de l'Urbanisme.
- les dépôts de toute nature.

Article Ur 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

I - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.

II - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

Dans le secteur Ur₁

- les bâtiments agricoles à condition qu'ils soient liés à une exploitation existante, qu'ils n'apportent pas de nuisance ou de danger et que leur emprise se situe à l'intérieur des polygones figurant dans les Orientations d'Aménagement.

Dans toute la zone Ur

- les activités artisanales dès lors que leur surface de plancher n'excède pas 80 m² et dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances supplémentaires occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- les constructions à usage de bureaux (professions libérales...) à condition de n'occuper qu'une partie de la construction existante ou projetée.
- les groupes de garages individuels s'ils sont liés à une opération à usage d'habitation.

- Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice des services publics.

- Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme. Toutefois, il est précisé que le permis de reconstruction doit être déposé dans les deux ans suivants l'accord de l'assureur.

Article Ur 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

RAPPEL

Une voie est une infrastructure équipée, carrossable en tous temps, qui peut être utilisée par tous les usagers, sans restrictions particulières, la voie permet notamment aux riverains d'accéder à leur habitation.

ACCES

Dans le secteur Ur₁

Conformément aux Orientations d'Aménagement définies sur le secteur, l'accès au secteur se fera via la rue Vivien, le Clos Vivien et/ou la rue du Poncel.

Dans le secteur Ur₂

Conformément aux Orientations d'Aménagement définies sur le secteur, l'accès au secteur se fera via la rue du Montoir.

Aucun nouvel accès automobile n'est autorisé sur l'avenue de la Libération.

Dans toute la zone Ur

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

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

VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique automobile.

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 15 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Dans le cas d'une opération comportant plusieurs logements, les voies publiques ou privées qui desservent le terrain d'assiette supportant l'opération devront avoir une largeur minimum de 5 m pour la chaussée et au minimum un trottoir réservé aux piétons d'1,50 m de largeur.

Les voies nouvelles et les trottoirs doivent répondre aux normes en vigueur sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article Ur 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable des constructions ayant des besoins en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation qui génère des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111.12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- **Les eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces derniers doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction, dimensionnés à l'opération et conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

ELECTRICITE

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public nécessairement aménagé en souterrain, et/ou par les énergies renouvelables dont les installations ne pourront dépasser 2 mètres au-dessus du faitage de la construction et à condition qu'elles s'intègrent au cadre urbain environnant.

Article Ur 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Dans le secteur Ur₁

Les constructions devront être réalisées à l'intérieur des polygones figurant dans les Orientations d'Aménagement définies sur le secteur.

Les constructions dont la façade principale donne sur la rue Vivien devront respecter l'alignement tel qu'il est représenté dans les Orientations d'Aménagement définies sur le secteur.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'extension sans création de logement supplémentaire, en cas de réfection ou en cas de modification d'une construction existante.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquant pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations), pour les équipements d'infrastructure et de superstructure, pour les vérandas, pour les tennis et les piscines.

Dans le secteur Ur₂

Les constructions devront être réalisées à l'intérieur des polygones figurant des les Orientations d'Aménagement définies sur le secteur.

Les constructions dont la façade principale donne sur l'avenue de la Libération devront respecter l'alignement tel qu'il est représenté dans les Orientations d'Aménagement définies sur le secteur.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'extension sans création de logement supplémentaire, en cas de réfection ou en cas de modification d'une construction existante.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquant pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations), pour les équipements d'infrastructure et de superstructure, pour les vérandas, pour les tennis et les piscines.

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

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec une marge minimale de 4 m ou un minimum de 2,50 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces principales d'habitation ou des locaux de travail, à l'exception des baies dont l'appui est situé à plus de 2,60 m au-dessus du plancher du rez-de-chaussée ou celles dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher des niveaux d'étage.

Si elles ne sont pas accolées ou intégrées dans le volume d'une construction existante ou projetée, les annexes doivent être édifiées en limite séparative.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée à moins de 5 m des berges des rus et des ruisseaux. La marge de recul est ramenée à 3 m pour les annexes.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquant pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations), pour les équipements d'infrastructure et de superstructure, pour les vérandas, pour les tennis et les piscines.

L'implantation des vérandas doit respecter les dispositions des articles 678 et suivants du Code Civil.

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

Non réglementé.

Article Ur 9 - Emprise au sol des constructions

Les constructions devront être réalisées à l'intérieur des polygones figurant dans les Orientations d'Aménagement définies sur le secteur.

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités autorisées dans la zone ne pourra excéder 50% de l'emprise totale des polygones figurant dans les Orientations d'Aménagement définies sur le secteur.

Article Ur 10 - Hauteur maximale des constructions

DEFINITION DE LA HAUTEUR AU FAITAGE :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m au faitage.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installation) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Un dépassement de 2 m par rapport à la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales...).

Pour la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

Article Ur 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur présence dans le sol d'alluvions compressibles et sur les risques de tassement qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder par un bureau d'études spécialisés à une étude géotechnique afin de déterminer les normes

constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions. En tout état de cause, les sous-sols enterrés et les assainissements individuels autonomes pourraient être interdits sur ces terrains.

Il est conseillé de se référer à la plaquette de recommandations architecturales de Luzarches éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France annexée au présent règlement.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

Les solutions constructives et l'utilisation de matériaux qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées. Les installations liées aux énergies renouvelables ne pourront dépasser 2 mètres au-dessus du faîtage de la construction et à condition qu'elles s'intègrent au cadre urbain environnant.

Les deux dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas.

ASPECT

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

Les modifications ou extensions des façades sur rue des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

MATERIAUX

Les clins peuvent être utilisés pour l'essentage des murs-pignon ou des façades.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être soit d'enduit ton pierre, soit d'un enduit sable, soit d'un enduit ocre. L'enduit blanc pur est accepté sur des surfaces limitées.

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques (pleines ou de parement) en terre cuite de teinte rouge. La teinte flammée est interdite. Les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle. Les joints creux ou saillants sont interdits.

Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes présentant un intérêt architectural, les enduits sur les pierres d'appareil, les pierres de taille, les briques sont interdits.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au mortier de chaux grasse de même teinte que le matériau principal. Les joints creux ou saillants sont interdits.

BAIES

Les baies des constructions situées en façade principale (il faut comprendre façade visible depuis la ou les voie qui dessert(vent) la construction) seront plus hautes que larges.

Les attiques, les verrières, les soupiraux, les fenêtres éclairant les caves, les ouvertures type « œil de bœuf » ne sont pas concernés par la règle ci-dessus.

Les ouvertures de la façade sur rue seront alignées verticalement d'un niveau à l'autre.

Les linteaux en bois sont interdits.

MENUISERIES

Les menuiseries anciennes en bois sont à conserver.

Les menuiseries seront soit en bois soit en PVC ou soit en aluminium. Le PVC et l'aluminium sont autorisés à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et de

respecter le nuancier de référence (document annexé au règlement) ou le nuancier figurant dans la plaquette de recommandations architecturales de Luzarches éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France quand elle sera disponible.

Les volets seront soit en bois peint, soit en PVC ou soit en Aluminium. Le PVC et l'aluminium sont autorisés à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et de respecter le nuancier de référence (document annexé au règlement) ou le nuancier figurant dans la plaquette de recommandations architecturales de Luzarches éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France quand elle sera disponible.

Les volets battants seront pleins ou persiennés.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit invisible de l'extérieur ; dans ce cas, les volets battants, s'ils existent, seront conservés.

Les portes de garage seront soit en bois peint ou soit métalliques peintes. Les tonalités des peintures devront être en harmonie avec celle de la construction principale.

TOITURES

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux versants inclinés entre 35° et 45° sur l'horizontale. Les toitures à un unique versant sont autorisées à condition qu'elles concernent une surface inférieure à 50 m² et qu'elles s'insèrent dans le paysage urbain. De plus, les toitures des constructions d'une hauteur supérieure ou égale à R+1+C pourront comporter jusqu'à quatre versants.

La règle ci-avant ne concerne pas les vérandas, les toits à la Mansart et les sections de toit terrasse autorisées sous condition (voir ci-après).

Les toits en terrasse autorisés à condition que leur surface n'excède pas 1/3 de l'emprise au sol de la construction.

Pour les toits à la Mansart, la réalisation d'un « œil de boeuf (oculus) est uniquement autorisée sur le brisis.

A l'exception des vérandas, et des toits terrasse autorisés, les toitures des habitations seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite (22 à 72 unités au m²), soit en tuiles en terre cuite sans cotes verticales apparentes.

En cas de travaux ou de réfection sur une toiture existante qui ne serait pas constituée de matériaux listés ci-avant, l'usage du matériau initial est autorisé.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires. Les éléments de production d'énergie solaire ou photovoltaïque sont autorisés mais devront veiller à s'intégrer à la construction.

Les cheminées seront positionnées à côté du faîtage ; elles utiliseront soit la brique rouge en terre cuite (pleine ou de parement), soit la pierre calcaire, soit un matériau destiné à être recouvert d'un enduit de tonalité identique à celle de la construction concernée.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

OUVERTURES EN TOITURE

Les relevés de toitures (dits chiens assis) sont interdits.

Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois) ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

- posés au nu du plan de couverture,
- sur un seul niveau de combles aménageables ou habitables.

Les climatiseurs doivent être intégrés à la composition de la façade de la construction et ne pas être visibles depuis l'espace public.

MODENATURES

Les modénatures (céramiques, briques vernissées, bandeaux de briques, harpes en brique ou en pierre...) sont à conserver dans le cas d'une réhabilitation d'une construction présentant un intérêt architectural.

VERANDAS

Les vérandas sont autorisées en façade arrière ou avant dès lors qu'elles ne sont pas visibles des voies publiques.

ANNEXES

A l'exception des vérandas et des abris de jardin, les matériaux des murs et toitures des bâtiments annexes doivent être en harmonie d'aspect avec ceux de la construction principale.

Les abris de jardin seront réalisés en bois d'aspect naturel.

CLOTURES

Dans le secteur Ur₂

Les murs présentant un intérêt sur le plan architectural mentionnés dans les Orientations d'Aménagement doivent être conservés dans leur aspect et leur hauteur constatée avant l'entrée en vigueur du PLU. Ils seront restaurés à l'identique. Toutefois, des trouées ponctuelles pourront être autorisées dans les cas ci-après :

- Réalisation d'équipements d'infrastructures (transformateurs, ouvrages ou coffrets techniques,...),
- Accès à une construction ou une installation.

Dans toute la zone Ur

Les murs de clôtures auront une hauteur maximale de 2,00 m.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein (mur bahut) réalisé soit en pierre calcaire, soit en moellons, soit en matériau destiné à être recouvert d'un enduit de tonalité et de finition identiques à celui de la construction principale. Le couronnement du mur plein sera soit en pierre, soit en béton armé ou soit en tuiles plates.
- soit d'un muret réalisé soit en pierre calcaire, soit en moellons, soit en matériau destiné à être recouvert d'un enduit de tonalité et de finition identiques à celui de la construction principale. Le muret sera surmonté d'une grille en ferronnerie ou en bois.
- soit d'un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive reprenant les essences acclimatées.
- soit d'une haie végétale reprenant les essences acclimatées.

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton sont interdites.

Article Ur 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Dans toute la zone Ur

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

En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - . 1 place de stationnement par tranche ouverte de 50 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.
 - . 1 abri ou local destiné à recevoir les vélos et poussettes pour les constructions collectives. Ce local devra présenter une superficie minimale de 2 m² par logement.

La règle ci-dessus ne s'applique pas en cas d'extension de l'existant qui n'a pas pour effet de créer un ou des logements supplémentaires.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain privé situé à moins de 50 m linéaires (il faut comprendre par les voies carrossables) du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise et prend à sa charge l'aménagement desdites places.

- pour les hôtels et les restaurants :
 - . 1 place de stationnement par chambre,
 - . 1 place de stationnement par tranche ouverte de 10 m² de surface de restaurant.
- pour les constructions à usage de bureaux,
 - . 1 place de stationnement par tranche ouverte de 30 m² de surface de plancher
- pour les constructions à usage d'artisanat,
 - . 1 place de stationnement par tranche ouverte de 50 m² de surface de plancher

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes.

Pour les vélos, un espace clos et couvert dédié au stationnement vélo est exigé dans les constructions nouvelles. En particulier, il est exigé au minimum :

HABITAT COLLECTIF	0,75 m ² par logement ≤ T2 1,5 m ² par logement > T2 Au moins 3 m ² au total
BUREAUX	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
ACTIVITES COMMERCIALES DE +500 M ² , INDUSTRIE ET EQUIPEMENTS PUBLICS	1 place pour 10 employés Conversion en m ² : Commerces : 1 emploi = 65 m ² Artisanat, industrie : 1 emploi pour 30 à 50 m ² Entrepôt : 1 emploi pour 100 m ² Prévoir pour les visiteurs
ETABLISSEMENT SCOLAIRE	1 place pour 8 à 12 élèves Recommandations pour collèges, lycées et universités : 1 place pour 3 à 5 élèves

Dans le secteur Ur₁

Conformément aux Orientations d'Aménagement, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de l'espace à dominante végétale.

Article Ur 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

PLANTATIONS**Dans le secteur Ur₁**

Conformément aux Orientations d'Aménagement, un espace conservera une dominante végétale.

Dans le secteur Ur₂

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées sur une surface au moins égale à 50% de la surface totale de la parcelle.

Conformément aux Orientations d'Aménagement, les arbres situés en lisière sud du secteur seront conservés.

Dans toute la zone Ur

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

L'utilisation des essences invasives dont la liste figure en annexe du présent règlement est interdite.

L'utilisation des essences végétales champêtres est recommandée. Une liste indicative est annexée au présent règlement.

ESPACES COMMUNS

Dans le cas d'une opération d'ensemble comportant plusieurs logements d'habitation, les aires plantées ou de récréation seront de préférence ouvertes sur l'espace public.

Article Ur 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article Ur 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Article Ur 16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit lorsqu'il existe. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

ZONE 2AU

Caractère de la zone

La zone 2AU est un secteur prévu pour le développement futur de la ville. Le PLU étant un document de planification, une réflexion sur le développement futur de Luzarches était nécessaire. L'urbanisation la zone 2AU du PLU est subordonnée à une procédure de modification. Cette dernière permettra de préciser les règles d'urbanisme (articles 1 à 16 de la zone).

La zone 2AU est inscrite dans la partie Est de la ville, entre l'allée du Pays de France et la RD 316.

Article 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Non réglementé.

Article 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Non réglementé.

Article 2AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

Article 2AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Non réglementé.

Article 2AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront édifiées soit à l'alignement, soit avec un retrait par rapport à l'alignement.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée à moins de 5 m des berges des rus et des ruisseaux. La marge de recul est ramenée à 3 m pour les annexes.

Article 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

Article 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2AU 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 2AU 10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 2AU 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur présence dans le sol d'alluvions compressibles et sur les risques de tassement qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder par un bureau d'études spécialisés à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions. En tout état de cause, les sous-sols enterrés et les assainissements individuels autonomes pourraient être interdits sur ces terrains.

Il est conseillé de se référer à la plaquette de recommandations architecturales de Luzarches éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France annexée au présent règlement.

Article 2AU 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Non réglementé.

Article 2AU 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé.

Article 2AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article 2AU 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Article 2AU 16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit lorsqu'il existe. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistantes, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)

ZONE A

Caractère de la zone

Zone protégée en raison de la valeur agricole des terres. La zone A englobe une faible partie du territoire communal (secteur Sud-Ouest). Elle correspond aux espaces agricoles situés hors site classé.

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole implantées à proximité du siège d'exploitation.
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- les constructions et installations destinées à l'accueil d'activités et de lieux d'hébergement liés au tourisme rural (gîte, chambre d'hôte, camping à la ferme...) dans la mesure où cette diversification reste nécessaire à l'exploitation agricole existante.
- les carrières de marne sous réserve qu'elles aient un usage agricole et un but non commercial.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur (transformateur, pylône, antenne, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, incinérateur, station d'épuration, bassin de retenue, etc.).
- Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme. Toutefois, il est précisé que le permis de reconstruction doit être déposé dans les deux ans suivants l'accord de l'assureur.
- Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002.
- Il est rappelé que pour tous travaux à proximité des canalisations de transport de matières dangereuses (voir annexe « servitudes »), il est nécessaire d'effectuer auprès de l'exploitant concerné une demande de renseignement ou une déclaration d'intention de commencement de travaux conformément au décret n°91-1147 du 14 octobre 1991 et à son arrêté d'application du 16 novembre 1994.
- Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice des services publics.

Article A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

VOIRIE

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

A défaut de branchement possible sur le réseau public, l'alimentation en eau des bâtiments agricoles peut être assurée par captage, forage ou puits particuliers.

L'alimentation des constructions à usage d'habitation par forage ou puits particulier est soumise à déclaration auprès des services de l'Agence Régionale de Santé ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées :**

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

Les dispositifs d'épuration des eaux usées doivent être implantés à une distance minimum de 35 m des puits utilisés pour l'alimentation humaine.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la pente et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité agricole, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la pente et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces derniers doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ELECTRICITE

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée soit par un branchement sur le réseau public nécessairement aménagé en souterrain, et/ou soit par les énergies renouvelables à condition qu'elles s'intègrent au cadre urbain environnant.

Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Aucune construction agricole ne peut être édifée à moins de 30 m de l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique automobile.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

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

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 50 m des massifs boisés de plus de 100 hectares localisés sur le règlement graphique (trame espace boisé classé de couleur verte).

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être édifée à moins de 25 m des berges de tout cours d'eau ou des plans d'eau. En cas d'extension de construction existante, cette marge de recul est ramenée à 5 m.

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

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

Article A 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

DEFINITION DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 12 m au faîtage.

La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers) est fixée à 6 m au faîtage.

La hauteur des bâtiments à usage agricole est limitée à 15 m au faîtage.

En cas d'extension d'un bâtiment, la hauteur ne pourra être supérieure à celle du bâtiment agrandi.

Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales...).

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

ASPECT

Les dispositions de l'article R. 111-21 restent applicables.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur présence dans le sol d'alluvions compressibles et sur les risques de tassement qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder par un bureau d'études spécialisés à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions. En tout état de cause, les sous-sols enterrés et les assainissements individuels autonomes pourraient être interdits sur ces terrains.

Il est conseillé de se référer à la plaquette de recommandations architecturales de Luzarches éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France annexée au présent règlement.

L'implantation des bâtiments agricoles isolés ou de constructions de grande hauteur doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel (en fond de vallée, en bordure de bois plutôt qu'au milieu des champs...).

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Les solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées. Il pourra alors être fait abstraction des règles ci-après concernant l'aspect extérieur des constructions.

MATERIAUX

Les bâtiments à usage d'activités agricoles seront réalisés :

- soit en matériaux destinés à être recouverts
- soit en profilés divers,
- soit en bois traité (lames verticales teintées aspect brou de noix).

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant la pierre utilisée localement (à l'exclusion du blanc pur).

Les profilés divers devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

La ou les teintes employées devront s'harmoniser avec le paysage environnant et rappeler la végétation ou la terre.

TOITURES

La pente des toitures des bâtiments à usage d'activité agricole sera comprise entre 12° et 20° sur l'horizontale. Les toitures comporteront deux versants.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

ANNEXES

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées.

Les plaques de béton sont interdites.

Article A 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

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

Article A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurant aux documents graphiques du PLU comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

PLANTATIONS

Les dépôts et aires de stockage permanents agricoles doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

L'utilisation des essences invasives dont la liste figure en annexe du présent règlement est interdite.

L'utilisation des essences végétales champêtres est recommandée. Une liste indicative est annexée au présent règlement.

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article A 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Article A 16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit lorsqu'il existe. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistants, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)

ZONE N

Caractère de la zone

Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages. Une grande partie du territoire communal est couverte par le classement naturel. Luzarches est concerné par plusieurs sites classés et par de nombreuses reconnaissances sur le plan environnemental. La zone N se décline sous divers secteurs qui affichent des vocations spécifiques, avec dans chacun des cas le souci de ne pas apporter de déséquilibres ou de nuisances au milieu.

On dénombre 10 secteurs naturels :

- Secteur Nce : secteur naturel à protéger en raison des continuités écologiques reconnues et du site Natura 2000.
- Secteur Ne : secteur identifiant les activités agricoles (élevage, activité équestre) existantes au sein de la zone naturelle (site classé de la Vallée de l'Ysieux).
- Secteur Ng : secteur naturel accueillant des terrains de golf (parcours).
- Secteur Ngc : secteur naturel correspondant aux constructions liées à l'activité golfique existante (hôtel) et à leur extension projetée.

- Secteur Ngd : secteur identifiant les « grands domaines » répertoriés par le PNR Oise Pays de France. Il s'agit de grandes propriétés d'une grande valeur patrimoniale et présentant encore une unité et une identité.
- Secteur Nh : secteur identifiant le bâti existant régulièrement édifié au sein de la zone naturelle (site classé de la Vallée de l'Ysieux).
- Secteur Nhce : secteur identifiant le bâti existant régulièrement édifié situé dans un couloir de continuités écologiques reconnu.
- Secteur Nj : secteur naturel ayant vocation à accueillir des jardins potagers familiaux.
- Secteur Ni : secteur accueillant des installations et constructions à usage de loisirs (terrains de sports, domaine de Lassy).
- Secteur Nv : secteur naturel ayant vocation à conserver son profil de coupure verte (zone tampon sur le plan hydraulique).

Il est utile de préciser que dans un site classé, tous les travaux susceptibles de modifier l'aspect ou l'état d'un site classé sont soumis à autorisation spéciale, à l'exception des travaux d'entretien habituels selon la nature et l'ampleur des travaux, l'autorisation spéciale est délivrée par le Préfet ou le Ministre après avis de l'Architecte des Bâtiments de France et de la Direction Régionale de l'Environnement.

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Dans le secteur Ne :

- les abris pour animaux à condition :
 - qu'ils soient implantés dans les secteurs référencés sur la carte d'aptitude de l'espace naturel à accueillir des abris pour animaux (règlement graphique n°5i).
 - que leur nombre se limite à 1 abri pour 1 hectare de zone naturelle.
 - que leur surface au sol n'excède pas 18 m².
- Les constructions et installations à usage agricole nécessaires à une activité agricole existante.
- Les gîtes ruraux et les chambres d'hôtes constituant le complément de l'activité agricole.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les activités d'hivernage dans les bâtiments existants.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées au dernier alinéa rappelé ci-avant.

Dans le secteur Ng :

- Les aménagements paysagers et les aménagements du terrain naturel (affouillements et exhaussements) liés à l'activité golfique existante à condition que ces derniers ne portent pas atteinte à l'équilibre du milieu naturel.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées au dernier alinéa rappelé ci-avant.

Dans le secteur Ngc :

- Les extensions des constructions existantes liées à l'activité golfique dans les conditions fixées par le polygone d'implantation figurant sur le règlement graphique n°5b.
- Les aires de stationnement liées aux activités autorisées dans la zone.
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées au dernier alinéa rappelé ci-avant.

Dans le secteur Nqd :

- Les extensions des constructions existantes à condition de présenter une architecture respectueuse de l'existant par son aspect et par sa volumétrie.
- Le changement de destination des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU et leur affectation à un usage :
 - culturel,
 - touristique (gîte rural, gîte d'étape...),
 - hôtelier et/ou de restauration,
 - de centre de séminaire.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées au dernier alinéa rappelé ci-avant.

Dans le secteur Nh et uniquement sur les îlots supportant déjà une construction régulièrement édifiée d'au moins 60 m² de surface de plancher:

- Les extensions des constructions existantes à condition de ne pas dépasser au total 150 m² de surface de plancher (surface de plancher existante + extension projetée).
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées au dernier alinéa rappelé ci-avant.

Dans le secteur Nhce et uniquement sur les îlots supportant déjà une construction régulièrement édifiée d'au moins 60 m² de surface de plancher :

- Les extensions limitées des constructions existantes à condition de ne pas dépasser 10 % de la surface de plancher existante.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées au dernier alinéa rappelé ci-avant.

Dans le secteur Nj :

- Les abris de jardin à condition qu'ils soient limités à 1 par unité de jardin et que leur surface au sol n'excède pas 6 m².
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées au dernier alinéa rappelé ci-avant.

Dans le secteur NI :

- Les constructions et installations à usage de loisirs et de sports liées aux activités et aux structures existantes.

- Les aires de stationnement liées aux activités autorisées dans la zone.
- Les logements nécessaires à la surveillance et à l'entretien des activités autorisées.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées au dernier alinéa rappelé ci-avant.

Dans le secteur Nv :

- Les aménagements favorisant l'équilibre hydraulique de la zone tampon (bassin, fossé...).
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées au dernier alinéa rappelé ci-avant.

Dans le secteur Nce :

- les abris pour animaux à condition :
 - qu'ils soient implantés dans les secteurs référencés sur la carte d'aptitude de l'espace naturel à accueillir des abris pour animaux (règlement graphique n°5i).
 - que leur nombre se limite à 1 abri pour 1 hectare de zone naturelle.
 - que leur surface au sol n'excède pas 18 m².
- la réfection des constructions existantes dès lors qu'elles ont été régulièrement édifiées et/ou qu'elles ne sont pas incluses dans le périmètre de l'espace naturel sensible dont le périmètre est reporté sur les règlements graphiques n°5b, 5c et 5e (les deux conditions ne sont pas cumulatives).

Dans le reste de la zone N :

- les abris pour animaux à condition :
 - qu'ils soient implantés dans les secteurs référencés sur la carte d'aptitude de l'espace naturel à accueillir des abris pour animaux (règlement graphique n°5i).
 - que leur nombre se limite à 1 abri pour 1 hectare de zone naturelle.
 - que leur surface au sol n'excède pas 18 m².
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur (transformateur, pylône, antenne, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, incinérateur, station d'épuration, bassin de retenue, etc.).
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées au dernier alinéa rappelé ci-avant.

Dans toute la zone N :

Il est rappelé que pour tous travaux à proximité des canalisations de transport de matières dangereuses (voir annexe « servitudes »), il est nécessaire d'effectuer auprès de l'exploitant concerné une demande de renseignement ou une déclaration d'intention de commencement

de travaux conformément au décret n°91-1147 du 14 octobre 1991 et à son arrêté d'application du 16 novembre 1994.

Article N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

VOIRIE

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

RAPPEL

En cas d'insuffisance des réseaux existants, le renforcement nécessaire pour répondre aux besoins de l'opération est à la charge du pétitionnaire.

EAU POTABLE

A défaut de branchement possible sur le réseau public, l'alimentation en eau des constructions autorisées peut être assurée par captage, forage ou puits particuliers. L'alimentation des constructions à usage d'habitation par forage ou puits particulier est soumise à déclaration auprès des services de l'Etat compétents ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments existants, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées :**

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels conformes à la réglementation en vigueur avant rejet en milieu naturel.

Les dispositifs d'épuration des eaux usées doivent être implantés à une distance minimum de 35 m des puits utilisés pour l'alimentation humaine.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces derniers doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction, dimensionnés à l'opération et conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

ELECTRICITE

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée soit par un branchement sur le réseau public nécessairement aménagé en souterrain, et/ou soit par les énergies renouvelables à condition qu'elles s'intègrent au cadre environnant.

Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Dans le secteur Ngc

Les implantations des constructions doivent être conformes au polygone d'implantation, tel que reporté sur le plan n°5b du règlement graphique.

Dans le secteur Nj

Les abris de jardins seront implantés à 10 m de l'emprise de la voirie départementale.

Dans le reste de la zone N

Les constructions doivent être implantées à 10 m de l'emprise de la voirie départementale.

Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait par rapport à l'alignement des autres voies.

Dans toute la zone N

L'ensemble des dispositions ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installation) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

Dans le secteur Ngc

Les implantations des constructions doivent être conformes au polygone d'implantation, tel que reporté sur le plan n°5b du règlement graphique.

Dans le reste de la zone N

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec une marge minimale de 4 m ou un minimum de 2,50 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces principales d'habitation ou des locaux de travail, à l'exception des baies dont l'appui est situé à plus de 2,60 m au-dessus du plancher du rez-de-chaussée ou celles dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher des niveaux d'étage.

Dans toute la zone N, sauf les secteurs Nce hors Espace Naturel Sensible, Nhce, Ne, Ngc, Ngd, Nh et Ni

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 50 m des massifs boisés de plus de 100 hectares localisés sur le règlement graphique (trame espace boisé classé de couleur verte).

Dans les secteurs Nce hors Espace Naturel Sensible, Nhce, Ne, Ngc, Ngd, Nh et Ni

Le bâti régulièrement édifié n'est pas soumis à l'inconstructibilité dans la limite de 50 mètres des massifs boisés de plus de 100 hectares localisés sur le règlement graphique (trame espace boisé classé de couleur verte).

Dans toute la zone N

L'ensemble des dispositions ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installation) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être édifiée à moins de 25 m des berges de tout cours d'eau ou plans d'eau. En cas d'extension de construction existante, cette marge de recul est ramenée à 5 m.

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

Non réglementé.

Article N 9 - Emprise au sol des constructions

Dans le secteur Ngc

L'emprise au sol maximale autorisée est déterminée par le polygone d'implantation du bâti projeté, tel que reporté sur le plan n°5b du règlement graphique.

Dans le secteur Ngd

Les extensions autorisées ne doivent pas excéder 150 m² de surface au sol.

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

Dans le secteur Ne

La hauteur des constructions à usage agricole autorisées ne doit pas excéder 12 m au faîtage.

Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées ne doit pas excéder 9 m au faîtage.

Dans le secteur Nqc

La hauteur maximale des constructions est celle indiquée au règlement graphique n°5b (polygone d'implantation du bâti projeté). La hauteur est déterminée par une cote d'altitude NGF (Nivellement Général de la France).

Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminée, colonne d'aération, cage d'ascenseur, etc.).

Dans le secteur Nqd

La hauteur des extensions autorisées ne pourra être supérieure à celle du bâtiment agrandi.

Dans les secteurs Nh et Nhce

La hauteur des extensions autorisées ne pourra être supérieure à celle du bâtiment agrandi.

Dans le secteur Ni

La hauteur des abris de jardin ne pourra excéder 2,50 m au faîtage.

Dans le secteur Ni

La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées ne doit pas excéder 9 m au faîtage.

Dans la zone N

La hauteur maximale des abris pour animaux est fixée à 3 m au faîtage.

Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

ASPECT

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte (Article R.111-21 du Code de l'Urbanisme) :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur présence dans le sol d'alluvions compressibles et sur les risques de tassement qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder par un bureau d'études spécialisés à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions.

En tout état de cause, les sous-sols enterrés et les assainissements individuels autonomes pourraient être interdits sur ces terrains.

Il est conseillé de se référer à la plaquette de recommandations architecturales de Luzarches éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France annexée au présent règlement.

L'implantation des constructions doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel (en fond de vallée, en bordure de bois plutôt qu'au milieu des champs...).

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et les constructions nouvelles doivent être respectueuses du cadre environnant.

Les extensions des constructions existantes devront respecter les styles architecturaux, les volumes et les tonalités des matériaux de ces dernières.

Les solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie sont fortement encouragées. Il pourra alors être fait abstraction des règles ci-après concernant l'aspect extérieur des constructions.

MATERIAUX

Pour le secteur Ngc

Les façades des bâtiments seront :

- soit couvertes de bois (clins, claustras, loggias...),
- soit réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts,
- soit mixtes utilisant le bois et les matériaux destinés à être recouverts.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduit finition « gratté fin », ton pierre calcaire d'Ile-de-France ou sable de la région Ile-de-France, à l'exclusion du blanc pur.

Pour le reste de la zone N

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduit finition « gratté fin », ton pierre calcaire d'Ile-de-France ou sable de la région Ile-de-France, à l'exclusion du blanc pur.

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques (pleines ou de parement) en terre cuite de teinte rouge. La teinte flammée est interdite. Les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle. Les joints creux ou saillants sont interdits.

Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes présentant un intérêt architectural, les enduits sur les pierres d'appareil ou les pierres de taille sont interdits.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au mortier de chaux grasse de même teinte que le matériau principal. Les joints creux ou saillants sont interdits.

Les abris pour animaux seront réalisés en structure bois et présenteront un habillage bois.

L'emploi de la tôle et du PVC est interdit.

TOITURES

Dans le secteur Ngc

Les toitures terrasse sont seules autorisées. Elles seront végétalisées pour une insertion optimale dans le site environnant.

La pose de panneaux solaires et/ou photovoltaïques, d'éléments de production d'énergie solaire est autorisée à condition de bien s'intégrer à la construction et au contexte paysager environnant.

Dans le reste de la zone N

La pente des toitures des bâtiments à usage d'activité agricole sera comprise entre 12° et 20° sur l'horizontale. Les toitures des bâtiments à usage d'activité agricole comporteront deux versants.

La pente des abris pour animaux sera de 12° maximum. Les toitures des abris pour animaux comporteront un unique versant.

Les couvertures constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

Les toitures des abris pour animaux devront présenter des tonalités foncées rappelant la terre ou la végétation.

CLOTURES

Pour le secteur Nj :

Les clôtures seront réalisées avec un grillage vert à mailles soudées n'excédant pas 1 m de hauteur et à condition qu'il soit doublé par une haie vive reprenant les essences acclimatées dont la liste figure ci-après.

Pour les arbres : Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*), Bouleau verruqueux (*Betula pendula*), Frêne commun (*Fraxinus excelsior*), Tremble (*Populus tremula*), Chêne pédonculé (*Quercus robur*), Saule blanc (*Salix alba*), Saule cendré (*Salix cinerea*).

Pour les arbustes (à mettre dans la haie panachée) : Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*), Prunellier (*Prunus spinosa*), Groseillier à maquereau (*Ribes uva-crispa*), Sureau noir (*Sambucus nigra*), Viorne obier (*Viburnum opulus*).

Dans toute la zone N

La hauteur et la typologie des clôtures ne doivent pas faire obstacle au passage de la faune (corridor écologique).

Les clôtures doivent s'intégrer au contexte paysager et naturel ; elles ne doivent pas faire obstacle aux perspectives vers le bâti patrimonial (secteurs Ngd).

PROTECTIONS PARTICULIERES

Les façades remarquables et éléments patrimoniaux remarquables identifiés aux règlements graphiques n°5f, n°5g et n°5h sont protégés en vertu des dispositions de l'article L.123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme.

Les modifications ou extensions des éléments protégés doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

Les perspectives monumentales reportées sur les règlements graphiques n°5b et n°5d du PLU doivent être conservées. Aucun élément bâti ne doit perturber la lisibilité de la perspective.

Article N 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Dans le secteur Nqc

Pour les hôtels-restaurants :

- . 1 place de stationnement par chambre,
- . 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.

Dans toute la zone N

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être aménagé sur le terrain objet de la demande et être assuré en dehors des voies et espaces publics.

Article N 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurant aux documents graphiques du PLU comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs de qualité paysagère et pour le maintien de perspectives remarquables, la hauteur des haies entourant les secteurs de pâturages et les champs cultivés ne pourra excéder 1,50 m.

PLANTATIONS

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

L'utilisation d'essences acclimatées (liste ci-après) est vivement recommandée.

Pour les arbres : Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*), Bouleau verruqueux (*Betula pendula*), Frêne commun (*Fraxinus excelsior*), Tremble (*Populus tremula*), Chêne pédonculé (*Quercus robur*), Saule blanc (*Salix alba*), Saule cendré (*Salix cinerea*).

Pour les arbustes (à mettre dans la haie panachée) : Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*), Prunellier (*Prunus spinosa*), Groseillier à maquereau (*Ribes uva-crispa*), Sureau noir (*Sambucus nigra*), Viorne obier (*Viburnum opulus*).

Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article N 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Article N 16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit lorsqu'il existe. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

ANNEXES

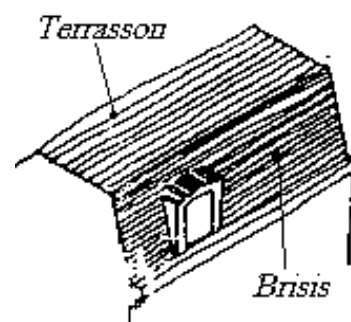
LEXIQUE

Pétitionnaire : ce terme repris dans le règlement concerne la personne qui dépose la demande d'urbanisme.

Moellon : petit bloc de pierre calcaire, soit brut, soit équarri et plus ou moins taillé, utilisé pour la construction des murs en pierre maçonnés. Par convention, le moellon est un bloc assez petit pour être porté et manipulé par l'homme, sans l'assistance d'un appareil de levage.

Attiques : étage supérieur d'un édifice, construit en retrait, en général de façon plus légère.

Brisis : partie inférieure d'un versant de comble brisé.



Oculus : petite baie circulaire ou ovale dans un mur ou d'une porte.

Modénatures : proportions et dispositions de l'ensemble des moulures et autres agréments architecturaux qui caractérisent une façade. Quelques exemples : sculptures, briques vernissées...

Essentage : planchettes de bois servant de matériau de bardages des pignons et les côtés d'une lucarne exposés à la pluie.

Œil de bœuf : petite baie circulaire ou ovale, soit dans un mur, soit qui constitue une lucarne ou une fenêtre.

Châssis à tabatière : châssis de toiture composant une petite fenêtre de toit en pente, dont l'ouvrant est articulé sur la traverse haute.



LISTE DES ESSENCES VEGETALES INVASIVES INTERDITES

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

* espèces dont la commercialisation, l'utilisation et l'introduction dans le milieu naturel sont interdites par arrêté ministériel du 2 mai 2007

**PLAQUETTE DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES
DE LA COMMUNE DE LUZARCHES, EDITEE PAR LE
PARC NATUREL REGIONAL OISE PAYS DE FRANCE**

L'ESTHÉTIQUE DE LA VILLE

Développer une stratégie urbaine dans notre ville-village au charme incontestable est un défi que la municipalité tente de relever. Fidèle à nos objectifs visant à concilier la conservation, la mise en valeur et l'adaptation du patrimoine bâti aux exigences de la vie moderne, nous souhaitons favoriser une dynamique dans laquelle la créativité tiendra une bonne place : un lieu d'expression d'architectes mariant l'ancien et le contemporain.

Une nouvelle architecture, innovante mais délibérément non « démonstrative », privilégiant l'insertion harmonieuse à la « performance » peut s'enraciner progressivement dans nos paysages urbains.

Des résidences conçues afin de conserver toute l'intimité familiale en jouant sur les volumes et les couleurs de la façade extérieure. Liées à l'histoire de la ville, élégance, fonctionnalité et innovation sont de mises.

Plus spécifiquement, pour notre cœur de ville aux multiples atouts, il nous faudra par endroits sortir du moche... : câbleries qui cisailent les façades, rideaux de fer hideux de sécurité de type galvanisé qui bunkerisent, enseignes criardes racoleuses qui rappellent les banlieues tristes, « façades verrues » à l'état d'abandon depuis des dizaines d'années...

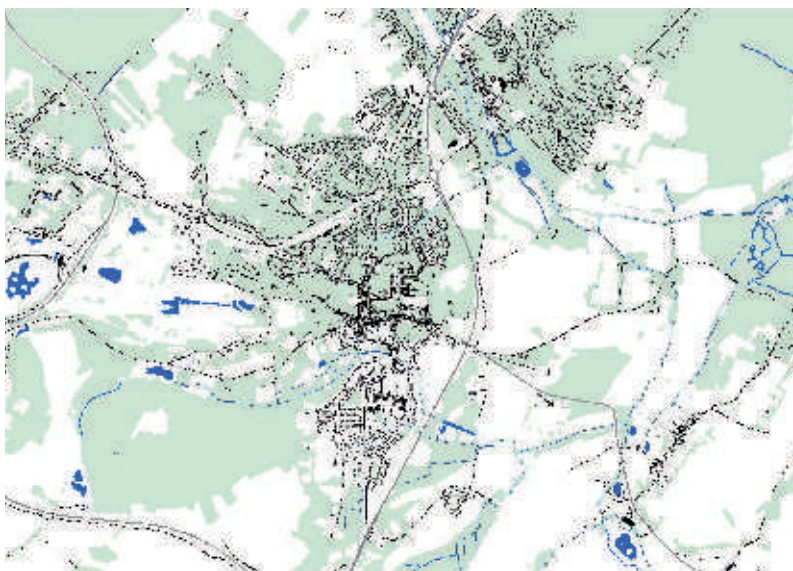
L'acceptation du mauvais goût s'est installée insidieusement dans les têtes : un fatalisme dévastateur. Combien perdons-nous de visiteurs aujourd'hui, de clients pour nos commerces ? A quoi sommes-nous prêts pour rebâtir notre réputation de petite ville médiévale où il fait bon se promener ?

Ce cahier de recommandations architecturales sera, à n'en pas douter, un outil de référence qui nous permettra de retrouver un Luzarches d'antan, rayonnant et attractif !



Damien DELRUE
Maire de Luzarches
1^{er} Vice-président de la Communauté
de Communes du Pays de France

LUZARCHES

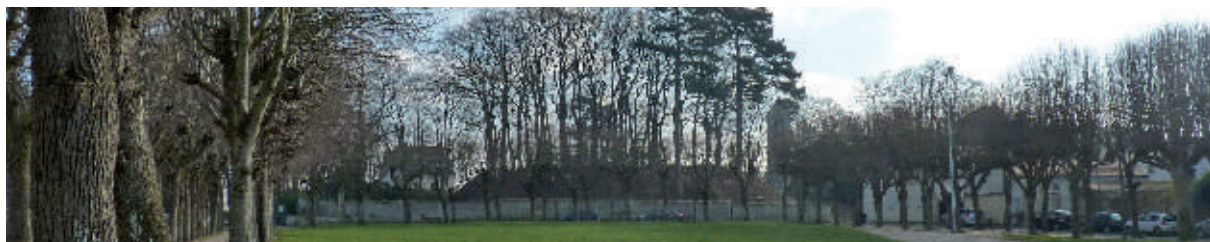


Le Parc naturel régional Oise – Pays de France dont une des missions essentielles est la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti de nos villes et de nos villages, a le plaisir de vous proposer ce cahier de recommandations architecturales, conçu comme un guide pratique à consulter lorsque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

Au travers de ces pages, vous découvrirez les différents types d'architecture présents dans la commune et les éléments architecturaux caractéristiques qui participent de la qualité du bâti de votre village et qui fondent son identité. Puisse ce guide vous accompagner dans vos projets afin que nos communes conservent la diversité et la qualité, tant appréciées, de leur paysage bâti.



Patrice MARCHAND
Président du Parc naturel régional
Oise - Pays de France
Premier Vice-Président du Conseil
Départemental de l'Oise
Maire de Gouvieux



CONTENU DU CAHIER

Maisons rurales

Maisons de village

Maisons de bourg

Grandes maisons

Maisons XIX^e début XX^e

Villas

Grandes demeures

Petits immeubles

Petits immeubles à attique

Matériaux

Détails constructifs

Fenêtres

Portes et volets

Clôtures

Couleurs 1

Couleurs 2

Maisons de constructeurs

Jardins de centre bourg

Jardins d'extension urbaine

Entretien

Architecture contemporaine

Approche environnementale

Ce cahier a été contrôlé et approuvé par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine du Val d'Oise.
Pour obtenir des informations techniques ou recevoir une aide à la formalisation d'un projet, prendre contact avec l'architecte du PNR ou un architecte du CAUE.

Certains termes utilisés dans ce cahier font l'objet d'une définition dans le glossaire situé sur le revers intérieur droit (recto-verso) de la chemise contenant les fiches du cahier.

Mars 2015

Maisons rurales

DESRIPTIF

Sur le territoire de la commune, les maisons rurales apparaissent aux alentours du XVIII^{ème} siècle. De volumétrie simple, dépourvues de décor, elles s'élèvent sur un ou deux niveaux, complétées pour certaines d'un étage dit "à encivement". Leurs murs sont constitués de moellon calcaire recouvert d'un enduit à la chaux. Elles constituaient le plus souvent le logis d'une ferme.

LUZARCHES

La construction forme un parallélépipède rectangle surmonté d'un toit à deux pans entre 35° et 45°.

Les souches de cheminée en brique sont positionnées dans le prolongement des pignons ou au niveau des murs de refend.

La hauteur du mur gouttereau est comprise entre 5 et 11 mètres depuis le sol.

La longueur du bâti varie de 12 à 16 mètres sur une largeur de 5 à 8 mètres.

Des annexes sont parfois accolées au volume principal.



La maison rurale est implantée généralement en front de rue ou autour de la cour d'une ancienne ferme. Cette dernière est accessible par un grand porche ou par un portail inscrit dans le mur de clôture. La maison peut être mitoyenne par son pignon.



La façade de la maison rurale comporte plusieurs travées. Un portail d'entrée inscrit dans le mur de clôture ou au droit du bâti sur rue donne accès à l'ancienne cour de la ferme.

Traditionnellement inhabité, le comble est rarement éclairé.



La tuile plate en terre cuite, le moellon calcaire enduit et la pierre de taille constituent les matériaux de construction des maisons rurales. Les rares modénatures tels que corniches, bandeaux, chaînages, encadrements, sont en plâtre.

Un soubassement en pierre dure ou enduit à la chaux protège rarement la partie basse du mur.



Les ouvertures sont disposées selon un certain ordonnancement. Les fenêtres, plus hautes que larges, n'occupent qu'une surface réduite de la façade. Leurs linteaux et appuis sont alignés horizontalement.

Des volets en bois pleins, sans écharpes (Z), protègent les ouvertures.



MAISONS RURALES

RECOMMANDATIONS

Pour conserver le caractère de la maison rurale lors d'une réhabilitation, il est nécessaire d'observer au préalable sa situation, son environnement, la volumétrie générale, les proportions, la répartition des ouvertures, la structure du bâti, les matériaux de constructions, les couleurs...



La maison rurale est implantée le plus souvent parallèlement à la rue. Les ouvertures sont positionnées selon une certaine composition ou selon les usages intérieurs



Un portillon ou portail s'inscrit parfois dans le mur de clôture

Transformations des façades :

- préserver les dimensions des ouvertures d'origine. Limiter le percement de nouvelles baies. Les fenêtres créées peuvent être de dimensions différentes, en harmonie avec celles existantes
- respecter la composition de façade pour le positionnement des ouvertures
- préserver les proportions des portes d'entrée
- respecter les encadrements de baies s'ils existent
- conserver les modénatures en prenant soin de leur matériaux : pierre, plâtre, enduit
- apporter un soin particulier aux ferronneries et serrureries lorsqu'elles existent
- protéger les moellons des murs par un enduit à la chaux lissé sur la totalité du mur; les pignons peuvent être « à pierre vue ».
- recourir à la pierre de taille uniquement pour les chaînages et jambages
- ne pas recouvrir la pierre de taille
- ne pas créer de soubassement en pierre plaquée ou en ciment. En cas d'humidité en pied de mur; préférer un enduit chaux ou un mortier bâtard

- entretenir les enduits :
 - s'il est encrassé, il ne nécessite qu'un nettoyage,
 - s'il est fissuré, le reprendre après piquetage. Obtenir la coloration dans la masse de l'enduit ou appliquer un badigeon
- en cas de remplacement de menuiseries, utiliser du bois peint
- conserver les volets bois, à deux battants et plutôt pleins
- privilégier le zinc pour les gouttières et les descentes d'eau pluviale
- conserver les dauphins en fonte.



Les constructions s'élèvent principalement sur deux niveaux



Extension du volume principal :

- avant d'envisager des travaux d'extension, utiliser la totalité du volume existant de la maison et ses annexes, en conservant les espaces de stationnement
- l'extension doit de préférence présenter un volume de dimensions réduites par rapport au corps principal
- veiller à l'harmonie des volumes, des matériaux, des ouvertures, des pentes de toit pour créer un ensemble cohérent entre l'existant et l'extension.

Modifications de toiture :

- préserver les ouvertures d'origine dans leurs dimensions, possibilité de créer des parties vitrées sur la longueur de la pente en veillant à s'aligner avec les fenêtres du dernier étage et en respectant le règlement d'urbanisme
- privilégier les châssis de toit côté jardin

- éclairer les combles par une petite fenêtre en pignon si nécessaire et si le règlement d'urbanisme le permet
- en cas de création d'une cheminée, conserver les conduits anciens dans la mesure du possible, pour préserver l'architecture de la maison rurale
- privilégier la petite tuile plate comme matériau de couverture.

Maisons de village

DESRIPTIF

Les maisons de village ont été édifiées à partir du XIX^{ème} siècle, en grande partie le long de la rue saint Damien. De volumétrie simple, avec quelques éléments de modénature, elles s'élèvent sur deux niveaux. Leurs murs sont en moellon calcaire recouvert d'un enduit à la chaux ou au plâtre. Le soubassement est parfois en pierre de taille apparente.

LUZARCHES



La maison de village est implantée parallèlement à la voie et en front de rue. Elle est souvent mitoyenne à d'autres maisons par ses pignons. Elle donne généralement sur un jardin privatif.



La construction forme un parallélepède rectangle sur deux niveaux, surmonté d'un toit à deux pans entre 35° et 45°. Il est parfois encadré de souches de cheminée maçonnées.

La hauteur sous gouttière est comprise entre 5 et 8 mètres.

La longueur du bâti varie de 6 à 11 mètres sur une largeur de 7 à 16 mètres.



Les ouvertures sont disposées avec ordonnancement : composition des baies, alignement des linteaux et des appuis.



La façade des maisons de village comporte généralement deux à trois travées, parfois quatre. La porte piétonne est souvent située sur l'un des côtés de la façade, au soubassement marqué.

Des volets pleins, persiennés en partie haute protègent les fenêtres.



Plus hautes que larges, les fenêtres laissent entre elles des parties verticales de mur appelées trumeaux. Le comble est parfois éclairé par un châssis à tabatière ou par une petite lucarne à capucine ou à engranger (gerbière).



La tuile plate en terre cuite, le moellon calcaire enduit, constituent les matériaux de construction des maisons de village. Les chaînages sont rarement apparents car souvent recouverts d'un enduit. Les rares modénatures tels que corniches, bandeaux sont en plâtre. Les encadrements de fenêtres sont en moellon enduit, parfois en pierre.



MAISONS DE VILLAGE

RECOMMANDATIONS

Pour conserver le caractère de la maison de village lors d'une réhabilitation, il est nécessaire d'observer au préalable sa situation, son environnement, la volumétrie générale, les proportions, la répartition des ouvertures, la structure du bâti, les matériaux de constructions, les couleurs...



Les maisons de village sont généralement mitoyennes et s'élèvent sur deux niveaux



Les ouvertures sont ordonnancées. Les combles sont parfois éclairés par des lucarnes

Transformations des façades :

- préserver les dimensions des ouvertures d'origine. Limiter le percement de nouvelles baies. Les fenêtres créées doivent être de même dimensions que celles existantes
- restituer l'ordonnancement initial si celui-ci a été modifié
- préserver les proportions des fenêtres et des portes d'entrée
- respecter les modénatures tels que les appuis de fenêtres, les linteaux s'ils existent (les nouvelles ouvertures devront aussi en être composées)
- conserver les modénatures en prenant soin de leur matériaux : pierre, plâtre, enduit
- apporter un soin particulier aux ferronneries et serrureries lorsqu'elles existent
- protéger les moellons des murs par un enduit, à la chaux naturelle, lissé sur la totalité du mur
- conserver la pierre de taille pour les soubassements qui ne sont pas enduits
- conserver un soubassement visible lors de travaux de ravalement lorsqu'il existe (enduit ou en pierre). En cas d'humidité en pied de mur, préférer un enduit à la chaux naturelle, éventuellement un enduit bâtard. L'enduit ciment est à proscrire

- entretenir les enduits :
 - s'il est encrassé, il ne nécessite qu'un nettoyage,
 - s'il est fissuré, le reprendre après piquetage. Obtenir la coloration dans la masse de l'enduit ou appliquer un badigeon
- en cas de remplacement de menuiseries, utiliser du bois peint. Eviter la pose dite "en rénovation" qui réduit les surfaces de vitrages et donc d'éclairage
- conserver les volets bois, à deux battants et plutôt pleins ou persiennés
- privilégier le zinc pour les gouttières et les descentes d'eau pluviales
- conserver les dauphins en fonte.



Des éléments de modénature tels que corniche et bandeau se dessinent en façade



Extension du volume principal :

- avant d'envisager des travaux d'extension, utiliser la totalité du volume existant dans la maison et ses annexes, en conservant les espaces de stationnement
- l'extension doit de préférence présenter un volume de dimensions réduites par rapport au corps principal
- veiller à l'harmonie des volumes, des matériaux, des ouvertures, des pentes de toit pour créer un ensemble cohérent entre l'existant et l'extension.

Modifications de toiture :

- préserver les ouvertures d'origine dans leurs dimensions, possibilité de créer des parties vitrées sur la pente en veillant à s'aligner avec les fenêtres du dernier étage, en respectant le règlement d'urbanisme
- privilégier les châssis de toit côté jardin
- en cas de création d'une cheminée, conserver les conduits anciens dans la mesure du possible, pour préserver l'architecture de la maison de village
- privilégier la petite tuile plate comme matériau de couverture.



Des ouvertures peuvent être positionnées sur les murs pignons lorsqu'ils ne sont pas mitoyens

Maisons de bourg

DESRIPTIF

Les maisons de bourg ont été édifiées aux XVIIIème et XIXème siècle, le long de la rue de Charles de Gaulle, du Poncet et rue Bonnet. De volumétrie simple, allongée, avec quelques éléments de modénatures, elles s'élèvent sur deux niveaux. Leurs murs sont généralement en moellon calcaire recouvert d'un enduit à la chaux ou au plâtre.

LUZARCHES



La construction forme un parallélepède rectangle sur deux niveaux, surmonté d'un toit à deux pans entre 35° et 45°. Il est parfois ponctué de souches de cheminée en maçonnerie.

La hauteur sous gouttière est comprise entre 5 et 8 mètres.

La longueur du bâti varie de 12 à 20 mètres sur une largeur oscillant entre 5 à 9 mètres.



Souvent mitoyenne, la maison de bourg est implantée parallèlement à la voie et en front de rue. Une grande porte charretière donne généralement accès à une cour privative entourée d'autres bâtiments.



La façade de la maison de bourg comporte quatre à six travées. Elle se caractérise généralement par un soubassement marqué, et une corniche souvent en plâtre. Des volets pleins, parfois persiennés occultent et protègent les fenêtres.

Les ouvertures sont disposées avec ordonnancement : alignement des linteaux et des appuis, superposition des fenêtres, qui sont plus hautes que larges. L'accès au logis se fait parfois par une porte piétonne sur rue. Les fenêtres sont protégées et ornées par des ferronneries : garde-corps, grille de porte d'entrée vitrée.



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



La tuile plate en terre cuite, le moellon calcaire enduit et la pierre de taille constituent les matériaux de construction des maisons de bourg. Les modénatures, tels que bandeaux en plâtre sont devenues rares. Les encadrements de fenêtre sont en moellon enduit. Le soubassement en pierre dure enduit protège la partie basse du mur.



MAISONS DE BOURG

RECOMMANDATIONS

Pour conserver le caractère de la maison de bourg lors d'une réhabilitation, il est nécessaire d'observer au préalable sa situation, son environnement, la volumétrie générale, les proportions, la répartition des ouvertures, la structure du bâti, les matériaux de constructions, les couleurs...



Les maisons s'élèvent sur deux niveaux. Elles sont généralement implantées en front de rue



Souvent, l'accès à la maison et à la cour s'effectue par une porte charrettière

Transformations des façades :

- préserver les dimensions des ouvertures d'origine. Limiter le percement de nouvelles baies. Les fenêtres créées sont de même dimensions que celles existantes.
- restituer l'ordonnancement initial si celui-ci a été modifié
- préserver les proportions des fenêtres, des portes d'entrée et des porches (ainsi que le positionnement de la porte charrettière)
- respecter les modénatures tels que les appuis de fenêtres et les linteaux s'ils existent
- conserver les modénatures en prenant soin de leur matériaux : pierre, plâtre, enduit
- apporter un soin particulier aux ferronneries et serrureries lorsqu'elles existent
- protéger les moellons des murs par un enduit à la chaux lissé sur la totalité du mur
- entretenir les enduits :
 - s'il est encrassé, il ne nécessite qu'un nettoyage,
 - s'il est fissuré, le reprendre après piquetage. Obtenir la coloration dans la masse de l'enduit ou appliquer un badigeon
- conserver la pierre de taille qui n'est pas enduite et les autres éléments lorsqu'ils existent (chainages d'angle, harpes...)

- conserver le soubassement existant visible lors de travaux de ravalement (soit enduit ou en pierre). En cas d'humidité en pied de mur, préférer un enduit à la chaux
- en cas de remplacement de menuiseries, utiliser du bois peint
- restituer les volets bois, à deux battants (pleins ou persiennés)
- privilégier le zinc pour les gouttières et les descentes d'eau pluviales
- conserver les dauphins en fonte.



Les ouvertures des maisons de bourg sont ordonnancées suivant une trame verticale et horizontale



Extension du volume principal :

- avant d'envisager des travaux d'extension, utiliser la totalité du volume existant dans la maison et ses annexes, en conservant les espaces de stationnement
- l'extension doit de préférence présenter un volume de dimensions réduites par rapport au corps principal
- veiller à l'harmonie des volumes, des matériaux, des ouvertures, des pentes de toit pour créer un ensemble cohérent entre l'existant et l'extension.

Modifications de toiture :

- préserver les ouvertures d'origine dans leurs dimensions, possibilité de créer des parties vitrées sur la longueur de la pente en veillant à s'aligner avec les fenêtres du dernier étage et en respectant le règlement d'urbanisme
- privilégier les châssis de toit côté jardin
- en cas de création d'une cheminée, conserver les conduits anciens dans la mesure du possible, pour préserver l'architecture de la maison de bourg
- privilégier la petite tuile plate comme matériau de couverture.



Des commerces s'inscrivent parfois au rez-de-chaussée

Grandes maisons

DESRIPTIF

Ponctuant le bourg, ces constructions datent des XVIIIème et XIXème siècle. De dimensions imposantes, souvent réhaussées d'éléments de modénature, elles s'élèvent sur deux à trois niveaux avec parfois des combles aménagés. Leurs murs sont généralement en moellon calcaire recouvert d'un enduit à la chaux ou au plâtre avec un soubassement marqué.

LUZARCHES

La construction forme un parallépipède rectangle sur deux à trois niveaux, surmonté d'un toit à deux pans entre 35° et 45°. Celui-ci est parfois encadré de souches de cheminée maçonnées.

La hauteur sous gouttière est comprise entre 7 et 12 mètres.

La longueur du bâti varie de 12 à 27 mètres sur une largeur de 6 à 11 mètres.



Les grandes maisons sont implantées généralement en milieu de parcelle, parfois en front de rue. Un portail encadré de piles en pierre ou en moellon enduit donne accès à la cour ou au jardin.

Les murs pignons comportent parfois des ouvertures positionnées de manière symétrique.



Les façades sont composées avec ordonnancement : alignement horizontal des linteaux et des appuis, superposition et hiérarchisation des ouvertures. Les fenêtres sont plus hautes que larges. La porte d'entrée est souvent composée de deux vantaux.



Les façades des grandes maisons comportent trois à cinq travées. Elles sont magnifiées par la porte d'entrée, parfois agrémentée d'une marquise, positionnée au centre de la composition. Le vaste toit offre parfois des combles aménagés.

Persiennes en bois et garde-corps en ferronnerie habillent les fenêtres en participant à l'ornementation des façades.



Le comble est éclairé par des châssis à tabatière ou par plusieurs lucarnes pour les maisons bourgeoises.



La tuile plate en terre cuite, parfois l'ardoise, le moellon calcaire enduit constituent les matériaux de construction des grandes maisons. Les modénatures tels que corniches, bandeaux, moulures sont la plupart du temps en plâtre. Les encadrements de fenêtre sont en moellon enduit, parfois en pierre. Un soubassement en pierre dure protège la partie basse du mur.



GRANDES MAISONS

RECOMMANDATIONS

Pour conserver le caractère des grandes maisons lors d'une réhabilitation, il est nécessaire d'observer au préalable sa situation, son environnement, la volumétrie générale, les proportions, la répartition des ouvertures, la structure du bâti, les matériaux de constructions, les couleurs...



Les ouvertures des grandes maisons se superposent et s'alignent horizontalement



Au coeur de la parcelle, les grandes maisons s'élèvent sur deux à trois niveaux. Les combles sont éclairés par des châssis à tabatières ou des lucarnes

Transformations des façades :

- préserver les dimensions des ouvertures d'origine. Limiter le percement de nouvelles baies. Les fenêtres créées sont de même dimensions que celles existantes
- restituer l'ordonnancement initial si celui-ci a été modifié
- préserver les proportions des fenêtres et des portes d'entrée
- respecter les modénatures tels que : appuis de fenêtres, linteaux ou encadrements de fenêtres
- conserver les modénatures en prenant soin de leur matériaux : pierre, plâtre, enduit
- protéger les moellons des murs par un enduit à la chaux naturelle aérienne ou au plâtre, lissé sur la totalité du mur
- conserver un soubassement visible lors de travaux de ravalement (soit enduit ou en pierre s'il existe). En cas d'humidité en pied de mur, préférer un enduit à la chaux
- entretenir les enduits :
 - s'il est encrassé, il ne nécessite qu'un nettoyage,
 - s'il est fissuré, le reprendre après piquetage. Obtenir la coloration dans la masse de l'enduit ou appliquer un badigeon
- en cas de remplacement de menuiseries, utiliser du bois peint et éviter la pose dite "en rénovation"

- qui réduit les surfaces de vitrages et donc l'éclairage
- conserver les volets bois, à deux battants persiennés (sur la partie haute uniquement pour les volets situés à rez-de-chaussée, sur toute hauteur pour les autres niveaux)
- apporter un soin particulier aux ferronneries et serrureries (portails...)
- privilégier le zinc pour les gouttières et les descentes d'eau pluviales
- conserver les dauphins en fonte
- conserver l'espace non bâti entre la clôture et la maison
- conserver la clôture en alignement sur rue.



Les modénatures marquées participent à la composition des façades



Extension du volume principal :

- avant d'envisager des travaux d'extension, utiliser la totalité du volume existant dans la maison et ses annexes, en conservant les espaces de stationnement
- l'extension doit de préférence présenter un volume de dimensions réduites par rapport au corps principal, elle sera réalisée sur une façade latérale ou à l'arrière de la construction
- veiller à l'harmonie des volumes, des matériaux, des ouvertures, des pentes de toit pour créer un ensemble cohérent entre l'existant et l'extension.

Modifications de toiture :

- préserver les ouvertures d'origine dans leurs dimensions, possibilité de créer des parties vitrées sur la longueur de la pente en veillant à s'aligner avec les fenêtres du dernier étage et en respectant le règlement d'urbanisme
- privilégier les châssis de toit à l'arrière du jardin
- en cas de création d'une cheminée, conserver les conduits anciens dans la mesure du possible, pour préserver l'architecture de la grande maison
- privilégier la petite tuile plate comme matériau de couverture (excepté si l'ardoise recouvre la toiture existante).

Maisons XIX^e déb. XX^e

DESRIPTIF

Edifiées entre 1870 et 1930, les maisons du XIX^e - début XX^e sont généralement implantées en retrait de l'espace public dégageant un espace planté ou minéral en front de rue. Ces constructions, aux façades hétérogènes en pierre, brique, meulière, avec une couverture en tuiles mécaniques présentent un volume élancé. Elles témoignent de l'apparition de matériaux industrialisés et d'une nouvelle lecture architecturale.



LUZARCHES

La maison XIX^e - début XX^e siècle est de gabarit variable, sur un à deux niveaux plus combles aménagés. Elle est surmontée d'un toit à deux pans, avec un léger débord. Les pentes varient entre 35° et 45°, encadré parfois de souches de cheminée maçonnées.

La hauteur sous gouttière est comprise entre 5 et 11 mètres.

La longueur du bâti varie de 7 à 12 mètres sur une largeur de 7 à 13 mètres.

La maison est parfois composée d'annexes.



La maison XIX^e - début XX^e est implantée en retrait, parallèlement à la voie, rarement en front de rue. Un portillon ou un portail sont aménagés dans la clôture donnant accès à la cour d'entrée ou au jardin. La porte d'entrée est accessible par un perron souvent surmonté d'une marquise vitrée sur une structure métallique.

Les fenêtres et les portes sont ordonnancées suivant un alignement horizontal des linteaux et des appuis.



Les façades des maisons XIX^e - début XX^e, ordonnancées de manière symétrique, présentent de nombreuses modénatures. Elles comportent généralement deux à trois travées. Leurs murs sont hétérogènes alliant la pierre et la brique, parfois la meulière ou les faux colombages.

Occultées par des persiennes métalliques pliantes ou des volets en bois, les ouvertures sont agrémentées de ferronneries ouvragées.



La tuile mécanique, la pierre, la pierre meulière, le moellon calcaire enduit et la brique constituent les matériaux de construction des maisons XIX^e - début XX^e. Les modénatures tels que : corniches, bandeaux sont en plâtre, parfois en brique. Les encadrements sont en brique, pierre ou moellon enduit.



Les combles aménagés sont éclairés par des lucarnes de forme et de dimension variées ou par une fenêtre située sur le mur pignon, dans l'axe du faitage. Parfois, de légers débords de toit préservent les façades de la pluie.



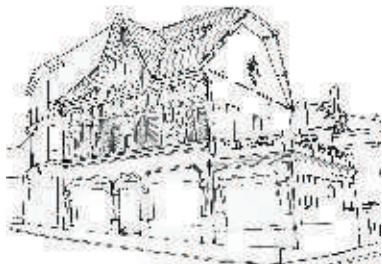
MAISONS XIX^e DEB. XX^e

RECOMMANDATIONS

Pour conserver le caractère de la maison XIX^{ème} - début XX^{ème} lors d'une réhabilitation, il est nécessaire d'observer au préalable sa situation, son environnement, la volumétrie générale, les proportions, la répartition des ouvertures, la structure du bâti, les matériaux de constructions, les couleurs...



Les maisons XIX^{ème} - début XX^{ème} siècle sont généralement implantées en retrait de la rue



Elles possèdent des volumes de toitures à plusieurs pentes avec des combles aménagés

Transformations des façades :

- préserver les dimensions des ouvertures d'origine. Limiter le percement de nouvelles baies. Les fenêtres créées sont de même dimensions que celles existantes.
- restituer l'ordonnement initial si celui-ci a été modifié
- maintenir les différents matériaux des murs : pierre martelée ou de taille, brique, meulière, enduit
- conserver l'appareillage des pierres et briques. Ne pas mettre la pierre à nu si elle était enduite à l'origine afin de préserver le mur
- entretenir les enduits :
 - s'il est encrassé, il ne nécessite qu'un nettoyage,
 - s'il est fissuré, le reprendre après piquetage. Obtenir la coloration dans la masse de l'enduit ou appliquer un badigeon
- conserver les modénatures en prenant soin de leurs matériaux : pierre, brique argile, silico-calcaire, vernissé, plâtre, enduit
- préserver les proportions des portes d'entrée ainsi que celles de la marquise
- respecter les modénatures tels que : appuis de fenêtre, linteaux s'ils existent
- apporter un soin particulier aux ferronneries et serrureries lorsqu'elles existent

- conserver un soubassement visible lors de travaux de ravalement (en pierre ou brique ou enduit). Ne pas créer de soubassement en pierre plaquée ou en ciment. En cas d'humidité en pied de mur, préférer un enduit à la chaux naturelle ou un enduit bâtard
- éviter de boucher les soupiriaux afin d'assurer une ventilation du sous-sol et prévenir les problèmes d'humidité
- en cas de remplacement de menuiseries, utiliser du bois peint
- conserver les volets persiennés, à deux battants en bois ou pliants en métal, les entretenir
- privilégier le zinc pour les gouttières et les descentes d'eau pluviales
- entretenir la clôture en conservant ses matériaux.



Certaines maisons du XIX^{ème} - début XX^{ème} s'inspirent des villas, dans des proportions plus modestes



Extension du volume principal :

- avant d'envisager des travaux d'extension, utiliser la totalité du volume existant dans la maison et ses annexes (2 niveaux, un comble, une cave), en conservant les espaces de stationnement
- l'extension doit de préférence présenter un volume de dimensions réduites par rapport au corps principal
- veiller à l'harmonie des volumes, des matériaux, des ouvertures, des lignes de la composition des façades existantes, des pentes de toit pour créer un ensemble cohérent entre l'existant et l'extension.

Modifications de toiture :

- préserver les ouvertures d'origine dans leurs dimensions et formes
 - apporter un soin particulier aux débords de toit
 - conserver les formes et les pentes de toit
 - privilégier les châssis de toit côté jardin. Côté rue, se référer au règlement d'urbanisme, en les disposant à l'axe des fenêtres
 - éclairer les combles par une fenêtre en pignon si cela est nécessaire
- en cas de création d'une cheminée, conserver les conduits anciens dans la mesure du possible, pour préserver l'architecture de maison
 - conserver le matériau de couverture d'origine en tuile mécanique notamment les tuiles de rives et faitières caractéristiques des maisons XIX^{ème} - début XX^{ème}.

Villas

DESRIPTIF

Les villas édifiées entre 1870 et 1930 sont implantées en milieu de parcelle sur un terrain arboré. Elles témoignent de l'essor économique et ferroviaire de Luzarches. Ces constructions, aux façades hétérogènes en pierre, brique, meulière, présentent un volume haut, sur deux niveaux avec combles aménagés et une couverture en tuile mécanique ou en ardoise. Ces constructions offrent une architecture aux références, formes et dimensions variées.

LUZARCHES

La villa est de volume et de gabarit variable, sur plusieurs niveaux. Elle est parfois complétée par des décrochés en façade ou accolé d'annexe par la suite. Elle est surmontée d'un toit à pans multiples, avec débords et avancées. Les pentes varient entre 35° et 45°, ponctuées de souches de cheminée maçonnées.

La hauteur sous gouttière est comprise entre 6 à 12 mètres.

La longueur du bâti varie de 9 à 13 mètres sur une largeur de 8 à 11 mètres.



Souvent située en périphérie du centre, la villa est mise en scène au coeur d'un jardin paysager. De même style architecturale la maison, la clôture est composée d'un mur bahut en pierre calcaire, brique ou meulière surmonté d'une grille, parfois doublée de végétaux.



Chaque villa est singulière dans sa volumétrie, dans ses nombreuses modénatures, dans ses ouvertures aux formes et dimensions variées, dans sa toiture avec croupe, brisis, avancées, débords, crêtes, coyaux, jambettes, épis de faitage. Les volets sont souvent des persiennes métalliques, rarement en bois.

Les ouvertures sont de tailles et de formes variées : baie cintrée, porte-fenêtre avec balcon, fenêtres à multiples vantaux, oriel, oeil de boeuf... Les menuiseries sont en bois, rarement en métal. Elles sont généralement surmontées d'un linteau en pierre ou en brique pour les fenêtres cintrées, parfois en métal. Des gardes-corps ouvragés en ferronnerie agrémentent les fenêtres.



Les débords de toiture préservent les façades de la pluie et mettent en valeur les volumes de la maison. Des fenêtres de forme et de dimension variées éclairent les combles.



La tuile mécanique, l'ardoise, la pierre, le moellon calcaire enduit, la brique mais aussi le métal constituent les matériaux de construction des villas. Les modénatures tels que : corniches, bandeaux, linteaux, balcon, sont en brique, pierre, parfois en métal ou en béton. Les encadrements de fenêtres sont en brique ou pierre.



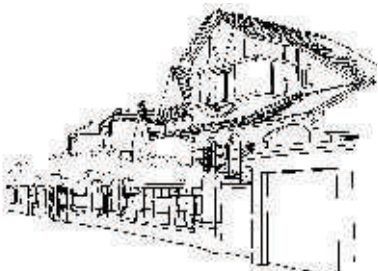
VILLAS

RECOMMANDATIONS

Pour conserver le caractère de la villa lors d'une réhabilitation, il est nécessaire d'observer au préalable sa situation, son environnement, la volumétrie générale, les proportions, la répartition des ouvertures, la structure du bâti, les matériaux de constructions, les couleurs...



Les couvertures à pans multiples, les éléments de modénature et la diversité des matériaux caractérisent les villas



Certaines villas s'inspirent des motifs décoratifs empruntés aux maisons balnéaires comme les faux pans de bois

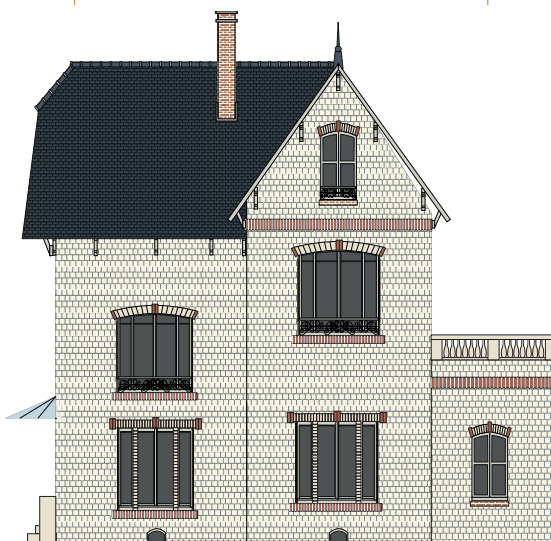
Transformations des façades :

- préserver les dimensions des ouvertures d'origine. Limiter le percement de nouvelles baies. Les fenêtres créées sont de même dimensions que celles existantes
- restituer l'ordonnement initial si celui-ci a été modifié
- maintenir les différents matériaux des murs : pierre bosselée ou de taille, brique, meulière, enduit, métal.
- veiller à laisser apparentes les pierres et les briques
- conserver l'appareillage des briques
- entretenir les enduits :
 - s'il est encrassé, il ne nécessite qu'un nettoyage,
 - s'il est fissuré, le reprendre après piquetage. Obtenir la coloration dans la masse de l'enduit ou appliquer un badigeon
- conserver les modénatures en prenant soin de leurs matériaux : pierre, brique (argile, silico-calcaire, vernissée), plâtre, enduit
- préserver les proportions des fenêtres et des portes d'entrée, ainsi que celles de la marquise
- respecter les modénatures telles que : appuis de fenêtres, linteaux s'ils existent
- apporter un soin particulier aux ferronneries et serrureries lorsqu'elles existent

- conserver un soubassement visible lors de travaux de ravalement (en pierre ou brique ou enduit). Ne pas créer de soubassement en pierre plaquée ou en ciment. En cas d'humidité en pied de mur, préférer un enduit à la chaux et éviter de boucher les soupiraux
- éviter de boucher les soupiraux afin d'assurer une ventilation du sous-sol et prévenir les problèmes d'humidité
- en cas de remplacement de menuiseries, utiliser du bois peint
- conserver les volets (pleins, persiennés ou métalliques), les entretenir
- privilégier le zinc pour les gouttières et les descentes d'eau pluviales
- entretenir la clôture en conservant ses matériaux.



Les villas présentent de nombreux décrochés, avant-corps, retraits, baies de formes et de dimensions variées,...



Extension du volume principal :

- avant d'envisager des travaux d'extension, utiliser la totalité du volume existant dans la maison et ses annexes (2 niveaux, un comble, une cave), en conservant les espaces de stationnement
- l'extension doit de préférence présenter un volume de dimensions réduites par rapport au corps principal
- veiller à l'harmonie des volumes, des matériaux, des ouvertures, des pentes de toit pour créer un ensemble cohérent entre l'existant et l'extension.

Modifications de toiture :

- préserver les ouvertures d'origine dans leurs dimensions
- apporter un soin particulier aux débords de toit (conserver les pannes débordantes chanfreinées ou les jambettes en bois, les restituer à l'occasion
- conserver les formes et les pentes de toit
- privilégier les châssis de toit côté jardin. Côté rue, se référer au règlement d'urbanisme, en les disposant à l'axe des fenêtres

- éclairer les combles par une fenêtre en pignon si cela est nécessaire et possible
- en cas de création d'une cheminée, conserver les conduits anciens dans la mesure du possible, pour préserver l'architecture de la villa
- conserver les matériaux de couverture d'origine (tuile mécanique, ardoise...) caractéristiques des villas.

Grandes demeures

DESRIPTIF

Edifiées entre le **XVI^{ème}** et le **XIX^{ème}** siècle, les grandes demeures marquent le territoire de Luzarches. Ces constructions majestueuses présentent une façade principale aux dimensions souvent imposantes. En retrait de la rue, elles se développent sur deux à trois niveaux avec des combles aménagés. Leur couverture est généralement en ardoise ou en petite tuile plates.

LUZARCHES

La construction est constituée d'un volume allongé de deux à trois niveaux plus combles aménagés, parfois complété par un avant-corps, des ailes en retour ou agrémenté de tourelles d'angle. Elle est surmontée d'un toit à quatre pans, à faible débords. Les pentes varient entre 35° et 45°, ponctuées de souches de cheminée en pierre ou brique.

La hauteur sous gouttière est comprise entre 8 et 15 mètres.

La longueur du bâti varie de 25 à 35 mètres sur une largeur de 8 à 12 mètres.



Les grandes demeures sont généralement implantées au milieu d'un grand parc. Dans l'axe de la composition un portail en ferronnerie ouvre sur une cour ou sur une allée majestueuse habituellement plantée. Une clôture en général maçonnée ferme le domaine, souvent arboré. De petites constructions accolées au mur de clôture peuvent exister (maison de gardien, pavillons...)



Fenêtres et portes sont disposées avec un grand ordonnancement horizontal et vertical : alignement des linteaux et des appuis, symétrie de composition. Elles sont plus hautes que larges. Leurs dimensions sont hiérarchisées suivant les étages. Les ouvertures sont encadrées de pierre de taille ou de moellons enduits façon harpage. L'entrée du logis est magnifiée par un large perron en pierre.



Comportant de nombreuses travées, les façades des grandes demeures présentent de multiples modénatures. Les murs sont en pierre de taille avec parfois des remplissages en moellon enduit ou en brique.

L'occultation des ouvertures s'effectue parfois à l'extérieur par des volets battants persiennés en bois, mais aussi à l'intérieur par des volets en bois plein.

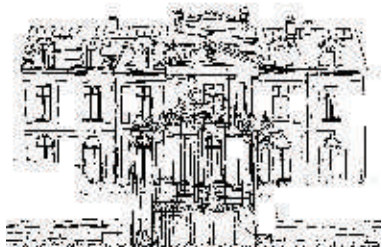
L'ardoise, la pierre, le moellon calcaire enduit et la brique constituent les matériaux de construction des grandes demeures. Les nombreuses modénatures tels que corniches, bandeaux, linteaux, encadrements sont en pierre ou plâtre, richement ouvragés.



GRANDES DEMEURES

RECOMMANDATIONS

Pour conserver le caractère des grandes demeures lors d'une restauration ou d'une réhabilitation, il est nécessaire d'observer au préalable sa situation, son environnement, la volumétrie générale, les proportions, la répartition des ouvertures, la structure du bâti, les matériaux de construction, les couleurs...



L'entrée des grandes demeures est magnifiée par un portail d'entrée majestueux en ferronnerie ouvragée



Les façades des grandes demeures s'élèvent sur deux à trois niveaux avec des combles aménagés

Transformations des façades :

- préserver les proportions des ouvertures d'origine (fenêtres, porte d'entrée...). Limiter le percement de nouvelles baies. Les fenêtres créées sont de mêmes dimensions que celles existantes
- restituer l'ordonnement initial si celui-ci a été modifié
- maintenir les différents matériaux des murs : pierre de taille, mur enduit, brique. Conserver les appareillages apparents lorsqu'ils ne sont pas enduits
- entretenir les appareillages en pierre de taille
- entretenir l'enduit (chaux ou plâtre) :
 - s'il est encrassé, il ne nécessite qu'un nettoyage,
 - s'il est fissuré, le reprendre après piquage, obtenir la coloration dans la masse de l'enduit ou appliquer un badigeon
 - ne pas mettre la pierre à nu si elle était originairement enduite
- conserver les modénatures en prenant soin de leurs matériaux : pierre, plâtre
- ne pas créer de soubassement en pierre plaquée ou en ciment
- respecter les appuis de baies ou le soulignement des linteaux
- apporter un soin particulier aux

ferronneries et serrureries

- conserver un soubassement visible en pierre de taille ou en enduit. En cas d'humidité en pied de mur, préférer un enduit à la chaux naturelle. L'enduit ciment est à proscrire
- éviter de boucher les soupiraux afin d'assurer une ventilation correcte du sous-sol et prévenir les problèmes d'humidité
- en cas de remplacement de menuiseries, utiliser du bois peint
- conserver les volets bois intérieurs, à battants, les entretenir
- privilégier le zinc ou le cuivre pour les gouttières et les descentes d'eau pluviale
- entretenir la clôture en conservant ses matériaux.



Les bâtiments annexes reprennent les matériaux et les éléments de modénature de l'habitation principale



Extension du volume principal :

- l'extension doit rester exceptionnelle et de préférence présenter un volume en harmonie avec le corps principal
- avant d'envisager des travaux d'extension, utiliser la totalité du volume existant dans la maison et ses annexes (deux niveaux, un comble, une cave)
- veiller à harmoniser les volumes, les matériaux, les ouvertures, les pentes de toit pour créer un ensemble cohérent entre l'existant et l'extension.

Modifications de toiture :

- préserver les ouvertures d'origine dans leurs dimensions
- apporter un soin particulier aux modénatures (arêtes, bandes de rive, gouttières, lucarnes, solins des cheminées...)
- conserver les formes et les pentes de toit ainsi que le matériau d'origine en ardoise
- poser de préférence les ouvertures de toit non visibles de l'espace public et en respectant les compositions de façade
- en cas de création d'une cheminée, conserver les conduits anciens dans la mesure du possible.



Les limites de parcelle présentent de grands linéaires de façade et de longs murs de clôture, caractéristiques des grandes demeures

Petits immeubles

DESRIPTIF

Les petits immeubles ont été édifiés à partir du XIX^{ème} siècle, le long de la rue Charles de Gaulle. Ils s'élèvent sur trois niveaux avec parfois un commerce à rez-de-chaussée. Leurs murs sont généralement en moellon calcaire recouverts d'un enduit à la chaux ou au plâtre avec des éléments de modénature qui ornent les façades.

LUZARCHES



La construction forme un parallépipède rectangle généralement sur trois niveaux, surmonté d'un toit à deux pans entre 35° et 45°. Il est parfois encadré de souches de cheminée maçonnées.

La hauteur sous gouttière est comprise entre 8 et 12 mètres.

La longueur du bâti varie de 7 à 12 mètres sur une largeur oscillant entre 8 à 12 mètres.

Le petit immeuble est implanté parallèlement à la voie, en front de rue. L'accès à l'habitation s'effectue par une porte piétonne ou un porche d'entrée donnant accès à une cour.

Portes et fenêtres sont disposées traditionnellement avec ordonnancement : alignement horizontal des linteaux et des appuis. Les fenêtres sont plus hautes que larges.



La façade du petit immeuble comporte de multiples travées. Les enduits évoquent parfois des appareillages en pierre. Le rez-de-chaussée peut abriter un commerce, souvent postérieur à la construction d'origine.



Le comble est parfois éclairé par des châssis à tabatière de petites dimensions, rarement des lucarnes.

Les murs pignons sont très rarement percés de baies.



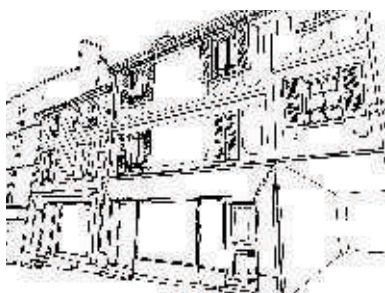
La tuile plate en terre cuite, la pierre et le moellon calcaire enduit constituent les matériaux de construction des petits immeubles de Luzarches. Les nombreuses modénatures tels que corniches, bandeaux, pilastres, modillons, sont en plâtre ou en pierre. Les encadrements de fenêtres sont parfois en pierre ou en moellon enduit. Un soubassement en pierre dure enduit protège le bas du mur.



Pour conserver les spécificités du petit immeuble lors d'une réhabilitation, il est nécessaire d'observer au préalable sa situation, son environnement, la volumétrie générale, les proportions, la répartition des ouvertures, la structure du bâti, les matériaux de constructions, les couleurs..., et d'obtenir au préalable l'accord de la copropriété



Le gabarit des petits immeubles contraste avec les maisons du centre ancien



Des commerces sont généralement implantés au rez-de-chaussée des petits immeubles

PETITS IMMEUBLES RECOMMANDATIONS

Transformations des façades :

- préserver les dimensions des ouvertures d'origine. Limiter le percement de nouvelles baies. Les fenêtres créées sont de même dimensions que celles existantes
- restituer l'ordonnancement initial si celui-ci a été modifié
- préserver les proportions des fenêtres, des portes d'entrée et des porches
- respecter les modénatures tels que les appuis de fenêtres ou les linteaux s'ils existent
- conserver les modénatures lors de travaux de ravalement en prenant soin de leurs matériaux : pierre, plâtre, enduit. En cas d'humidité en pied de mur, préférer un enduit à la chaux
- protéger les moellons des murs par un enduit à la chaux lissé sur la totalité du mur
- entretenir les enduits :
 - s'il est encrassé, il ne nécessite qu'un nettoyage,
 - s'il est fissuré, le reprendre après piquetage. Obtenir la coloration dans la masse de l'enduit ou appliquer un badigeon
- conserver la pierre de taille pour les soubassements qui ne sont pas enduits et pour les autres éléments lorsqu'ils existent (chainages d'angle, chaîne de pierre en harpe...)

- apporter un soin particulier aux ferronneries et serrureries lorsqu'elles existent
- en cas de remplacement de menuiseries, utiliser du bois peint
- conserver les volets à deux battants (en bois pleins ou persiennés, ou métalliques)
- privilégier le zinc pour les gouttières et les descentes d'eau pluviales
- conserver les dauphins en fonte.



Généralement mitoyen à d'autres constructions, le petit immeuble est composé de trois niveaux



Extension du volume principal :

- l'extension reste exceptionnelle. Avant d'envisager des travaux, utiliser la totalité du volume existant de l'immeuble et ses annexes, en conservant les espaces de stationnement
- l'extension doit présenter un volume de dimensions réduites par rapport au corps principal
- veiller à l'harmonie des volumes, des matériaux, des ouvertures, des pentes de toit pour créer un ensemble cohérent entre l'existant et l'extension.

Modifications de toiture :

- préserver les ouvertures d'origine dans leurs dimensions
- en cas de création d'une cheminée, conserver les conduits anciens dans la mesure du possible, pour préserver l'architecture du petit immeuble

- implanter les châssis de toit en privilégiant le côté jardin et en respectant le règlement d'urbanisme
- privilégier la petite tuile plate comme matériau de couverture.

Nota Bene : s'agissant généralement de copropriété, les modifications isolées sont à soumettre au préalable au conseil syndical et/ ou au syndic.

Petits immeubles à attique

DESRIPTIF

Edifiés à partir du XIX^{ème} siècle, le long de la rue de Paris avec un commerce à rez-de-chaussée et dans la rue saint Damien, ils s'élèvent sur trois niveaux dont un dernier, " en attique ", situé sous le comble. Leurs murs sont généralement en moellon calcaire recouvert d'un enduit à la chaux ou au plâtre avec des éléments de modénature qui ornent parfois les façades.



LUZARCHES

La construction forme un parallépipède rectangle généralement sur trois niveaux, surmonté d'un toit à deux pans entre 35° et 45°. Il est parfois encadré de souches de cheminée maçonnées.

La hauteur sous gouttière est comprise entre 8 et 12 mètres. La longueur du bâti varie de 7 à 13 mètres sur une largeur oscillant entre 8 à 12 mètres.



Le bâtiment est implanté parallèlement à la voie, en front de rue. L'accès à l'habitation s'effectue par une porte piétonne ou un porche d'entrée donnant accès à une cour. Portes et fenêtres sont disposées avec ordonnancement : alignement horizontal des linteaux et des appuis. Les fenêtres sont plus hautes que larges, celles de l'étage d'attique, caractéristiques, se rapprochent de la forme carrée.



Comme pour les petits immeubles, les enduits restituent parfois des faux-appareillages en pierre sur des façades à travées multiples. Selon l'implantation urbaine, des commerces sont implantés au rez-de-chaussée.



La tuile plate en terre cuite, la pierre et le moellon calcaire enduit constituent les matériaux de construction des petits immeubles de Luzarches. Les nombreuses modénatures tels que corniches, bandeaux, pilastres, modillons, sont en plâtre ou en pierre. Les encadrements de fenêtres sont parfois en pierre ou en moellon enduit. Un soubassement en pierre dure enduit protège le bas du mur.



Les murs pignons sont très rarement percés de baies car souvent mitoyens. Le comble est parfois éclairé par des châssis de toit de petites dimensions (tabatière).



PETITS IMMEUBLES A ATTIQUE

RECOMMANDATIONS

Pour conserver les spécificités du bâti lors d'une réhabilitation, il est nécessaire d'observer au préalable sa situation, son environnement, la volumétrie générale, les proportions, la répartition des ouvertures, la structure du bâti, les matériaux de constructions, les couleurs..., et d'obtenir au préalable l'accord de la copropriété dans le cas d'une très grande maison.

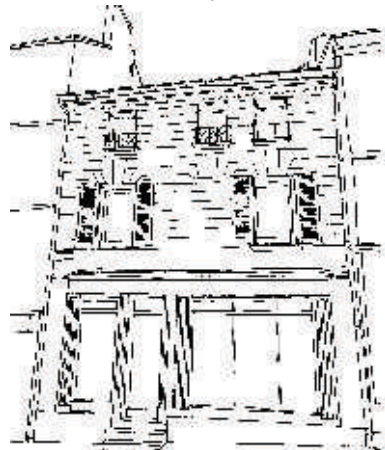


Souvent mitoyenne à d'autres constructions, la maison à attique s'élève sur trois niveaux.

Transformations des façades :

- préserver les dimensions des ouvertures d'origine et des fenêtres d'attique. Limiter le percement de nouvelles baies. Les fenêtres créées sont de même dimensions que celles existantes
- restituer l'ordonnement initial si celui-ci a été modifié
- préserver les proportions des portes d'entrée et des porches
- respecter les modénatures tels que les appuis de fenêtres ou les linteaux s'ils existent
- conserver les modénatures lors de travaux de ravalement en prenant soin de leurs matériaux : pierre, plâtre, enduit. En cas d'humidité en pied de mur, préférer un enduit à la chaux naturelle
- apporter un soin particulier aux ferronneries et serrureries lorsqu'elles existent
- protéger les moellons des murs par un enduit à la chaux naturelle lissé sur la totalité du mur
- entretenir les enduits :
 - s'il est encrassé, il ne nécessite qu'un nettoyage,
 - s'il est fissuré, le reprendre après piquetage. Obtenir la coloration dans la masse de l'enduit ou appliquer un badigeon

- conserver la pierre de taille pour les soubassements qui ne sont pas enduits et pour les autres éléments lorsqu'ils existent (chainages d'angle, chaîne de pierre en harpe...)
- en cas de remplacement de menuiseries, utiliser du bois peint
- conserver les volets à deux battants (en bois pleins ou persiennés, ou métalliques), sans écharpes (Z)
- privilégier le zinc pour les gouttières et les descentes d'eau pluviales
- conserver les dauphins en fonte.



Le dernier étage, avec ses fenêtres très basses est caractéristique des constructions à attique



Extension du volume principal :

- l'extension reste exceptionnelle. Avant d'envisager des travaux d'extension, utiliser la totalité du volume existant de l'immeuble et ses annexes, en conservant les espaces de stationnement
- l'extension doit de présenter un volume de dimensions réduites par rapport au corps principal
- veiller à l'harmonie des volumes, des matériaux, des ouvertures, des pentes de toit pour créer un ensemble cohérent entre l'existant et l'extension.

Modifications de toiture :

- préserver les ouvertures d'origine dans leurs dimensions
- implanter les châssis de toit en privilégiant le côté jardin et en respectant le règlement d'urbanisme
- en cas de création d'une cheminée, conserver les conduits anciens dans la mesure du possible, pour préserver l'architecture du petit immeuble
- privilégier la petite tuile plate comme matériau de couverture.



Des commerces sont parfois implantés au rez-de-chaussée

Nota Bene : s'agissant généralement de copropriété, les modifications isolées sont à soumettre au préalable au conseil syndical et/ ou au syndic.

Matériaux

DESRIPTIF

Le matériau principal marquant la commune de Luzarches est le calcaire, sous forme de pierre de taille appareillée ou de moellon enduit à la chaux. La tuile de terre cuite (plate ou mécanique) ainsi que l'ardoise (villa, grandes demeures...), présentes sur l'ensemble du bâti, participent à forger l'identité patrimoniale du territoire de la commune.



La brique rouge, silico-calcaire sur certaines maisons XIXème - début XXème et sur les villas, se mêle à la pierre dans les éléments de modénature tels que corniches, bandeaux ou linteaux.

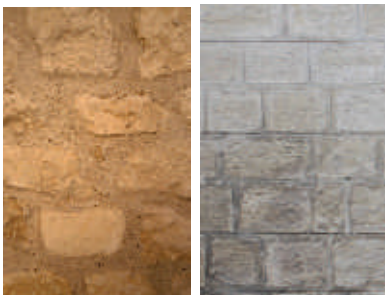


Dans le bourg, les habitations, les clôtures et les bâtiments annexes se développent en front de rue.

Le plus souvent, les maçonneries sont en moellon calcaire recouvert d'un enduit qui le protège et apporte de la couleur aux façades.

A l'origine, les enduits étaient appliqués totalement et couvrants (au mortier de chaux naturelle parfois mélangé avec du plâtre gros). Ils peuvent présenter des décors comme des faux pans de bois ou d'autres motifs.

Quand les maçonneries sont en pierre de taille, les appareillages et les compositions de façade sont soignées. Non enduites, elles laissent visible la finesse des joints et l'appareillage.



Lorsqu'ils ne sont pas enduits totalement ou à " pierre-vue ", les moellons, appareillés peuvent être layés, bosselés...



Les couvertures traditionnelles sont généralement en tuile plate petit moule (60 à 80 au m² environ) parfois en tuile mécanique (supérieur à 20 au m²), rarement en ardoise. Le faitage des tuiles est scellé au mortier clair avec des tuiles demi-rondes (faitage à crêtes et embarrures). Les rives sont souvent protégées par un solin maçonné appelé la ruellée. Celle-ci empêche la pluie de s'infiltrer sous la tuile.

Les souches de cheminée massives, de styles variés, sont en brique, rarement en pierre. Les gouttières et les descentes d'eau pluviale sont en zinc.



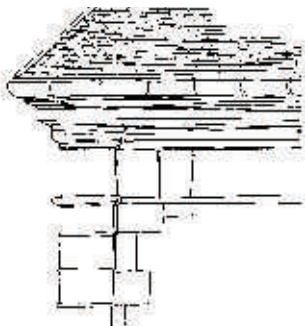
Nota bene :

■ pour le rejointoiment et les enduits, préférer toujours les mélanges sable-chaux-eau et/ou le plâtre aux produits prêts à l'emploi

■ les enduits traditionnels 3 couches à la chaux naturelle sur les anciennes maçonneries permettent au mur de respirer ■ sur les anciennes maçonneries, les enduits imperméables (de type plastique ou non microporeux), la pliolite, le ciment, les enduits monocouches sont à proscrire ■ pour l'enduit et le rejointoiment des maçonneries anciennes utiliser toujours de la chaux naturelle aérienne (CL ou DL) car elle n'est pas rigide. La chaux aérienne pourra être légèrement hydraulisée ou remplacée par de la chaux naturelle hydraulique (NHL, NHL Z, HL) pour les soubassements, uniquement sur 50 centimètres de hauteur afin de protéger les pieds de murs des rejallissements ■ la finition lissée de l'enduit évite les salissures ■ les hydrofuges ne sont pas nécessaires ■ pour harmoniser l'ensemble de la façade, brique ou pierre peuvent recevoir une finition au lait de chaux ■ nettoyer pierre et brique de manière non abrasive pour préserver calcin et patine ■ à la fin d'un rejointoiment, laver les briques avec de l'eau acidulée ■ les souches de cheminée créées sont massives en brique ancienne ■ les antennes paraboliques sont dissimulées à un emplacement judicieusement choisi non visible de l'espace public et sont d'une teinte proche des matériaux "support".



Mur en pierre calcaire layée, aspect du parement composé d'ensemble de stries uniformes réalisées par un outil appelé laye à la surface de la pierre



Maintenir les corniches et éléments de modénature en bon état pour limiter les infiltrations d'eau au niveau de la structure



Soubassement enduit et chasse-roues devant le porche d'entrée

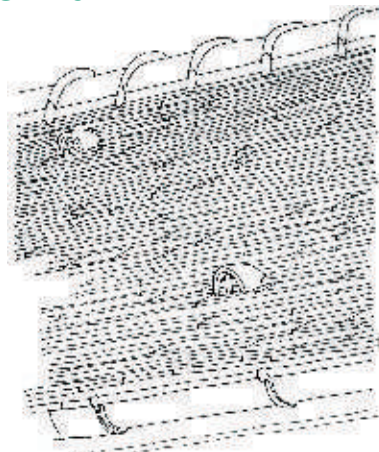
MATÉRIAUX RECOMMANDATIONS

Pour restaurer les façades :

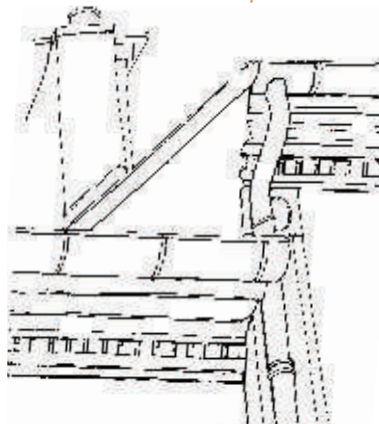
- employer moellon, élément de pierre de taille, brique, identiques à ceux existants (dimension, forme, nature du matériau, teinte)
- respecter l'appareillage du mur de pierre ou brique (à l'anglaise)
- entretenir les pièces caractéristiques : faux pans de bois en maçonnerie, éléments en saillie, ferronneries...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

Pour restaurer la toiture :

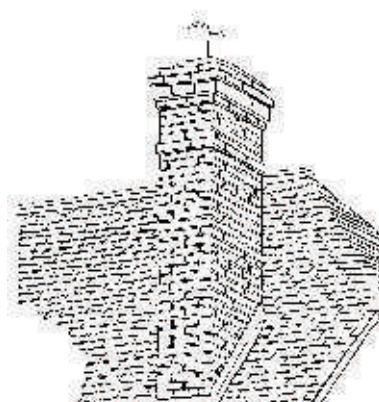
- ne pas faire déborder exagérément la couverture en rive et à l'égout (inférieur à 30 cm) à l'exception des maisons à débords de toit de type villas
- conserver les coyaux, jambettes...
- ventiler la couverture pour qu'elle "respire", surtout en cas de comble isolé, grâce à : une superposition imparfaite des tuiles traditionnelles, la présence de chatières, des trous d'aération en terre cuite, de même ton que la tuile
- pour réaliser une couverture en tuile plate : utiliser des tuiles de dimensions 15x25 cm, à joints croisés avec un recouvrement aux deux tiers ou à pureau brouillé (60 à 80 tuiles au m²), ne pas poser de tuile de rive. Préférer une ruellée, utilisant un mortier clair, moyennement riche en liant pour éviter le retrait et le faïçage, réaliser un faïçage à crêtes et embarrures, récupérer les tuiles anciennes en bon état et les panacher avec les tuiles neuves pour éviter un aspect trop rigide
- pour réaliser une couverture en tuile mécanique : utiliser des tuiles de dimensions 22 x 33 cm pour les petits moules et 27x45 cm pour les tuiles grand moule, en fonction des tuiles d'origine (environ 20 tuiles au m² minimum). Réaliser un faïçage avec des tuiles faïçières à emboîtement, fronton et poinçons.



Ventilation sur une toiture en tuile plate par des éléments discrets (chatières) réparties en quinconce, alternativement en haut et en bas des rampants



L'entretien des rives de toiture, faïçage, zingueries est essentiel. Il peut empêcher la dégradation de la structure de la maison



Les souches de cheminée en brique avec des cordons (rangées de brique en saillie sur le mur de la cheminée) sont à préserver

Conserver dans la mesure du possible les tuiles de rives, faïçières si elles sont en bon état. Trouver un modèle de tuiles se rapprochant au plus près de celui d'origine

- pour réaliser une couverture en ardoise : utiliser des ardoises de dimension 22 x 35 cm, posées droites (40 ardoises au m²), préférer la pose d'une solive de rive à une bande de zinc, mettre en forme une bande de zinc pliée en faïçage.

Détails constructifs

DESRIPTIF

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

LUZARCHES

Les modénatures (bandeaux, corniches...) éloignent les eaux de pluie de la façade. Réalisées en pierre, en plâtre, ou en brique (pour les maisons XIXème - début XXème et les villas), leurs niveaux de détail traduisaient un certain statut social. Les corniches et bandeaux simples sont présents sur les maisons rurales, de village ou de bourg. Les modénatures sont plus travaillées sur les façades des maisons XIXème - début XXème et sur les villas : listel, doucine, filet, talon, cavet, quart de rond, pilastres. . .

Les souches de cheminées des villas sont de plus grandes dimensions avec des formes géométriques variées.



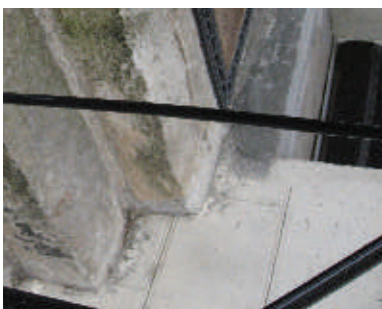
Les baies, facteurs de fragilité, font l'objet de nombreux détails soignés : taille, forme, matériau, finition, appareillage... Des ferronneries agrémentent parfois les baies.



Les détails constructifs s'observent notamment en façade à travers les chaînes, corniches, linteaux et jambages, encadrements de baie, appuis de fenêtre, bandeau...

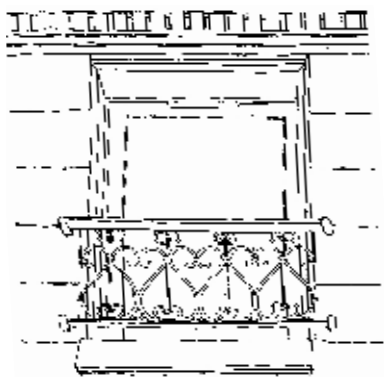


L'encadrement de fenêtre est souvent constitué de moellon protégé par un enduit lissé, parfois en brique ou en pierre. Des feuillures permettent d'encastrer les volets dans le tableau. Souvent en saillie par rapport au mur, le soubassement en moellon est recouvert par un enduit lissé, protégeant le pied du mur des infiltrations et des rejaillissements d'eau pluviale. En pierre de taille il est laissé apparent. Un badigeon d'uniformisation y est parfois appliqué. Les murs des clôtures sont généralement protégés par des couronnements saillants en pierre, en enduit, ou en tuiles.

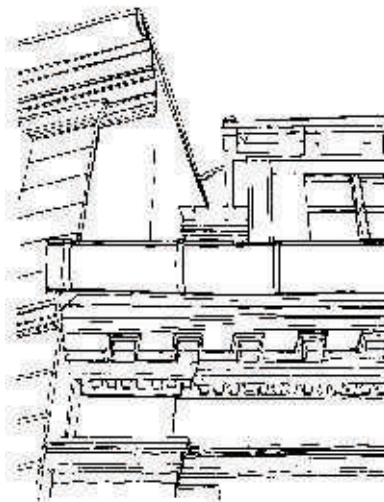


DETAILS CONSTRUCTIFS

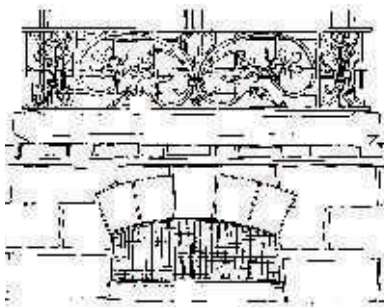
RECOMMANDATIONS



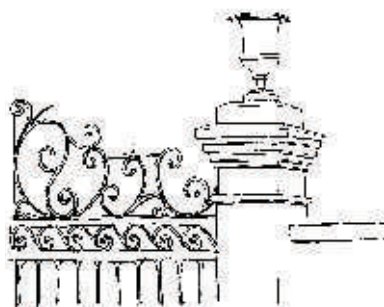
Appui de fenêtre en pierre surmonté d'un garde-corps en ferronnerie. Faux appareillages et modénatures en plâtre et chaux



L'entretien des rives de toiture, des zingueries, des modénatures est important pour éviter les désordres structurels



Les maisons XIX^e - début XX^e et villas comportent généralement des garde-corps en ferronnerie très ouvragés



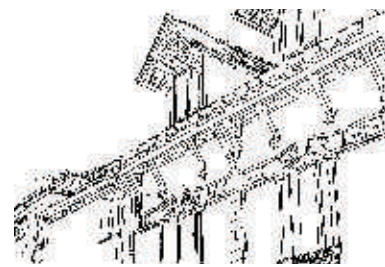
Chapiteau en pierre de taille d'une pile de portail

charpente :

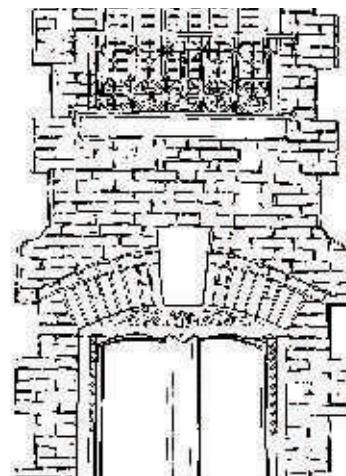
- tenir compte de l'ancienneté de la maison et de sa structure lors d'une réhabilitation
- faire un sondage de fondation en cas de surélévation ou extension (les fondations anciennes pourraient ne pas supporter le poids de la surélévation)
- porter une attention particulière à la répartition des charges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

Enduit, modénatures, zingueries :

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



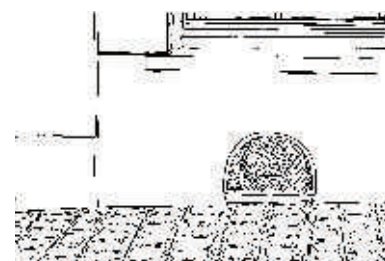
Corniche protégée par le débord de toit. Chainage en pierre et brique structurant la façade enduite



Appui de fenêtre en pierre, linteau et encadrement en brique structurant les éléments de façade



Corniches, bandeaux et pilastres habillent les façades de certaines maisons



Soubassement en moellon enduit intégrant un soupirail pour la ventilation de la cave

Fenêtres

DESRIPTIF

Selon le type de maisons et leurs architectures, les fenêtres sont disposées suivant un ordonnancement plus ou moins précis. De proportions et dimensions variées, les fenêtres sont conçues dans le souci d'un bon éclairage des habitations.

LUZARCHES



Les fenêtres sont plus hautes que larges. Les linteaux sont droits, rarement cintrés, en moellon ou en bois. Ils sont recouverts d'un enduit. En brique ou en pierre de taille, ils restent apparents. Les jambages sont souvent en maçonnerie enduite.

Les fenêtres traditionnelles des maisons rurales et de village ont une largeur de 1 m pour une hauteur de 1.60 m environ. Celles des maisons XIXème - début XXème et des villas, petits immeubles et grande demeures, plus élancées, présentent des formes et des dimensions variées. Leur largeur oscille entre 1 et 1.60 mètres sur une hauteur varie de 1.60 mètres à 2 mètres.



Les menuiseries en bois sont généralement composées de vantaux à trois carreaux, plus rarement pour les maisons XIXème - début XXème, les villas et les grandes demeures.

Le garde-corps du rez-de-chaussée et de l'étage sont souvent en fer forgé ou en fonte, parfois ils prennent la forme de simple lisse.

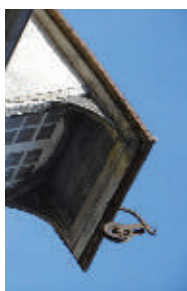
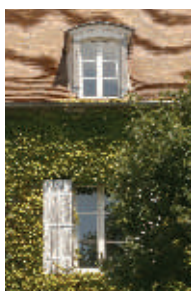


Les menuiseries en bois sont peintes d'une teinte généralement claire mais parfois avec une teinte plus foncée que la couleur de l'enduit de façade. Elles présentent deux vantaux ouvrant à la française (vers l'intérieur de l'habitation).



Quand elles existent les ouvertures éclairant les combles sont diverses : en maçonnerie, en bois, en métal. Elles présentent des formes variées (lucarne, oeil-de-boeuf, châssis à tabatière...). Leurs menuiseries s'harmonisent avec celles des fenêtres de la façade.

Les anciennes ouvertures (engagées dans le mur, dites gerbières) sont fermées par un contrevent à un battant. Des ouvertures aménagées dans les pignons éclairent parfois les combles des maisons rurales, XIXème - début XXème, villas et grandes demeures.



FENÊTRES

RECOMMANDATIONS

Nota bene :

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

■ les feuillures sur les tableaux sont fragiles, il faut en prendre soin lors du remplacement des menuiseries

■ les menuiseries sont en bois éco-certifié; le matériau bois est plus avantageux : sa longévité est plus importante s'il est entretenu, il est robuste, a une faible empreinte écologique, laisse respirer la maison. Les fenêtres en bois sont généralement plus lumineuses car leurs profils sont fins

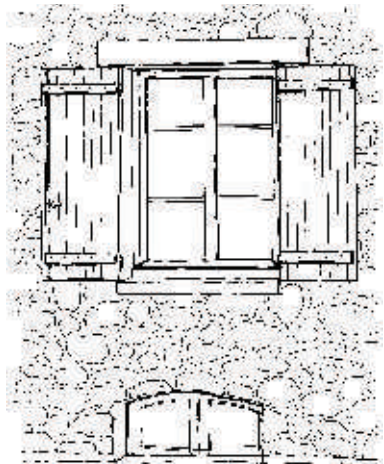
■ les menuiseries en bois doivent être peintes avec une peinture microporeuse, le vernis ne les protégeant pas autant.



Fenêtre de dernier étage caractéristique de maisons de bourg avec appui en pierre



Lucarne à bâtière avec couverture en débord



Fenêtre traditionnelle de rez-de-chaussée avec soupirail en soubassement

Pour restaurer une fenêtre :

- ne pas modifier ses dimensions
- conserver et restaurer l'appui, le linteau, l'encadrement s'il existe (enduit, pierre, brique), et les éléments de ferronnerie
- ne pas créer d'encadrement de fenêtre décoratif quand il n'existait pas
- protéger les linteaux en bois par un enduit ou leur appliquer un lait de chaux ou une peinture à phase aqueuse pour les protéger et les harmoniser avec le mur
- restaurer la menuiserie existante quand c'est possible
- conserver la division des carreaux et les profils des bois qui correspondent à l'époque et au style de la maison
- protéger le bois des menuiseries par une peinture à phase aqueuse (une couche d'impression et 2 couches microporeuses)
- utiliser de préférence une teinte plus claire que celle des portes et volets, suivant le nuancier (recommandations sur fiche "Couleurs")
- les ouvrants et dormants des fenêtres seront remplacés en même temps, afin de garantir une meilleure tenue, longévité et ne pas réduire les parties vitrées. Ce dernier point est inévitable avec la pose en rénovation qui prévoit seulement le remplacement des ouvrants sur l'ancien dormant.

Pour créer une fenêtre :

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

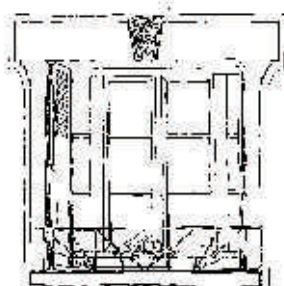
Pour restaurer les ouvertures en



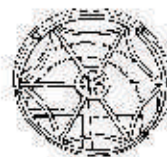
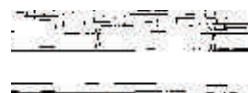
Lucarne pendante, dite gerbière, pour accéder à l'étage dit "à encusement"

toiture et éclairer les combles :

- préserver les châssis à tabatière dans leurs dimensions d'origine
- conserver et restaurer les lucarnes existantes. Leurs jouées (parties verticales latérales triangulaires comprises entre la toiture d'une lucarne et le toit) sont maçonnées et peuvent parfois être vitrées pour apporter plus de lumière
- pour positionner une nouvelle ouverture en toiture, consulter la fiche correspondant au type de votre maison (maison rurale, maison de village, villa...)
- les nouvelles lucarnes doivent être de dimensions réduites, charpentées sur le versant de la toiture ou engagées dans le mur maçonné
- les fenêtres de toit, hormis la arrière, doivent être de petites dimensions (dimensions préconisées : de 0.60 de large à 1 m maximum de haut à l'axe de l'ouvrant de l'étage inférieur ou axé sur la partie pleine en maçonnerie. Le châssis sera implanté dans la partie inférieure des combles, sans store extérieur, ni volet roulant en surépaisseur). Les châssis seront intégrés au versant de la toiture par une pose encastrée
- positionner deux châssis de toit maximum par pan de couverture, de préférence sur les toitures non visibles de l'espace public
- ne pas regrouper deux lucarnes ou deux fenêtres de toit
- ne pas superposer une fenêtre de toit et une lucarne, sauf exception. Un pan de toiture vitré peut aussi éclairer les combles, de préférence côté jardin.



Fenêtre de villa début XXème à quatre vantaux, à double meneau, avec persiennes métalliques et garde-corps en ferronnerie



Œil-de-bœuf percé dans un mur avec une ferronnerie ouvragée

Portes et volets

DESRIPTIF

Les volets, les portes piétonnes ou les portes cochères sont généralement en bois peint. Leurs caractéristiques (positions, dimensions, traitement) sont en harmonie avec l'architecture de chaque maisons.

LUZARCHES



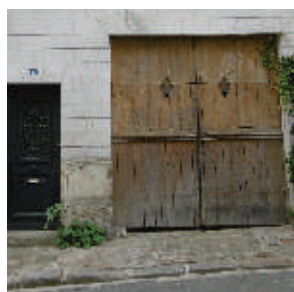
Les proportions de la porte d'entrée piétonne sont en cohérence avec les autres percements de la maison. Ses dimensions varient entre 1.90 et 2.70 m pour la hauteur et entre 0.80 et 1 m pour la largeur. La porte est en bois peint non verni, sauf exception. Elle peut présenter une imposte vitrée fixe ou une partie vitrée sur l'ouvrant, protégée par une ferronnerie. Selon la pente de la rue, le seuil est composé parfois d'une marche en pierre. Certaines portes de maisons XIXème - début XXème ou de villas et grandes demeures sont formées de deux vantaux. Leur grand perron donne accès à la porte d'entrée, protégée par une marquise vitrée.



Les portes charretières présentent deux battants réalisés par l'assemblage de planches verticales en bois plein sur ossature. Elles ferment le passage cocher des maisons et donnent accès directement à la cour ou au jardin quand elles sont ménagées dans un mur de clôture ou lorsqu'elle font partie du bâtiment comme pour les maisons de bourg. Elles présentent un profil droit ou cintré. L'encadrement est soit en pierre appareillée surmonté d'une poutre en bois généralement recouvert d'un enduit, rarement d'un linteau métallique.



Les volets battants des fenêtres s'encastrent généralement dans les feuillures ménagées à l'extérieur des tableaux. Ils sont réalisés en bois peint parfois métalliques pliants, persiennés le plus souvent sur une partie de la hauteur au rez-de-chaussée et en totalité à l'étage. Généralement, ils sont sous forme de planches assemblées par des barres horizontales sans écharpes (Z).



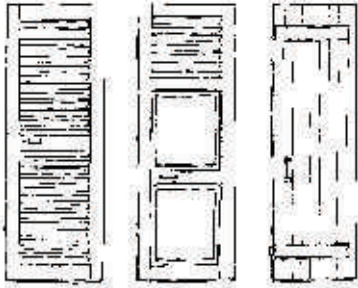
Nota bene :

■ les portes et les volets sont en bois. Le matériau bois est plus avantageux que le PVC et l'aluminium : sa longévité est plus importante s'il est entretenu, il est plus robuste, a une meilleure empreinte écologique...

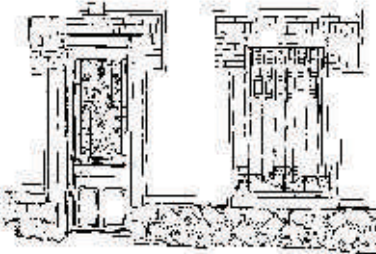
■ le vernis ne protège pas suffisamment les portes et volets en bois, ceux-ci doivent être peints avec une peinture microporeuse

■ les volets à écharpe (Z) sont étrangers à l'architecture locale

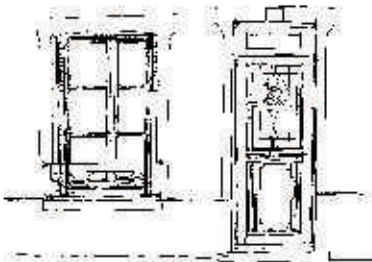
■ les parties persiennées des volets ou les jours aux formes variées permettent la ventilation.



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



Le vitrage de la porte est protégé par une ferronnerie ouvragée. Le garde-corps doit être de même manufacture



Les persiennes métalliques viennent se replier dans l'encadrement de la baie sans occulter la surface vitrée



Volets en bois pleins constitués de lames verticales assemblées par des barres horizontales avec jour de ventilation

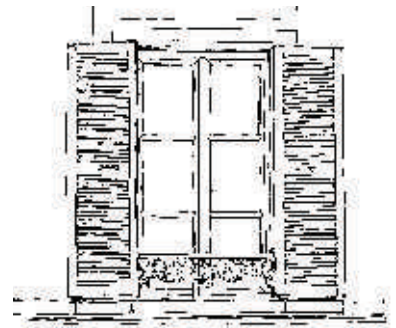
PORTES ET VOILETS RECOMMANDATIONS

Volets :

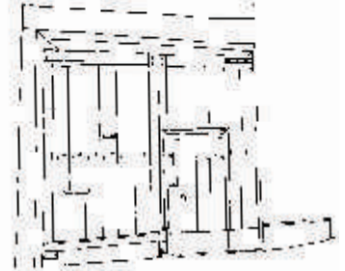
- maintenir les volets existants (bois plein, persienné en totalité ou en partie haute, métallique persienné et pliant) et les restaurer quand c'est possible. Sinon, utiliser de préférence des volets en bois à deux battants ou à un battant pour les fenêtres à engranger ou petites baies
- choisir des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

Portes :

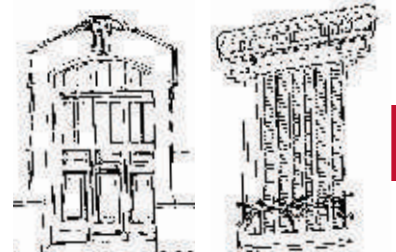
- préférer la restauration d'une porte ancienne à son remplacement ; il est souvent suffisant et moins onéreux de la réparer. Sinon, choisir une porte d'entrée piétonne sobre, en bois, qui assure la sécurité, éventuellement l'éclairage.
- Le vantail sera le plus souvent droit (non cintré), plein ou vitré et doublé d'une ferronnerie devant l'ouvrant pour les maisons de village, maisons XIXème - début XXème et les villas
- entretenir les ferronneries protégeant les vitres des portes
- respecter l'alignement horizontal des linteaux en cas de création d'une imposte vitrée au-dessus de la porte d'entrée
- les portes de garage doivent être sobres, les encadrements étant du même type que ceux des autres portes de la façade. L'ouverture de la façade pour la création d'un garage doit rester exceptionnelle.
- les portes tiercées sont à éviter. Préférer des portes à 1 ou 2 vantaux identiques (excepté en cas de remplacement d'une porte tiercée d'origine).



Volets en bois persiennés traditionnels des maisons de bourg, grandes maisons, grandes demeures, maisons XIXe - début XXe et petits immeubles

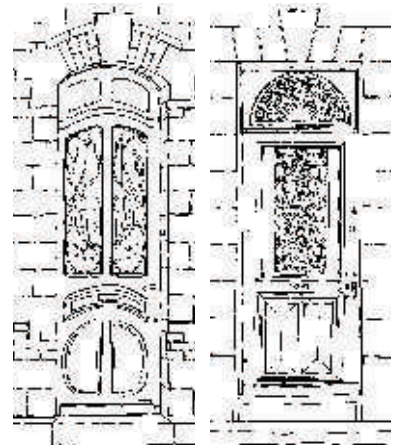


Porte charretière avec porte piétonne intégrée



Porte d'entrée d'une grande maison avec panneaux moulurés

Persiennes métalliques pliantes traditionnelles des maisons XIXème - début XXème



Parfois, une ou plusieurs marches donnent accès à la porte d'entrée composée d'une imposte fixe et d'une portion vitrée en partie haute de la menuiserie, souvent doublé d'une ferronnerie plus ou moins ouvragée, permettant l'éclairage naturel du hall

Clôtures

DESRIPTIF

Les clôtures sur rue délimitent l'espace privé de l'espace public. Elles forment la façade visible de chaque habitation. Du centre bourg, avec ses porches et portillons ouvragés des grandes maisons et demeures, aux villas, jusqu'aux haies des maisons pavillonnaires, les clôtures participent à la perception du paysage Luzarchois.

LUZARCHES

On distingue sur la commune 4 grandes typologies de clôtures :

- les clôtures du bâti rural ; murs en prolongement du bâti avec grands portails ou porches.
- les clôtures des grandes maisons et demeures ; murs bahuts et ferronneries côté rue et murs de pierre côté jardin.
- les clôtures de villas et maisons XIXe-XXe ; très variées, souvent ajourées et toujours accompagnées de haies de feuillus et d'arbres.
- les clôtures de pavillonnaire ; hétéroclites, avec une prédominance du portail d'entrée véhicules et des haies vives d'essences locales.



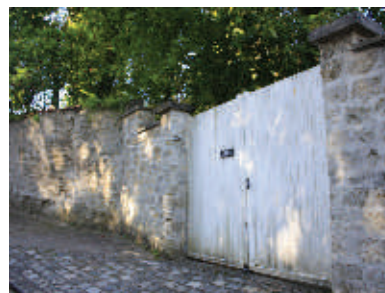
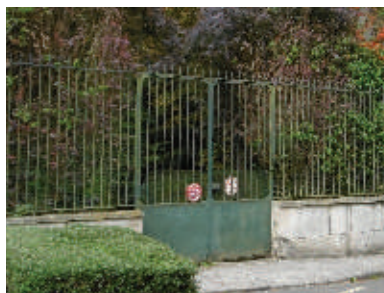
Les murs de clôture des maisons du centre-bourg sont construits en moellons de calcaire et/ ou de grès apparents ou recouverts d'un enduit à la chaux. Ils sont rarement en brique ou pierre de taille. Les murs de clôture sont protégés des intempéries par un couronnement maçonné en pierre, en enduit, en brique ou par un chaperon en tuile.



Les portails des grandes maisons et villas en centre-bourg, encadrés de piles en pierre, en moellons enduits ou en brique, présentent un profil droit et sont ouvragés, généralement disposés en continuité des clôtures et axés par rapport à la façade. Les clôtures en ferronnerie ajourée sont habituellement doublées de petites haies qui filtrent la vue. Des arbres adossés donnent parfois une autre échelle à ces clôtures.



Les haies des clôtures des lotissements du centre ville sont constituées de feuillus (haies mélangées, troènes semi-persistants, parfois charmilles) et souvent mélangées aux grimpances.



Nota bene :

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



Haies, plantations :

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



Clôture formée par un soubassement maçonné et surmonté de lisses horizontales

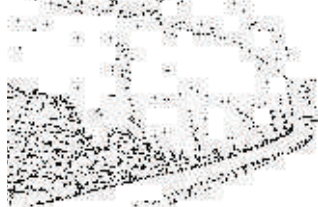
CLÔTURES RECOMMANDATIONS

Murs en pierre :

- Réaliser des murs de clôture qui s'harmonisent avec les murs anciens du bâti voisin
- pour réparer un mur : observer le type de matériau utilisé, son appareillage, la qualité des joints. Restaurer les piles et autres ouvrages annexes
- utiliser beaucoup plus de moellon que de mortier, surtout sur les murs non enduits dont l'aspect doit se rapprocher du montage en pierre sèche
- mettre en place des harpes en pierre si la longueur du mur est importante et des chaînages aux angles
- veiller à conserver la même mise en œuvre sur toute la hauteur du mur
- éviter l'emploi de matériaux non locaux et industriels
- respecter le traitement de la pierre : bossage, layage...
- protéger de préférence la partie haute du mur par un couronnement en pierre, par un rang de tuile ou un chaperon maçonné
- les recommandations contenues dans la fiche "Matériaux" sont applicables aux murs de clôture en pierre qui doivent rester en pierre apparente ou à pierre vue.

Grilles et portails :

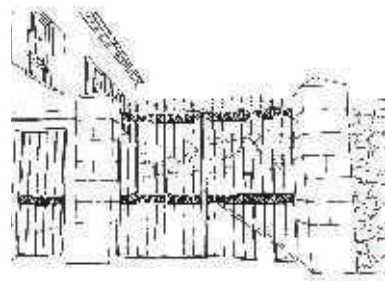
- Créer des grilles et des portails sobres, soit en ferronnerie, avec un barreaudage vertical simple, soit constitués de larges lames en bois verticales, déposées jointives ou ajourées et peintes
- ne pas utiliser de forme courbe
- entretenir les auvents charpentés
- les quincailleries et bois d'un même ensemble seront de la même couleur
- choisir la couleur des ferronneries ou du bois à partir du nuancier de la fiche "Couleurs".



Mur de clôture en moellon calcaire avec végétation retombante (surveiller la végétation afin qu'elle n'altère pas la maçonnerie)



Mur bahut surmonté de végétation



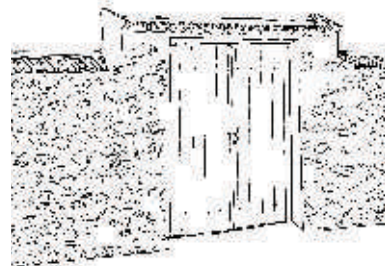
Mur et pile maçonnés avec portail en ferronnerie à profil droit de même hauteur que la clôture



Mur de clôture haut maçonné avec porte d'entrée en pierre de taille moulurée



Mur bahut en pierre de taille surmonté d'une clôture en ferronnerie, doublée d'une haie. La hauteur du barreaudage doit être supérieure à celle du mur



Porte en bois inscrite dans un mur de clôture en moellon de grès, enduit à pierre-vue

Couleurs I

DESRIPTIF

Les tonalités du calcaire blond donnent à la commune de Luzarches une harmonie globale de tonalités naturelles très douces qui jouent avec les variations de lumière et la végétation. Les couvertures en terre cuite (tuiles plates ou mécaniques) offrent une gamme de couleurs allant du brun ocre rouge à l'orangé. Les façades sont traditionnellement recouvertes d'enduits à la chaux ou au plâtre pouvant autrefois prendre une coloration soutenue. Des pigments naturels colorent les enduits traditionnels qui se patinent avec le temps.

Les couleurs des mortiers de chaux et de plâtre sont proches de celles de la pierre. Elles prennent toute leur importance sur les murs en moellons totalement enduits ou à pierre vue. Sur la pierre de taille, les joints sont minces, peu apparents et généralement de la même nuance que la pierre. Les rénovations récentes sont souvent de couleurs plus neutres et plus claires.

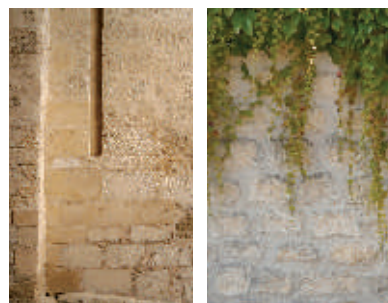


Les couvertures sont majoritairement en tuiles plates ou mécaniques présentant toute la palette des bruns et des ocres rouge naturels. Certaines couvertures de grandes demeures sont recouvertes d'ardoises.



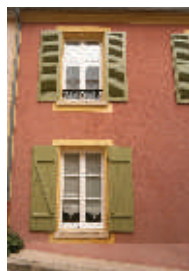
“La couleur donne la joie, elle peut aussi rendre fou”. Fernand Léger

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



Si la palette dominante des couleurs d'enduits de Luzarches reste majoritairement neutre, dans des tonalités douces de sable et d'ocre blond en harmonie avec le calcaire ocre utilisé localement, elle présente aussi une palette plus saturée et plus affirmée de jaunes, oranges ou roses qu'il convient de préserver. Ce sont ces variétés de nuances chaleureuses qui font la richesse de la commune et qui renforcent son identité visuelle.

Les murs des maisons sont généralement en moellons calcaires enduits à la chaux (ou au plâtre et chaux), avec parfois les chaînages et jambages apparents en pierres de taille.



Nota bene :

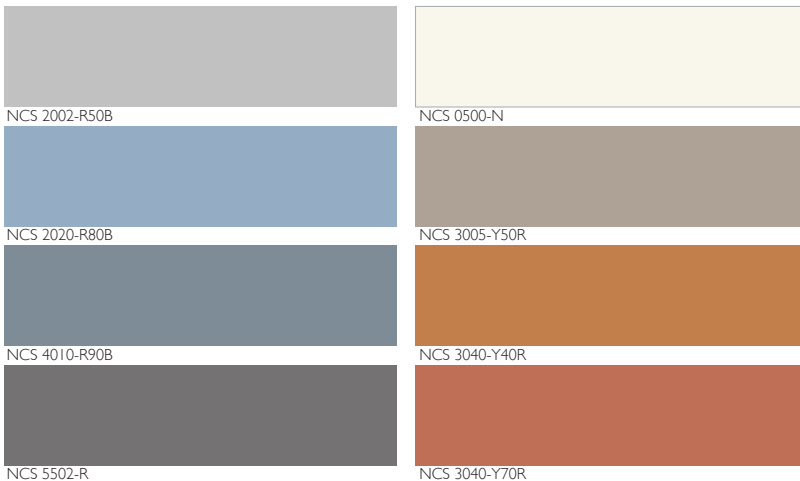
■ choisir des couleurs en équilibrant les parties des murs (enduit, pierre) et les menuiseries, volets, portes, clôtures ■ tenir compte de l'exposition des façades ■ ne pas utiliser un blanc pur, sauf pour l'architecture innovante et les maisons d'architectes ■ employer les enduits ocrés avec précaution en respectant les teintes locales

COULEURS I RECOMMANDATIONS

- pour choisir une couleur, il faut tenir compte des matériaux (pierre, enduit, brique), des coloris existants sur les façades environnantes, et de la quantité de couleur qui sera étalée (importance de la surface : volets, portes cochères, fenêtres...) afin de respecter une certaine harmonie pour l'ensemble du village
- réaliser un échantillon sur une grande surface in situ, avant d'appliquer la teinte définitive.

Couleurs : malgré tout le soin apporté à la réalisation de cette étude, des différences peuvent être constatées entre les couleurs imprimées et le nuancier de teintes réelles. Ce nuancier est indicatif et doit être adapté à chaque architecture, en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France.

maisons d'architectes

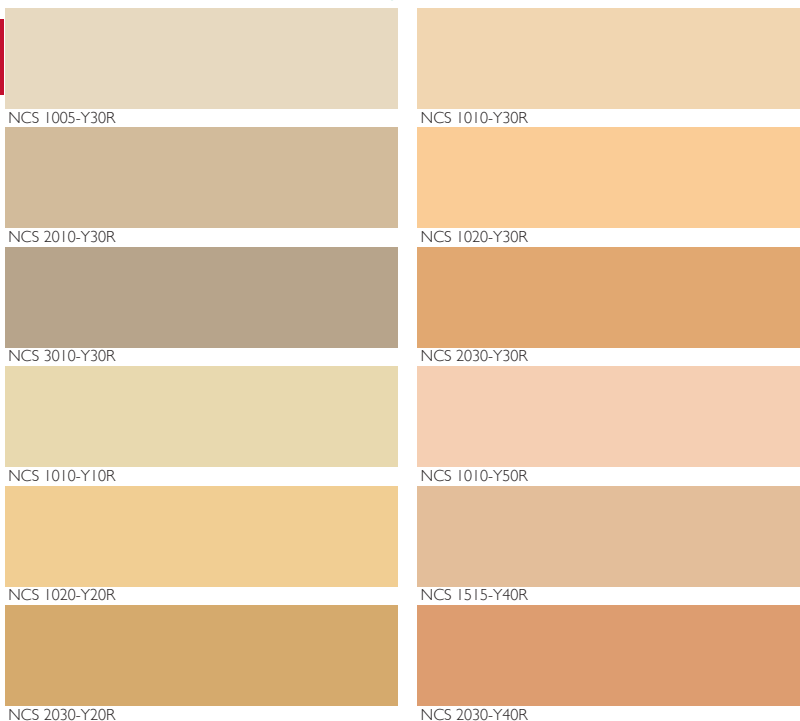


fenêtres



Ces références sont réservées à l'architecture contemporaine et ne peuvent pas être utilisées dans d'autres cas. Par contre, les maisons d'architectes peuvent bénéficier des couleurs "façades" selon la nature du projet.

façades



Le nuancier "fenêtres" donne les couleurs à choisir pour les "ouvertures". Traditionnellement, les fenêtres sont peintes de coloris de valeur claire, dans des nuances de blancs colorés, de neutres chauds ou froids, à choisir en harmonie avec la couleur des volets, ou encore de gris plus sombres qui dissimulent les barreaux des fenêtres.

Le nuancier intitulé "façades" est à utiliser pour les murs des maisons, sous forme de badigeon ou d'enduit (qui se rapprochera de la teinte référencée).

Ce nuancier propose des teintes inspirées des pierres calcaires et des enduits relevés sur place. Tous ces coloris peuvent être utilisés pour créer des harmonies de façades classiques ou plus colorées qui affirmeront l'identité colorielle de la ville. Toutes ces couleurs sont à employer suivant l'environnement du projet.

Nuancier : ces références de coloris sont celles du système normalisé NCS. Ces références peuvent être aisément reproduites en machine à teinter. Etude de coloration réalisée par l'Atelier 3D couleur, Paris.

Couleurs 2

DESRIPTIF

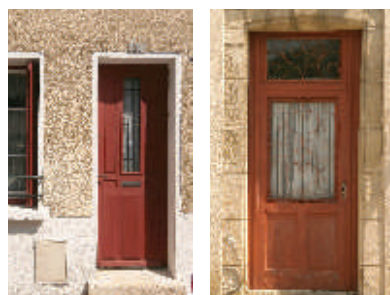
Luzarches présente un bâti riche d'époques de construction, de typologies et de styles différents et variés. L'usage maîtrisé de la couleur donne cohérence et harmonie à cette mosaïque de façades. Les teintes de mise en valeur des menuiseries et ferronneries donnent du caractère et de la personnalité aux paysages urbains, en créant des ponctuations colorées dans le paysage bâti de la commune.



Les menuiseries des maisons anciennes présentent encore les traces des colorations naturelles à base de peintures à l'ocre, d'oxydes ferreux et de pigments.

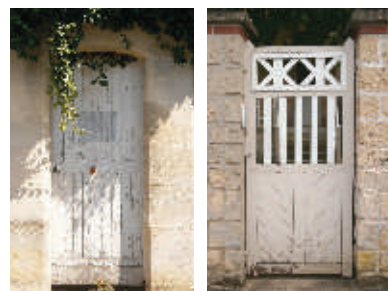
Les maisons bourgeoises présentent, à l'intérieur du bourg, une palette restreinte de tonalités, classiques et naturelles.

Ces associations de teintes, composées de blancs ombrés, d'ivoires, de tons sable, de beiges taupés et de gris travaillés en camaïeux, participent aux harmonies architecturales.



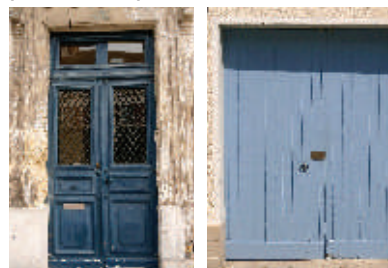
“La couleur donne la joie, elle peut aussi rendre fou”. Fernand Léger

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



Les ponctuations de couleurs apportées par les volets et les portes sont choisies pour leurs associations harmonieuses avec les nuances naturelles ou colorées des façades. La palette présente des blancs colorés chauds, des gris neutres ou colorés, des verts en rapport avec la nature, les tonalités anciennes d'ocres rouges, de terres naturelles ou de terres brunes, sans oublier de nouvelles nuances de bleus, de verts et de gris colorés sophistiqués.

Les reconstructions ou réfections permettent d'ouvrir la palette des menuiseries à de nouvelles tonalités de demi-teintes : mastic, marron glacé, taupe, bleus et verts teintés de gris plus contemporains.



Nota bene :

■ les pièces de ferrure, les pentures doivent rester dans la même teinte que celle des volets ■ sur le bois, l'application de vernis et peintures étanches à la vapeur d'eau est à proscrire ■ avant de repeindre il faut décaper, poncer, gratter, remplacer les pièces défectueuses ■ la couleur de la porte d'entrée peut se distinguer des volets et fenêtres soulignant la composition de la façade.

COULEURS 2 RECOMMANDATIONS

- peindre les fenêtres d'une couleur plus claire que les volets et portes
- dissimuler par une peinture "gris foncé" les barreaux des fenêtres ou les mettre en évidence par une couleur proche de celle des menuiseries
- appliquer une peinture d'impression sur un support sain et nettoyé avant d'appliquer 2 couches de peinture microporeuse
- réaliser un échantillon sur une grande surface in situ, avant d'appliquer la teinte définitive.

Couleurs : malgré tout le soin apporté à la réalisation de cette étude, des différences peuvent être constatées entre les couleurs imprimées et le nuancier de teintes réelles. Ce nuancier est indicatif et doit être adapté à chaque architecture, en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France.

portes et volets

 NCS 1002-Y50R	 NCS 2005-B20G
 NCS 1510-Y30R	 NCS 4020-B10G
 NCS 4005-Y50R	 NCS 5030-B30G
 NCS 6005-R80B	 NCS 5020-R90B
 NCS 7500-N	 NCS 3020-R90B
 NCS 3040-Y30R	 NCS 2005-G80Y
 NCS 3040-Y50R	 NCS 4020-G70Y
 NCS 4040-Y80R	 NCS 7010-B50G
 NCS 5020-R10B	 NCS 3020-G
 NCS 6020-R	 NCS 2010-G10Y

portails et ferronneries

 NCS 2005-Y50R
 NCS 4030-Y50R
 NCS 5040-R
 NCS 7010-Y90R
 NCS 8010-Y90R
 NCS 8502-B
 NCS 6010-R90B
 NCS 4005-R80B
 NCS 6020-B
 NCS 6020-B30G
 NCS 7010-G50Y
 NCS 4010-G30Y

Le nuancier intitulé "portes et volets" est composé de 4 familles de couleurs : les neutres, les chauds, les bleus et les verts.

Cette palette propose à la fois des teintes intemporelles, telles que les ocres jaunes, rouges et bruns ou encore les blancs et les gris mais aussi des nuances de bleus assourdis, verts végétaux et taupe grisés moins traditionnelles. Alliant harmonieusement tradition et modernité, ces références s'adaptent avec cohérence aux différentes typologies architecturales de la commune.

Le blanc et le noir purs ne sont pas autorisés dans le cadre de ce nuancier.

Nuancier : ces références de coloris sont celles du système normalisé NCS. Ces références peuvent être aisément reproduites en machine à teinter. Etude de coloration réalisée par l'Atelier 3D couleur, Paris.

Le nuancier "portails et ferronneries" donne les couleurs pour les "clôtures, balcons et garde-corps".

Les portails et les ferronneries sont en général peints avec des teintes sombres, à choisir en harmonie avec les coloris des portes et des volets.

Maisons de constructeurs

DESRIPTIF

La maison de constructeur est un type d'habitat individuel apparu au milieu du XX^{ème} siècle. Elle est située en périphérie du bourg ou sur des parcelles laissées disponibles par le bâti plus ancien. Elle appartient souvent aux formes groupées des lotissements. Sa réalisation, suivant des techniques constructives standardisées, la distingue du bâti traditionnel. Elle est implantée en retrait de la rue, parfois en limite séparative.

LUZARCHES

Volumétrie de la maison

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

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

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



De nombreuses maisons de constructeurs jalonnent la commune de Luzarches depuis les années 1950.

Leurs dimensions modestes entraînent souvent diverses extensions dans le prolongement du volume principal, et divers ajouts sous forme de vérandas, auvents, etc.



Abords de la maison

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

La clôture, composée d'un grillage, d'un barraudage ou d'un mur plein en pierre ou enduit, ferme la parcelle sur l'espace public et a un fort impact visuel sur la rue. A Luzarches, elle est souvent composée d'un soubassement maçonné avec grille en partie haute et revêt des formes et des matériaux très variés. L'accompagnement végétal de la maison notamment les plantations sur le devant, le traitement des surfaces privatives engazonnées ou minérales (allées, terrasses, ...) participent également à l'ambiance de la rue. Ce traitement du sol influence aussi l'écoulement des eaux de pluie.

Matériaux de construction

Les murs sont maçonnés en parpaing de ciment, brique creuse ou constitués de voiles de béton ou en béton cellulaire, très rarement en bois. La finition consiste en un enduit monocouche, un enduit peint ou en un parement de moellon appareillé (parfois un bardage bois). La toiture peut être recouverte de tuile, rarement d'ardoise, cherchant à identifier la maison de constructeur à une construction traditionnelle. Elle est fréquemment recouverte de tuile industrielle d'un ton uniforme brun ou rouge. Les modénatures sont généralement absentes.



MAISONS DE CONSTRUCTEURS

RECOMMANDATIONS

Nota bene :

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



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

Plantation de la parcelle :

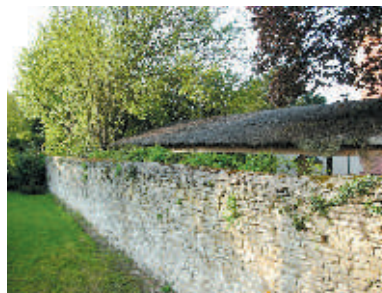
- préserver au maximum la végétation existante
- planter arbres et arbustes d'essences locales, naturellement présents dans l'environnement végétal de la parcelle et adaptés aux conditions de sol et de climat du sol
- tenir compte de l'ensoleillement des vents, de la présence de l'eau, de la taille adulte des végétaux, des constructions avoisinantes pour implanter les différents sujets
- choisir des plantes tapissantes pour habiller les éventuels talus.



Pour les suppressions ou ajouts d'arbres se référer au PLU

Entretien et rénovation de la construction :

- lors d'un ravalement, nettoyer et dégraisser les murs enduits en les lavant à l'eau (sans produit dangereux pour l'environnement)
- pour donner du caractère à votre maison, réaliser un enduit traditionnel 3 couches (gobetis + corps d'enduit + enduit de finition) avec une finition lissée plus esthétique et permettant un meilleur entretien
- la tuile mécanique peut être remplacée par de la tuile plate vieillie, petit moule (si la charpente le permet)
- en cas de remplacement de menuiseries, poser de préférence des menuiseries bois présentant 3 carreaux verticaux par vantail
- volets, porte d'entrée, porte de garage seront, si possible, en bois suivant les recommandations de la fiche correspondante
- ne pas compenser l'absence de modénature sur la façade par l'ajout d'éléments rapportés (corniches préfabriquées, encadrements de fenêtres en pierres agrafées, etc.).



Mur en pierre reprenant l'architecture locale

Création ou modification de clôture sur rue :

- édifier la clôture dans la tradition des murs en pierre du village afin d'assurer la continuité visuelle de la rue. Eviter les murs en parpaings enduits. Eviter la profusion des matériaux. Préserver les anciens murs en calcaire existants et les prolonger en matériaux identiques
- dans l'environnement naturel, privilégier les haies doublées sur l'intérieur de la parcelle d'un grillage de couleur neutre (gris, galvanisé)
- préférer l'absence de clôture lorsque les abords sont traités
- la clôture, le portail et le portillon sont situés en alignement sur rue. Ils marquent la limite entre l'espace public et l'espace privé.
- se référer à la fiche clôture pour les essences de végétaux.

Extension de la maison :

- projeter autant que faire se peut, l'extension de la construction existante dans le prolongement de la façade principale quand le pan de toiture donne sur rue, afin d'allonger le volume de la maison et lui donner des proportions rappelant celles des constructions traditionnelles : plan rectangulaire avec ou sans retour en L ou T, deux pans de couverture, faitage parallèle à la rue, percements plus hauts que larges, percements limités en toiture et en pignon. Eviter les décalages de volumes inutiles
- une annexe (garage, atelier, etc.) peut également être construite à l'alignement, à l'appui d'une des limites mitoyennes de la parcelle, afin de réimplanter du bâti sur rue, à l'instar du bâti traditionnel
- dans le cas d'un garage, ne pas créer de communication entre le garage et la maison pour éviter d'introduire les gaz d'échappement dans les pièces de vie
- éviter la multiplication des portes de garage en façade principale
- construire une véranda à l'arrière de la maison, dans la continuité du bâti (si le règlement d'urbanisme l'autorise), en accord de couleur et de matériaux avec l'existant. Porter une attention particulière à son orientation pour éviter l'effet de serre
- envisager l'aménagement d'un auvent pour garer les véhicules (surface couverte non close = pas de fumée enfermée)
- dans le cas d'un aménagement de comble, limiter à deux ouvertures par pan de toiture. Les lucarnes ou les châssis de toit seront axés à l'aplomb des ouvertures.



Auvent contemporain bien intégré, accolé à la maison

Jardins de centre bourg

DESRIPTIF

Les jardins ou les cours remarquables du centre bourg ancien de Luzarches sont de quatre grands types : le jardin de bâti rural à cour, le jardin du centre ancien, le jardin de villa et le parc de grande maison et grande demeure. Chacun a sa typologie, liée à la forme de sa parcelle, à l'implantation du bâti autour duquel il s'articule, et à sa fonction initiale.



Le jardin de centre ancien forme une bonne partie du paysage des jardins du centre-bourg. Ses caractéristiques se retrouvent pour les typologies de maison rurale, de maison de village et de maison de bourg.

Le jardin de centre ancien est le plus souvent invisible depuis la rue, perceptible parfois depuis un porche ou une venelle d'accès. Ce jardin s'étend à l'arrière du front bâti continu, sur une parcelle en lanière, le plus souvent clos de murs en pierre et initialement vivrier. Il joue un rôle de respiration plantée en coeur d'îlot.

1/Typologie du jardin de bâti rural à cour

Une cour centrale souvent minérale, entourée des corps de bâtiments initialement agricoles. Elle est visible depuis la rue par les grands porches d'entrée. Ces vues cadrées rythment les perspectives dans les rues de la commune.



2/Typologie du jardin de centre ancien

Un jardin en arrière de front bâti, invisible depuis la rue, d'origine vivrière, comprenant souvent des arbres fruitiers et petits arbustes.



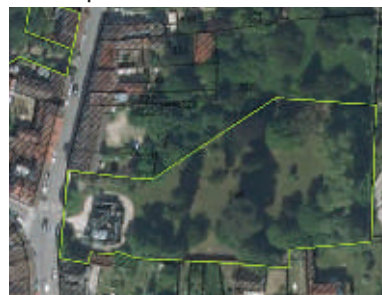
3/Typologie du jardin de villa

Une jardin entourant la villa, visible depuis la rue, comprenant souvent des arbres remarquables, clos d'un mur en pierre avec un portail en ferronnerie.



4/Typologie du parc de grandes maisons et grandes demeures

Grand parc d'agrément très boisé, clos d'un mur en pierre, la grande maison donnant sur la rue et les grandes demeures ou châteaux plus dissimulés dans le parc.



La cour d'entrée des grandes maisons forme avec le mur de clôture un ensemble harmonieux avec la façade. Elle est souvent plantée d'un grand arbre majestueux. La masse boisée des grandes demeures et châteaux forme, en lisière du bourg ancien, un écrin vert marqué, distinguant la commune de ses voisines.



JARDINS DE CENTRE BOURG

RECOMMANDATIONS

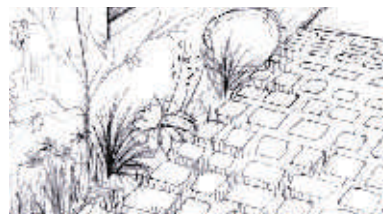
Chaque jardin participe au paysage de la commune, à sa préservation et à son embellissement. Pour respecter le caractère des grands types de jardins de centre bourg lors d'une réhabilitation, observer d'abord ce qui fait la qualité de ces espaces. Ensuite, veiller à éviter d'imperméabiliser les sols, et de laisser trop de place à la voiture.



Porche d'entrée pavée et cour plantée

Sols :

- éviter d'imperméabiliser les sols, pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales et éviter les ruissellements importants dans la commune et en aval
- minimiser les surfaces minérales et privilégier les revêtements poreux : pavés avec joints sable ou enherbé, pavés béton à joints enherbés, gravillons de type mignonnette ou stabilisés.



Des pavés à joints enherbés permettent de circuler librement tout en gardant un aspect vert et naturel

Edicules :

- privilégier les structures légères qui ne bloquent pas la vue
- végétaliser par des grimpantes pour une meilleure intégration au jardin
- intégrer à la clôture pour optimiser l'espace et ne pas encombrer le jardin.

Plantations en coeur de bourg :

- renforcer les plantations dans les jardins en utilisant différentes hauteurs d'arbres et d'arbustes, qui vont filtrer les regards sur la maison et créer un écrin végétal remarquable : un grand arbre pour signaler une entrée, de petits arbustes pour accompagner le mur de clôture, des fruitiers pour diversifier l'usage du jardin
- penser aux grimpantes pour habiller une façade, un pignon ou un mur de clôture, en veillant à respecter la pérennité du support.

Ces recommandations concernent aussi bien les jardins de type centre bourg que ceux d'extension urbaine

Arbres fruitiers isolés ou petit verger en fond de parcelle

Haie d'arbustes taillés ou sous forme naturelle, accompagnant le mur de clôture

Petit arbre d'ornement accompagnant l'entrée du jardin et filtrant la vue sur la maison

Grimpantes installées sur la façade arrière de la maison

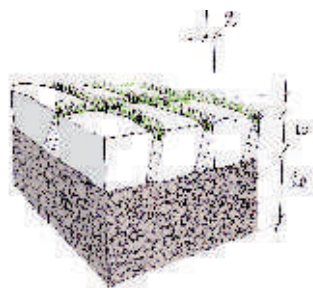


Intégrer un stationnement :

- veiller à ne pas utiliser des matériaux trop routiers : enrobés ou asphaltes, pour leur préférer des matériaux de jardin : pavages, gravillons, stabilisés
- pour les stationnements occasionnels, penser aux pavés joints enherbés ou aux dalles de type "Evergreen"
- accompagner quand cela est possible les stationnements d'un petit arbre. Il apporte en outre un ombrage utile en plein été
- minimiser les surfaces minérales pour les accès aux garages. Une double bande de dalles béton peut suffire pour donner un caractère moins routier.

Cas particulier de la cour minérale:

- préserver son caractère ouvert et minéral, même en cas de division
- veiller à l'harmonie des matériaux entre les revêtements de sols et les façades
- préférer des plantations de vivaces en pied de mur ou de façade pour garder l'intégrité de la cour
- privilégier les grimpantes qui habilleront les façades et accompagneront les entrées.



Pour la pose des pavés à joints enherbés, veiller à mettre en oeuvre une sous-couche drainante

Jardins d'extension urbaine

DESRIPTIF

Les jardins caractéristiques des extensions urbaines sont de deux types : les jardins de résidence, très plantés, et les jardins de pavillonnaire. Ces variations correspondent à différentes époques d'extension urbaine, à diverses implantations parcellaires et à une présence plus ou moins marqué du végétal.

LUZARCHES

Ces jardins, accompagnant des maisons de construction récente, forment le paysage de la frange urbaine de la commune, mais également certains quartiers insérés dans le bourg.

De dimensions modestes, entourant généralement les habitations, ces jardins se caractérisent par un grand linéaire de haies, et une grande disparité de traitement des clôtures. Certains de ces jardins donnent une grande place au végétal et aux arbres, et forment ainsi un écran vert d'une grande qualité.

1/Typologie du jardin de résidence très plantée

Le jardin s'intègre dans un ensemble formé de plusieurs strates végétales, haies taillées, surmontées d'arbres donnant sur la rue, et petits arbres et arbustes.



2/Typologie des jardins pavillonnaires

Le jardin, de petite taille entoure la maison. Côté rue, les plantations sont souvent constituées de haies taillées, et côté intérieur d'îlot, de petits arbres et d'arbustes d'ornement.



L'implantation parcellaire est de deux types : soit sans ordonnancement donnant des situations diversifiées de jardins et une plus grande liberté de plantation côté rue ;



soit plus rectiligne, parallèle à la rue, donnant un espace plus contraint en façade et sur les côtés de la maison, ainsi qu'une très forte présence des clôtures.



Les jardins d'extensions urbaines construites comme des résidences, forment une certaine harmonie, utilisant une même typologie de haie taillée sur rue pour clôturer la parcelle et donnant ainsi une impression de vivre dans un quartier très planté. La présence et le maintien de certains arbres remarquables, parfois ancien contribue à cette qualité.



JARDINS D'EXTENSION URBAINE

RECOMMANDATIONS

Les jardins d'extensions urbaines de Luzarches composent le paysage d'une diversité de petits quartiers, qui offrent l'espace nécessaire pour être généreusement plantés et composer ainsi un écrin végétal de qualité.



Résidences délimitées par le même type de haie et par un alignement de petits arbres d'ornement. Cela donne une harmonie commune au quartier

Ces recommandations concernent aussi bien les jardins de centre bourg que ceux d'extension urbaine

Essences à privilégier :

- préférer les essences locales et les feuillus pour préserver et favoriser la continuité des paysages et la biodiversité
- éviter les haies taillées de résineux car, outre leur monotonie, ils sont difficiles à entretenir et se dégradent assez rapidement.

Résidences très plantées :

- les résidences verdoyantes comme la résidence Ile-de-France, sont plantées jusque dans les espaces mitoyens, collectifs ou parfois publics
- pensez à se concerter avec le voisinage pour planter ensemble des haies, des arbustes ou des arbres, pour accompagner les limites séparatives, les entrées ou les allées communes.

Liste des essences :

Cette liste n'est qu'indicative. Une liste plus complète des essences champêtres à privilégier a été établie par le PNR Oise-Pays de France. Bien observer en outre l'exposition (ombre, mi-ombre, soleil) et se renseigner sur la taille adulte des sujets qui seront installés

■ Arbres : grands sujets (15 à 20m adultes) : Les boisements à proximité des jardins sont une source d'inspiration : chênes rouvre et pédonculé, tilleuls (*tilia cordata*) ou pins sylvestres forment la majorité des essences forestières

■ Arbres : sujets moyens (10 à 15m adultes) : Essences des lisières forestières : charmes, alisers (*sorbus torminalis*), saules blanc (*salix alba*)

■ Arbres : petits sujets :

Les arbres fruitiers locaux sont précieux dans les petits jardins. Contacter le PNR.

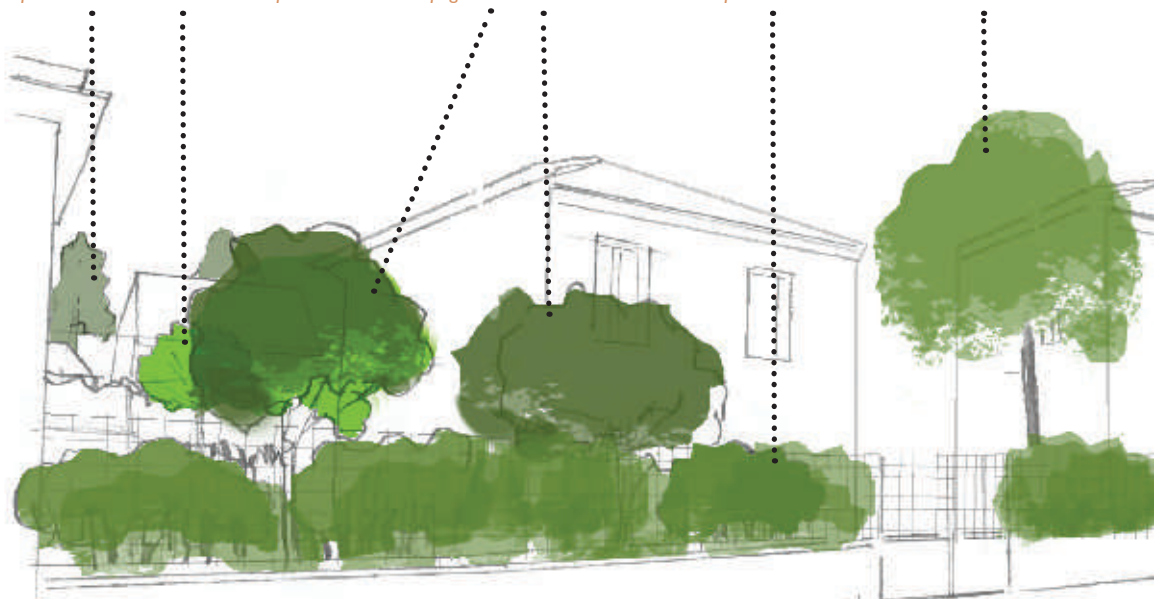
Grands arbres en fond de parcelle

Arbres fruitiers ou petit verger en milieu de parcelle

Petits arbres d'ornement accompagnant les haies de clôture

Haie mélangée de petits arbustes

Grand arbre signalant l'entrée de la maison



Exemple de plantation entre deux maisons de quartier pavillonnaire : la haie taillée que l'on voit traditionnellement pour marquer la séparation entre les propriétés, peut être remplacée par des plantations de différentes hauteurs qui masquent aussi bien la vue et préservent l'intimité de chaque maison. Des arbustes d'un mètre de haut plantés en haie mélangée sont accompagnés de petits arbres d'ornement de 2m50 de haut environ ; à l'arrière plan des arbres fruits et en fond de parcelle ou à l'entrée de grands arbres.

Préserver les vues :

- éviter de planter des haies trop hautes, qui masquent la vue, apportent trop d'ombre et sont difficiles à entretenir
- éviter les essences trop opaques et persistantes
- pour un projet de construction, penser à la vue que l'on a depuis chez soi, mais aussi à la vue que l'on offre depuis l'espace public.

Pelouses, des alternatives :

- installer une prairie fleurie. Ne pas tondre une partie de sa pelouse (en fond de jardin par exemple) jusqu'au mois d'août permet à des fleurs sauvages de s'implanter et aux pollinisateurs de se développer
- transformer une partie de sa pelouse en massif de couvre-sols faciles d'entretien (lierres, vinca...) et réduit d'autant la tonte, l'entretien et l'arrosage d'été.

■ Arbustes :

La gamme des petits sujets de lisière ou de sous-bois : amélanchiers, noisetiers, fusain d'europe (*euonymus europaeus*), houx (persistants), charmilles.

■ Arbustes de haies :

Voir la fiche de recommandations clôtures

■ Vivaces et annuelles :

Large gamme de vivaces et d'annuelles. Nombre d'entre elles se plaisent en pieds de murs ou de façades, prennent peu de place et nécessitent peu d'entretien. Les planter en masse est souvent plus intéressant.

Entretien

ANALYSE

L'entretien régulier du bâti est nécessaire pour sa conservation. Il concerne aussi bien la structure de l'édifice que sa couverture, ses menuiseries ou ses enduits. Il s'agit d'observer à la fois les éléments extérieurs mais aussi les éléments intérieurs. L'humidité représentant la cause de désordres la plus courante.

PNR Oise Pays de France

L'entretien du bâti doit porter à la fois sur la maison mais aussi sur les clôtures, portails et revêtements de sol extérieurs.

Un diagnostic de l'état existant des parties construites est incontournable pour déterminer les causes de certains désordres apparents afin de mieux rénover et pérenniser ce patrimoine. Une observation régulière par le propriétaire, aussi bien à l'extérieur qu'à l'intérieur doit être effectuée. Le contrôle par un professionnel sur un point particulier peut être envisagé selon les besoins.

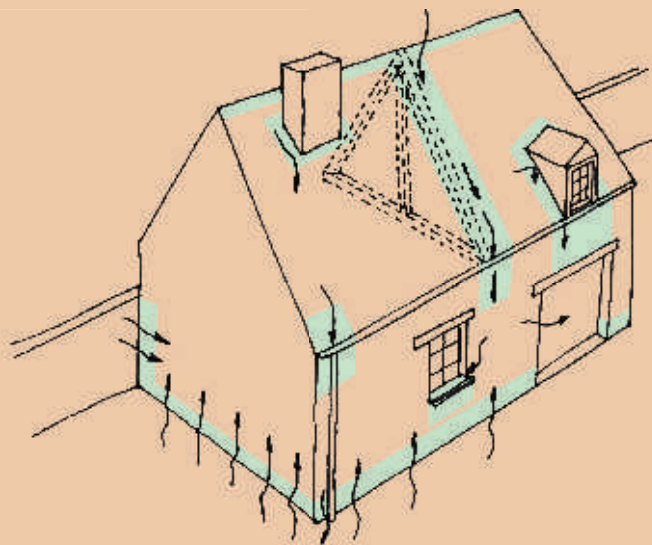


L'analyse comprend à la fois :

- l'état du clos (les murs, les menuiseries extérieures et toute partie réalisant l'étanchéité à l'eau et à l'air)
- l'état du couvert (éléments de couverture mettant l'ouvrage à l'abri des intempéries)
- l'état des réseaux (eau, gaz, électricité, évacuations d'eau usées, vannes et pluviales)
- l'humidité dans le bâtiment
- l'état des clôtures et revêtements extérieurs

Il conviendra de prendre les précautions nécessaires à toute intervention sur le bâti : chaussures de sécurité, harnais, échafaudage...

Les autorisations préalables administratives devront être prises avant toute intervention.



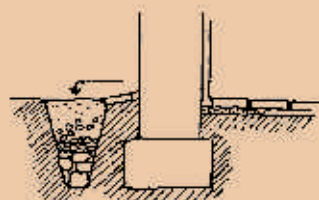
Une mauvaise mise en oeuvre des éléments de construction, le développement des végétaux (racines d'arbres, lierre...) ou un mauvais entretien (descentes fissurées, gouttières bouchées...) peuvent provoquer des désordres qui favorisent les infiltrations d'eau au niveau des fondations et soubassements (remontées capillaires), des murs et enduits, des portes et fenêtres, des couvertures (ouvrants en toiture, raccords maçonnerie...), des pièces d'eau (cuisine, salle de bains...) et des canalisations.



Si des fissures apparaissent (murs, planchers, charpente...), il faut en rechercher la cause : dilatation des matériaux, désordres d'ordre structurels, mouvement de sol, structure trop faible. Il peut être utile de faire une étude de sol si besoin et demander conseil à un ingénieur structure aussi bien pour les parties maçonnées que pour les pièces de charpente en bois.

Humidité :

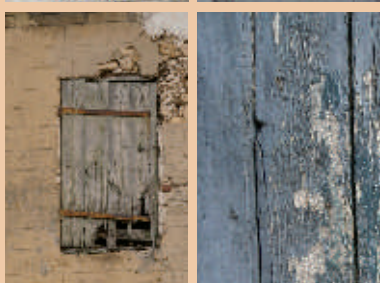
■ La vue, l'odorat et le toucher suffisent dans un premier temps pour diagnostiquer la présence d'humidité comme la mousse en pieds de mur, le salpêtre, le décollement de peintures et/ou des enduits, les champignons et les moisissures... Les origines parfois multiples de l'humidité rendent le diagnostic complexe. De plus les murs anciens contiennent souvent des sels qui modifient le taux d'humidité ■ les sources d'humidité les plus courantes sont les remontées capillaires, les infiltrations d'eau dues à la pluie et aux intempéries, les infiltrations d'eau dues aux fuites sur les réseaux, la condensation (la vapeur d'eau dégagée par la respiration, lors de la préparation des repas, le séchage du linge, d'une douche...), la mauvaise ventilation du lieu, les travaux de restructuration pour améliorer le bâti ou l'adapter sans connaissance du bâti ancien ■ les matériaux utilisés en rénovation doivent permettre aux matériaux de respirer ■ pour éviter les remontées capillaires en pieds de murs il est nécessaire d'en rechercher la cause au préalable (nappe phréatique, ancien puit...). S'il s'agit bien de remontées capillaires, il est recommandé de mettre une coupure de capillarité ou de faire un drain traditionnel périphérique extérieur ou intérieur.



ENTRETIEN

RECOMMANDATIONS

Désordres courants



Nota bene :

■ l'intervention d'un professionnel (architecte, ingénieur, expert, entreprise spécialisée...) peut se révéler nécessaire pour vérifier certains désordres (structurels notamment).

Pathologies courantes

Maçonnerie :

- creusement de la pierre par disparition du calcin, érosion, desquamation, alvéolisation ou dissolution laissant la pierre à nu. L'eau s'infiltré et, avec le gel, fait éclater la pierre
- le jointoiment du mur en moellons n'est plus assuré, provoquant des infiltrations d'eau
- efflorescence sur les parements due à la cristallisation des sels en surface.

Enduits :

- désagrégation de l'enduit ciment ou enduit non adapté au support, fragilisant les matériaux de structure. Un enduit imperméable ne laisse pas respirer les matériaux (migration de la vapeur d'eau) conduisant à un taux d'humidité trop important ou à un assèchement
- creusement de l'enduit par saignées, caractéristique d'une maladie de l'enduit (micro-organismes).

Structure bois :

- pièces de bois dégradées par l'humidité, les xylophages et/ou les champignons
- bois mis à nu et non protégé, fortement soumis aux intempéries. Sans protection extérieure, le bois perd ses caractéristiques mécaniques, notamment en about de poutre, là où l'eau s'infiltré favorisant les altérations.

Structure métallique :

- corrosion des fers ou des ferrallages des structures mis à nu avec l'éclatement du revêtement. Le manque de protection de la poutre métallique ou de l'enrobage des fers et la qualité atmosphérique sont souvent à l'origine de ce désordre.

Menuiseries extérieures :

- désagrégation de l'enduit entraînant des désordres au niveau du linteau favorisant les infiltrations sur les scellements des menuiseries
- écaillage des peintures, mise à nu du bois ou du métal. Le matériau des volets ou des portes n'est plus protégé. Risque de pourrissement des bois et/ou corrosion du métal.

Couverture :

- le descellement des tuiles, les chocs provoquent des infiltrations d'eau et une prise au vent
- le manque d'entretien des ouvrages de couverture et des gouttières peut occasionner le développement de mousses et végétaux
- la mauvaise mise en oeuvre et les déformations des ouvrages provoquent des infiltrations.

Préconisations

- après purge des parties altérées, pratiquer un réagrage avec mortier de chaux aérienne et de poudre de pierre. Si les pierres sont très abîmées, les remplacer en maintenant une résistance, une porosité et une capillarité identiques à celles d'origine
- brosser, traiter les infiltrations d'eau puis reprendre le jointoiment des pierres avec un mortier de chaux naturelle
- piocher les enduits altérés et refaire un nouvel enduit avec des matériaux respirant comme les enduits à la chaux naturelle (sans ciment). Pour les pignons très exposés, prévoir éventuellement une protection supplémentaire (type zinc, bardage...) si le PLU le permet
- laver à l'eau claire avec un brossage doux. Selon la dégradation, reprise totale ou ponctuelle de l'enduit.
- faire appel à un expert bois ou à une entreprise spécialisée afin de déterminer si le traitement doit être de surface, à coeur ou si la pièce de bois doit être changée
- protéger le linteau et les abouts de poutres en façades par un enduit à la chaux, au plâtre ou par un chaulage, avec des matériaux respirants..
- diagnostiquer l'avancée du sinistre vis-à-vis de la stabilité de l'ouvrage. Dégager les fers à béton par burlage ou sablage jusqu'à trouver un acier sain. Passiver les fers. Appliquer un produit anticorrosion ou remplacer les fers si nécessaire
- dégagement des joints, vérification des structures sur la maçonnerie, reprise de l'enduit
- les peintures sont à refaire tous les 5 à 10 ans. Gratter, décaper, mettre une peinture d'impression, une couche intermédiaire et couche de finition. Les pièces de bois encastées dans la maçonnerie ne doivent pas être en contact avec l'air.
- les tuiles ne doivent pas être changées si elles ne sont pas cassées. Observer la toiture régulièrement
- enlever les tuiles, gratter la mousse, puis reposer les tuiles en vérifiant leur qualité. Jets d'eau et sablage sont à proscrire, ils favorisent le descellement et les infiltrations d'eau
- vérifier régulièrement l'état des structures et raccords (solins, ruelles...) de la maison
- vérifier que les gouttières et/ou les descentes ne sont pas obstruées ou percées.

Architecture contemporaine

PRINCIPES

Selon les termes de sa charte, le Parc Naturel Régional Oise - Pays de France se définit comme un lieu d'échanges, de formation, de recherche, d'expérimentation.

Dans ce cadre, le PNR s'est donné pour mission de promouvoir l'architecture contemporaine.

Le paysage bâti des villes et des villages est un tissu vivant où les témoins de chaque époque se juxtaposent.

La recherche d'une architecture contemporaine renouvelant les typologies traditionnelles, en s'intégrant au tissu bâti existant, apparaît comme une dynamique pour le Parc, qui encourage la création architecturale, dans le respect des sites et des paysages naturels et bâtis de son territoire.

PNR
Oise
Pays de France

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

Implantation sur le site

L'implantation de la maison contemporaine, comme anciennement les maisons traditionnelles, se décide en fonction des conditions d'ensoleillement et de protection contre les intempéries (pluie, vent) ainsi que la topographie du terrain. Dans le village, l'implantation est également contrainte par la forme de la parcelle d'accueil de la construction (large, étroite).

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

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

L'implantation à l'« alignement » sur rue (en bordure de l'espace public), permet de libérer une surface de parcelle plus importante à l'arrière de la construction pour aménager un jardin d'agrément, un potager...

Dans un environnement naturel, l'inscription dans le paysage (relief, végétation, bâti existant) de même que les vues depuis et vers la maison influencent l'implantation.

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



Maison en Seine et Marne, archi. Vincen Cornu, © Jean-Marie Monthiers



Maison contemporaine à Seugy



Grange en Indre et Loire archi. Belus Henocq

Volumétrie et aspect de la construction

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

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

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

Matériaux de mise en oeuvre

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

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

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

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

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

RECOMMANDATIONS

Nota bene :

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

L'architecture contemporaine n'est pas synonyme de réalisation coûteuse. Les matériaux modernes et innovants sont souvent moins onéreux et plus faciles à mettre en oeuvre que les matériaux traditionnels. Suivre les principes simples d'implantations, d'orientation, de conception exposés ci-avant, permet de réaliser des économies substantielles d'énergie. De même, mettre en oeuvre une bonne isolation des murs, des planchers, en toiture, des vitrages, d'un coût plus important, se révèle avantageuse sur le long terme (réduction des coûts de gestion).

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

Le choix de l'architecte est une étape importante car tous les architectes n'appréhendent pas l'architecture contemporaine de la même manière. Un dialogue doit s'établir entre l'architecte et son client.



Maison en Bretagne, archi. vignoux de Bretagne



Extension à Asnières-sur-Oise

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

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

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

Extension d'une longère dans le Cher, archi. Fabienne Bulle



Habitations de composition simple, avec des volets en bois sous forme de claustra qui s'ouvrent ou se ferment, formant un auvent à la terrasse



Maison contemporaine à Seugy



Maison dans le Loiret, archi. rppb / Rémi Pascal + Pierre Bouillon



Maison dans le Tarn archi. bonbon architecture

Pour finir, quelques recommandations... :

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

Approche environnementale

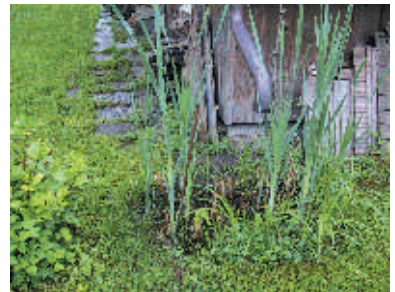
PRINCIPES

Le Parc Naturel Régional Oise - Pays de France a pour vocation de promouvoir les économies d'énergie et les énergies renouvelables. Ainsi, il encourage le développement des démarches "Haute Qualité Environnementale", "Bilan énergétique" et "Construction bioclimatique" dans les collectivités, les entreprises et chez les particuliers.

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



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



Aménagement pour un drainage naturel des eaux de pluie du toit

Maison proche de Compiègne, archi. Philippe Hénin



Chantier d'une maison à ossature bois



Bâti dans un village du Vorarlberg, région d'Autriche

Implantation sur le site et orientation

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

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

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

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



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

Volumétrie et aspect de la construction

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

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

APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

RECOMMANDATIONS

Nota bene :

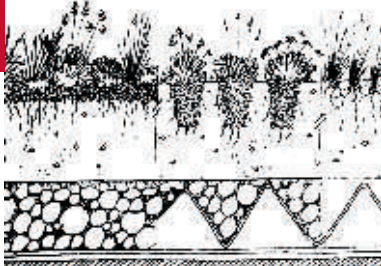
■ **l'éco-construction, l'éco-gestion, l'attention portée aux confort thermiques, acoustiques, olfactifs, sonores, visuels, l'attention aux effets sur la santé des habitants sont les fondements de l'approche environnementale de la construction.**

Maison dans le Perche, archi. Sonia Cortesse



Maison intégrée au site naturel, avec utilisation passive de l'énergie solaire, une isolation renforcée, des doubles vitrages isolants, un jardin d'hiver, une mise en œuvre de matériaux recyclables et des finitions saines, un choix d'essences de bois naturellement durables, l'épuration des eaux usées et des eaux vannes par des lits à macrophytes

Source : toits et murs végétaux, Nigel Dunnnett et Noël Kingsbury, édition du Rouergue



Coupe transversale d'un toit végétalisé ; la strate végétale peut être faite de jeunes plants. Une membrane d'étanchéité assure la protection contre les infiltrations

Source : installations solaires thermiques, Peuser, Remmers, Schnauss, Systèmes solaires, éditions Le Moniteur



Conception de petite taille avec ballon de stockage bi-énergie pour l'eau potable

Matériaux et techniques

- le choix des principes constructifs et des matériaux mis en œuvre est essentiel. Une maison à ossature bois est, par exemple, rapide à assembler et permet un chantier propre. Les panneaux sont préfabriqués en usine, et posés sur un soubassement en maçonnerie construit sur site. D'autres matériaux : brique monomur, pierre, béton... ont également des propriétés intéressantes pour la préservation de l'environnement
- une isolation par l'extérieur peut être mise en place afin d'éviter les ponts thermiques, sources de déperdition. Les doubles et triples vitrages renforcent l'isolation, protégeant autant du chaud que du froid
- une toiture végétalisée régule la température intérieure de la maison et isole du froid en hiver pour un entretien très réduit. Elle permet également un drainage des eaux de pluie et une réduction des nuisances sonores
- les ressources naturelles : soleil (serre, panneaux solaires), sous-sol (géothermie), végétaux (chaudières bois, blé, bio-masse), fournissent une énergie renouvelable permettant d'économiser les énergies fossiles
- les panneaux photovoltaïques (électricité) apportent de l'énergie, alors que les panneaux thermiques fournissent air chaud et eau chaude et les panneaux vitrés la chaleur par effet de serre. Une installation solaire doit être parfaitement intégrée à la construction par l'emplacement choisi en tenant compte des contraintes techniques, des dimensions des panneaux et de leur aspect. Elle doit être, autant que faire ce peut, le moins perceptible depuis l'espace public et le paysage environnant. Actuellement, la législation évolue vers une autorisation plus large des installations des panneaux solaires
- enfin, une économie d'eau peut être mise en place par la récupération des eaux de pluies depuis les descentes de toit, puis le stockage dans une citerne avant réemploi pour le jardin ou dans le circuit interne de l'habitation après filtrage.

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

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



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



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

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

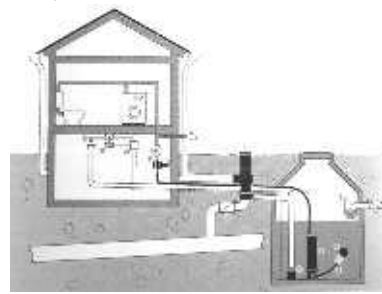


Schéma d'une installation de récupération des eaux de pluie avec citerne enterrée et pompe immergée