

# RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

05U22

Rendu exécutoire  
le

## RÈGLEMENT

Date d'origine :  
Septembre 2024

**4c**

ARRET du Projet - Dossier annexé à la  
délibération municipale du 12 décembre 2023

APPROBATION - Dossier annexé à la  
délibération municipale du 26 septembre 2024

### *Urbanistes :*

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL  
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD  
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS  
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01

# SOMMAIRE DU REGLEMENT

<b>TITRE I</b>	<b>- DISPOSITIONS GENERALES</b>	page 2
<b>TITRE II</b>	<b>- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	page 5
CHAPITRE 1	Dispositions applicables à la zone Ua	page 6
CHAPITRE 2	Dispositions applicables à la zone Ub	page 21
CHAPITRE 3	Dispositions applicables à la zone Ud	page 33
CHAPITRE 4	Dispositions applicables à la zone Uh	page 43
CHAPITRE 5	Dispositions applicables à la zone Ue	page 54
CHAPITRE 6	Dispositions applicables à la zone Up	page 62
<b>TITRE III</b>	<b>- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	page 69
Sans objet		
<b>TITRE IV</b>	<b>- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</b>	page 71
CHAPITRE 1	Dispositions applicables à la zone A	page 72
<b>TITRE V</b>	<b>- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE</b>	page 80
CHAPITRE 1	Dispositions applicables à la zone N	page 81
<b>TITRE VI</b>	<b>- ANNEXES DOCUMENTAIRES</b>	page 89
GLOSSAIRE		page 90
EXTRAIT DU CODE CIVIL		page 99
Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti		(copie ci-annexée)
Plaquette de recommandations architecturales		(copie ci-annexée)
Liste des essences d'arbres et d'arbustes pour une haie champêtre		(copie ci-annexée)
Prise en compte de l'aléa retrait-gonflement des argiles		(copie ci-annexée)
Modalités réglementaires eaux usées – eaux pluviales		(copie ci-annexée)
Cahier des charges des réseaux d'eaux à rétrocéder		(copie ci-annexée)

*Le glossaire figurant en annexe du présent document vient apporter des précisions sur le sens des termes employés dans les différents articles du règlement. En outre, la justification des dispositions réglementaires figurant dans le rapport de présentation permet d'aider à la traduction de la règle en cas de litige sur son interprétation.*

## DISPOSITIONS GENERALES

### TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

#### Champ d'application territorial du plan

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

#### Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

- a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des Règles Générales d'Urbanisme.
- b) Les dispositions prévues aux titres I, II et III 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 du Plan.

#### Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones à urbaniser (indicatif AU), en zone agricole (indicatif A) et en zone naturelle et forestière (indicatif N) dont les délimitations sont reportées sur les plans de découpage en zones.

Dans chacun des chapitres, ces dispositions sont regroupées en trois sections :

- section I Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités
- section II Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysage
- section III Equipement et réseaux

Les documents graphiques font, en outre, apparaître :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER) identifiés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
- les espaces boisés classés (EBC) à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.
- Les secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme.

#### Adaptations mineures

- Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être apportées aux sections II et III (article L.152-2 du Code de l'Urbanisme).

- 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 de l'immeuble avec les dites règles, notamment pour permettre les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant conformément aux articles L.152-3 et L.152-4 du code de l'urbanisme, ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **Lotissement et permis valant division**

Dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chacun des terrains issus de la division.

#### **Permis de démolir**

- En application des articles L.421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme et suivant la délibération du conseil municipal instituant un permis de démolir dans l'ensemble des zones délimitées au plan local d'urbanisme, les démolitions de bâtiments (en tout ou partie) d'une emprise au sol d'au moins 20 m<sup>2</sup> sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir. Les dispositions propres aux périmètres de sites d'intérêt patrimonial et paysager relevant d'une servitude d'utilité publique continuent de s'appliquer.

#### **Droit de préemption urbain**

Au titre de l'article L.211-1 et suivants du Code de l'urbanisme, la commune de Luzarches peut instaurer un droit de préemption urbain (DPU) sur l'ensemble des zones U (urbaines) et AU (à urbaniser) délimitées au PLU.

#### **Régime applicable aux aménagements et travaux divers**

Au titre de l'article R.421-12 alinéa d) du Code de l'urbanisme et suivant la délibération du conseil municipal, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux, à l'exception de celles nécessaires aux activités agricoles et forestières.

Au titre de l'article R.421-17 alinéa d) du Code de l'urbanisme, sont soumis à déclaration préalable auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L.151-19, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

Au titre de l'article R.421-23 alinéa h) du Code de l'urbanisme, sont soumis à déclaration préalable auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L.151-19, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

#### **RAPPELS**

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés, en application de l'article L.113 du Code de l'urbanisme sauf lorsqu'ils sont conformes à l'article R421-23-2 du code de l'urbanisme et en accord avec les orientations du SDRIF (arbres dangereux, chablis ou morts ; dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ; si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ; en forêt publique soumise au régime forestier). Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.



- Les bâtiments d'élevage ou d'hébergement d'animaux (boxes à chevaux, chenil, etc.) sont soumis aux dispositions du règlement sanitaire départemental, et au régime des installations classées.
- Le traitement ou l'aménagement des marges de recul ou d'isolement par rapport aux propriétés voisines doit être réalisé suivant les règles fixées par le code civil.
- L'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles (cf : cartographie de l'aléa dans la pièce n°1 du plan – Rapport de présentation) impose au vendeur la production d'une étude géotechnique et des mesures de construction spécifiques.
- Un règlement local de publicité est mis en place sur la commune. Celui s'applique donc en plus des dispositions du présent PLU. En outre, pour le traitement des devantures commerciales, il conviendra de croiser les dispositions prévues au PLU et celles du Règlement Local de Publicité.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## 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 prise en compte spécifique dans le but de conserver une trame verte intra-urbaine de qualité (points de respiration à l'intérieur de la ville). Un secteur Uaj est délimité à cet effet.

La zone Ua comporte deux autres 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. Et un secteur Uas dans lequel des règles spécifiques ont été édictées.

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

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. Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa moyen ou fort (voir la carte figurant en annexe du présent règlement), 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. Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa faible de retrait – gonflement des argiles, il est demandé de prendre connaissance de la plaquette d'informations sur les conséquences éventuelles de ce phénomène, figurant en annexe du présent règlement. Dans tous les cas, il est recommandé de respecter les mesures constructives présentées dans cette plaquette.

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 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. En tout état de cause, les sous-sols enterrés et les assainissements individuels autonomes pourraient être interdits sur ces terrains.

### Section I -

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

##### **Paragraphe 1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont interdits :

Dans les secteurs Uaj et Uap :

- Toutes constructions ou installations autres que celles autorisées sous conditions au paragraphe 2 de la section I.

Dans le reste de la zone :

- Les constructions et installations nouvelles à usage industriel ou à usage d'entrepôt à vocation industrielle.
- Les 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, la gêne apportée à la circulation, le risque d'explosion ou les risques technologiques. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur.
- Suivant les dispositions de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, la transformation d'un local, situé en rez-de-chaussée d'un immeuble accueillant un commerce de proximité existant au moment de l'entrée en vigueur du présent PLU, vers d'autres destinations que commerciales, artisanales, de bureaux, de services ou d'équipements.
- Les bâtiments et installations à usage d'activité agricole (y compris hippique ou équestre).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires.

- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les caravanes isolées hors du terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.
- Les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction.

### **Paragraphe 2 – Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

L'usage et l'affectation des sols, les constructions et activités suivantes, sont limités aux conditions ci-après :

#### Dans le secteur Uaj, ne sont admis que :

- Par unité foncière existante au moment de l'entrée en vigueur du présent plan, un abri de jardin limité à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Par unité foncière existante au moment de l'entrée en vigueur du présent plan, une annexe isolée limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ainsi qu'une piscine (et local technique) et son abri dans la limite de 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### Dans le secteur Uap, ne sont admis que :

- Par unité foncière existante au moment de l'entrée en vigueur du présent plan, un abri de jardin limité à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Par unité foncière existante au moment de l'entrée en vigueur du présent plan, une annexe isolée limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ainsi qu'une piscine (et local technique) et son abri dans la limite de 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Le changement de destination de tout ou partie d'une construction existante au moment de l'entrée en vigueur du présent PLU, vers des activités libérales, de services, artisanales ou commerciales.
- Une extension (en une seule fois) d'au plus 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol d'une habitation existante au moment de l'entrée en vigueur du présent plan.

#### Dans le reste de la zone Ua :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités libérales, de services, artisanales ou commerciales (y compris des installations classées ou non nécessaires à la vie et à la commodité des habitants) dans la mesure où il n'en résulte pas pour les propriétés voisines et l'environnement des dangers ou nuisances 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 commerce dont la surface de vente n'excède pas 200 m<sup>2</sup> par unité commerciale.
- Par unité foncière, les annexes isolées limitées à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulés.

- Par unité foncière, un abri de jardin dès lors qu'il est limité à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Dans les emprises délimitées à cet effet, les projets d'aménagement, d'extension ou de construction devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) fixées par le P.L.U. (voir pièce 3 du dossier P.L.U.).

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.

## Section II -

### CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE

#### Paragraphe 1 : Volumétrie des constructions

- 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.

Dans le reste de la zone, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 60% 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 m<sup>2</sup>, le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

Cette règle ne s'applique ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif, ni en cas de reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, ni, dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, aux immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone.

- Hauteur des constructions :

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. En cas d'extension des constructions existantes, la hauteur maximale autorisée pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions annexes non accolées aux constructions principales est limitée à 5 mètres au faîtage. Néanmoins, les annexes étant implantées sur une des limites séparatives et ayant une seule pente de toiture auront une hauteur maximale limitée à 3,50 mètres.

En aucun cas la hauteur des autres constructions ne peut dépasser 11 mètres au faîtage du toit avec un seul niveau dans les combles (Rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménageables), hauteur maximale réduite à 10 mètres dans le secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation n°4 (voir pièce n°3 du dossier).

Sur les constructions destinées à des activités ou à un équipement d'intérêt collectif, 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.

Ces règles ne s'appliquent ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.) ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif.

**Paragraphe 2 : Implantation des constructions**

- Par rapport aux voies publiques et emprises publiques :

Dans le secteur Uas :

- 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 au paragraphe 3 de la section II.
  - soit avec un retrait d'au moins 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 au paragraphe 3 de la section II ou par l'édification d'une dépendance.
- Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 20 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 ci-avant 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 (?),
  - en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un réel intérêt architectural,
  - en cas de démolition-reconstruction, dans la limite de l'emprise des constructions existantes, augmentée de 20%,
  - aux vérandas et aux abris de jardin.

Dans le secteur Uap :

- Les constructions seront implantées avec un retrait d'au moins 7 m par rapport à l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique automobile qui dessert la construction.

Dans le reste de la zone :

- Sauf prescription particulière au règlement graphique, 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 au paragraphe 3 de la section II.
  - soit avec un retrait d'au moins 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 doit être conservée par l'édification d'un mur de clôture dont les caractéristiques sont détaillées au paragraphe 3 de la section II.



- Aucune construction d'habitation (hors annexes autorisées) ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 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 ci-avant ne s'appliquent pas :

- en cas d'extension sans création de logement supplémentaire, en cas de réparation ou en cas de modification d'un bâtiment existant avant l'entrée en vigueur du présent PLU,
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du présent PLU présentant un réel intérêt architectural,
- aux vérandas, aux abris de jardin et autres annexes isolées dans la zone (y compris les piscines),
- aux constructions et installations autorisées dans le secteur Uaj.

- Les annexes isolées, les abris de jardin, les piscines seront implantés au même niveau ou à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie publique qui la dessert, sauf s'ils restent non visibles depuis cette voie en raison de la présence d'un mur de clôture visant à assurer la continuité de l'alignement sur rue (telle que définie au paragraphe 3 de la présente section : clôture).

D'une part, pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) ainsi que pour les équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général, d'autre part pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette, l'implantation se fera à l'alignement ou en retrait de l'alignement en respectant les caractéristiques urbaines et architecturales de la commune.

• Par rapport aux limites séparatives :

- Dans le secteur Uap, les constructions de plus de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol seront implantées avec un retrait au moins égale à 8 mètres de chacune des limites séparatives.

- Dans le reste de la zone, les constructions édifiées à l'alignement sur la voie publique doivent être contiguës à une limite séparative au minimum avec une marge minimale de 4 m par rapport à l'autre limite latérale. Si la construction est comprise entre deux constructions elles-mêmes à l'alignement sur la voie publique, alors elle sera obligatoirement édifiée à l'alignement en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Les constructions qui ne sont pas édifiées à l'alignement sur la voie publique doivent être contiguës à une limite séparative au minimum avec une marge minimale de 4 m par rapport à l'autre limite latérale. Si la largeur du terrain est supérieure à 20 mètres, la construction pourra être implantée avec un retrait d'au moins 4 mètres de chacune des limites séparatives.

Dans tous les cas, sur un terrain de moins de 12 mètres de largeur, la construction sera nécessairement implantée d'une limite séparative à l'autre.

Sur les parties d'une construction nouvelle, implantée en retrait jusqu'à 8 mètres des limites séparatives latérales, les ouvertures créées seront nécessairement dotées d'un vitrage opaque (pas de vue au travers, verre dépoli).

- Toutefois, pour les bâtiments existants déjà implantés à moins de 4 mètres d'au moins une des limites séparatives, une extension est autorisée dans la continuité du bâti existant.

- Les annexes isolées pourront s'implanter en limites séparatives, plus particulièrement en venant s'adosser sur un bâtiment existant déjà édifié en limite séparative lorsqu'il existe sur la propriété voisine. Dans ce cas et si elle est implantée parallèlement à la limite séparative, la hauteur de l'annexe réalisée est limitée à 3,50 mètres et elle devra comporter un toit à une seule pente, dont le point le plus haut du faitage sera sur la limite séparative.

- Les piscines (bassin et son abri) doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de toute limite.

- Aucune construction principale ne peut être implantée à moins de 8 m des berges des rus et des ruisseaux. La marge de recul est ramenée à 6 m pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup>.

D'une part, pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), d'autre part pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, ainsi que, dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, pour les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone, l'implantation se fera sur au moins une des limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction. En outre, l'implantation des équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif se fera en limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

- Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Entre deux constructions, une distance d'au moins 4 mètres devra être observée. Néanmoins, cette disposition ne s'applique ni aux constructions de moins de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Ces règles ne s'appliquent ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif.

### **Paragraphe 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les constructions doivent par leur dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, conserver le caractère spécifique des lieux afin de préserver l'intérêt du secteur. Les nouvelles constructions autorisées devront prendre en compte la topographie naturelle du terrain.

Les dispositions fixées ci-dessous traduisent la plaquette de recommandations architecturales de Luzarches éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France annexée au présent règlement. Cette plaquette propose notamment des illustrations sur les agencements, les formes, les matériaux, les couleurs, etc., auxquels il est recommandé de se référer.

Les solutions constructives et l'utilisation de matériaux qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées.

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.

Les éléments de patrimoine repérés sur les plans de découpage en zone sont à pérenniser au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sauf si un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général ; ou des problèmes de sécurité nécessitent de modifier ou de réduire leur emprise. Dans ce cas, une déclaration devra être effectuée à la commune avant toute intervention.

- Les façades (y compris les pignons) :

Les façades remarquables et éléments patrimoniaux remarquables identifiés au plan sont protégés en vertu des dispositions de l'article L151-19 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.

Sur les façades alignées à la rue d'une construction, les loggias sont interdites. Les devantures commerciales en bois sont à conserver et toute création de nouvelle devanture commerciale en rez-de-chaussée d'un bâtiment dont la façade donne sur la voie publique respectera les dispositions prévues dans la plaquette de composition architecturale des devantures commerciales annexée au présent règlement.

La forme des constructions principales doit rester parallélépipède en acceptant des formes arrondies comme élément de façade. Le faîtage et l'égout du toit seront parallèles ou perpendiculaires à la voie publique qui dessert le terrain, sauf dans le secteur Uap.

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

Sur les constructions existantes, les modénatures existantes traditionnelles seront conservées au moins pour les façades donnant sur l'espace public. Les façades ou pignons alignés sur l'espace public des nouvelles constructions seront agrémentés de modénatures (bandeau, corniche, encadrement des ouvertures, parements) réalisées en pierres de taille et/ou moellons de pays.

Les façades en pierres appareillées donnant sur la rue qui dessert le terrain resteront apparentes (ni peintes, ni enduites). Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints doivent être "beurrés" de mortier de chaux grasse de même teinte que la pierre.

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.

Sur les autres types de façades des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du présent PLU, en cas d'isolation par l'extérieur, il conviendra de donner une teinte ton pierre naturelle de pays au moins sur la façade visible depuis l'espace public.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teintes ton pierre calcaire d'Ile de France, soit d'enduit sable de la région Ile de France. L'enduit blanc pur est interdit. Ils pourront également être recouverts de clins en bois utilisés pour l'essentage des murs-pignon ou des façades.

Une autre architecture reste autorisée pour les équipements publics et installations publiques présentant un intérêt général ou collectif et constituant un édifice repère dans la trame urbaine.

- Les ouvertures :

Les baies visibles des voies publiques seront rectangulaires et plus hautes que larges (à l'exception des portes de garage, des ouvertures nécessaires dans le soubassement et celles des bâtiments d'activités ou des équipements publics). Pour les parties de la construction alignées sur la rue, les fenêtres des baies principales seront composées de carreaux par vantail plus hauts que larges en respectant les proportions de la fenêtre.

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. Le rideau métallique des vitrines commerciales et d'activités de services doit être ajouré (microperforé) ou à mailles, posé à l'intérieur du bâtiment.

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

Les linteaux en bois apparent sont interdits.

Les volets roulants sont tolérés dès lors qu'ils ne seront pas visibles des voies publiques. Sur une construction existante, en cas d'impossibilité technique démontrée de poser les coffres des volets roulants à l'intérieur de la construction, est tolérée une pose en extérieur sans débord de l'embrasure de la construction avec un bandeau de la teinte de la façade, le dissimulant. En cas de pose d'un volet roulant sur les fenêtres existantes plus hautes que larges, les volets à un ou deux battants seront conservés.

Les volets (hors ferronnerie) et les menuiseries utiliseront une teinte unique (hors porte d'entrée principale pouvant avoir une autre teinte) et respecteront les teintes proposées dans le nuancier figurant sur la fiche « couleurs » de la plaquette de recommandations architecturales. En cas de menuiserie blanche ou teinte similaire, les volets pourront avoir une autre teinte.

Sur la façade côté rue, les frontons et pilastres ou colonnes sont interdits. Les garde-corps et autres barreaudages de protection seront à dominante verticale, fins et simples.

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.

- La toiture :

Les toitures des constructions principales seront à 2 pentes comprises entre 35° et 50° sur l'horizontale. Des toits à plus de deux pentes sont tolérés sur des éléments de la construction.

Des pentes plus faibles (pente de 12° minimum) pourront être autorisées :

- dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension limitée à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, qui pourront également avoir une toiture monopente, ou encore la véranda ;
- dans le cas où une construction viendrait dans la continuité d'un bâtiment ayant une pente de toiture différente. Dans ce cas, la pente des toitures de ce bâtiment pourra être conservée ;
- dans le cas des équipements publics ;
- dans le cas des annexes venant sur au moins une des limites séparative, qui pourront avoir une seule pente.

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 ; ils sont limités au rez-de-chaussée de la construction. Ils sont également admis pour l'abri de jardin.

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 (60 à 80 unités au m<sup>2</sup>) sans cotes verticales apparentes, de teinte brun-rouge, soit en ardoise de teinte naturelle.

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. Le zinc de teinte patinée est admis en élément ponctuel de toiture.

Les lucarnes traditionnelles doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture. Elles seront plus hautes que larges, de type à capucine ou à fronton. Elles seront alignées sur les ouvertures de la façade.



**lucarne-pignon,**  
ici à fronton triangulaire



**lucarne à croupe,**  
dite **capucine** ou  
"à la capucine"

Les châssis de toiture (ou fenêtres de toit) auront des dimensions modestes, de 0,80 mètre de largeur maximale d'ouvrant, et seront intégrés au versant de la toiture par une pose encastrée. La pose de châssis de toiture superposés ou accolés est interdite. Ils seront alignés sur les ouvertures de la façade.

Les cheminées doivent être simples et non massives. Elles seront en briques rouges, en pierres ou matériaux enduits ton pierre naturelle de pays. Les conduits de cheminée seront maçonnés ou inclus à l'intérieur de la construction (pas de tubage inox ou métallique visible depuis l'extérieur).

- Vérandas, verrières et abris de jardin :

Les vérandas, verrières, piscines et leurs abris sont autorisés sur la façade côté jardin, ou en cas d'impossibilité resteront non visibles depuis l'espace public. Les parties pleines des vérandas seront construites en harmonie de couleur et de matériau avec le bâtiment principal.

Les façades des abris de jardin doivent être réalisées en bois naturel ou peint de couleurs foncées (verte, grise ou gamme de brun), le matériau composite d'aspect bois est admis. La couverture des abris de jardin pourra utiliser un couvert végétal. Sont admises les serres uniquement composées d'éléments verriers, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, si elles sont non visibles depuis l'espace public et devront avoir un système de récupération d'eau pluviale.

- Clôtures

Les murs de clôture traditionnelle existants en pierres de pays repérés sur le plan de découpage en zones, seront conservés, et restaurés si besoin. Ils pourront être partiellement démolis dans la limite de la création d'une ouverture d'au plus 4,50 mètres par unité foncière permettant l'accès en véhicule au terrain qu'ils bordent et d'un portillon d'au plus 1 mètre permettant l'accès aux piétons.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect : l'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet effet est interdit (pas de matériau de récupération, pas de forme trop chargée, pas de toiles plastifiées, etc.). La hauteur des clôtures sera comprise entre 1,50 mètre et 2,00 mètres, mesurée à compter de la limite de propriété privée sur l'emprise publique. En cas de restauration ou extension, les clôtures existantes pourront conserver leur hauteur.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein réalisé soit en pierre calcaire, soit en moellons, soit en matériau destiné à être recouvert d'un enduit de tonalité et de finition pierres naturelles de pays ou du matériau traditionnel de la façade de la construction principale. Le couronnement du mur plein sera réalisé en pierre naturelle de pays avec un chaperon maçonné limité à 5 cm, ou composé d'un rang de tuiles.

- soit d'un muret de 1 mètre de hauteur, réalisé soit en pierre calcaire de pays, soit en moellons de pays, soit en matériau destiné à être recouvert d'un enduit de tonalité et de finition pierres naturelles de pays ou du matériau traditionnel de la façade de la construction principale. Le couronnement du muret sera réalisé en pierre naturelle de pays avec un chaperon maçonné limité à 5 cm, ou composé d'un rang de tuiles. Le muret sera surmonté d'un barreaudage métallique ou en bois à dominante verticale.

Les clôtures sur les limites séparatives seront comme sur rue, la hauteur minimale du soubassement n'est pas réglementé, sachant qu'il peut être composé d'une plaque de béton teintée dans la masse (la teinte béton grise étant interdite) d'une hauteur maximale de 0,60 mètre ; le muret pourra être surmonté d'un grillage. La clôture en limites séparatives pourra également correspondre simplement à un grillage sans soubassement. La clôture devra permettre le passage de la petite faune.

- Dispositions diverses

Les antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel doivent être peu visibles depuis l'espace public.

Les coffrets électriques collectifs ou non resteront peu visibles depuis l'espace public et ne devront pas constituer une gêne à la circulation. Ils seront intégrés au mur de clôture donnant sur la rue ou à la façade de la construction alignée à la rue.

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

Un lieu de stockage des poubelles d'au moins 3 m<sup>2</sup> sera prévu sur un terrain recevant une habitation. En cas d'une construction comptant des logements collectifs, le lieu de stockage des poubelles sera d'au moins 2 m<sup>2</sup> par tranche de 2 logements, avec un minimum de 4 m<sup>2</sup>.

- Performances énergétiques et environnementales

Les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) ne seront pas visibles de la voie publique. Ils utiliseront des teintes analogues aux matériaux de couverture de la construction dès lors qu'ils sont placés en toiture (sans venir en surépaisseur de la couverture) ou couvriront tout le pan de toiture.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 6 mètres des constructions voisines à usage d'habitation. En cas d'impossibilité technique de les installer à cette distance minimale, ils seront placés dans un caisson insonorisé au sol à distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

Ces règles ne s'appliquent pas ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général, ni dans le cas d'une reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher. Toutefois, l'aspect extérieur de ces constructions et installations sera en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la commune (matériaux en pierres, en moellons ou enduits suivantes les teintes autorisées ci-dessus).

#### **Paragraphe 4 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). Au moins 20% de l'emprise totale des terrains dont la destination principale est l'habitat fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement et circulations, avec la plantation d'au moins un arbre par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de terrain. Dans le secteur Uap, au moins 60% de l'emprise totale des terrains dont la destination

principale est l'habitat fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement et circulations, avec la plantation d'au moins un arbre par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de terrain.

Dans le secteur Uaj, le terrain restera non imperméabilisé en autorisant les installations admises au paragraphe 2 de la section I, sans que celles-ci n'occupent plus de 10% de l'emprise au sol de la partie du terrain inscrite en Uaj.

Lorsqu'une opération d'un ensemble de logements ou d'activités s'accompagne d'une aire de stationnement, celle-ci sera paysagée avec notamment au moins un arbre pour 6 places de stationnement.

L'utilisation des essences végétales champêtres est demandée. Une liste indicative est annexée au présent règlement. Une attention particulière sera portée aux essences allergisantes.

### **Paragraphe 5 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré dans l'emprise de l'unité foncière concernée. Les places de stationnement nécessaires ne peuvent pas être aménagées dans le secteur Uaj. En particulier, il est exigé :

- Pour tout logement nouvellement construit ou pour tout logement résultant de l'aménagement ou de la division de bâtiment existant, il est exigé :
  - une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction avec au minimum 2 places non couvertes par logement, dont au moins une restera non imperméabilisée.
  - au moins un emplacement pour le stationnement d'un vélo par logement en cas d'habitat collectif,
  - dans le cas d'une opération comptant plusieurs logements, il sera aménagé une place supplémentaire par logement pour l'accueil de visiteurs.
- Pour les constructions à usage de bureaux et de services, il est exigé :
  - au moins 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction,
  - au moins une place de stationnement des vélos par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Pour les nouvelles constructions à usage de commerce de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé :
  - au moins 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente,
  - au moins une place de stationnement des vélos par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions destinées à d'autres activités, il est exigé :
  - au moins 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction,
- Pour les hôtels, les gîtes, les chambres d'hôtes et restaurants, il est exigé :
  - au moins 1 place par chambre,
  - au moins 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de restauration.

Les places de stationnement doivent être, non accolées les unes derrière les autres (pas de places en enfilade), et présenter des dimensions satisfaisantes. Chaque place de stationnement devra compter au minimum 15 m<sup>2</sup> avec une largeur minimale de 2,50 mètres.

## Section III -

### EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

#### **Paragraphe 1 – Desserte par les voies publiques ou privées**

- Pour recevoir une construction nouvelle, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ouverte à la circulation et en état de viabilité.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, 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 4,50 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.

#### **Paragraphe 2 - Desserte par les réseaux**

##### **Eau destinée à la consommation humaine :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau destinée à la consommation humaine par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

##### **Assainissement des eaux usées :**

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif, en respectant ses caractéristiques.

Dans le secteur Uap, à 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.

##### **Assainissement des eaux pluviales :**

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et réalisé dans l'emprise de la propriété. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales. Pour les constructions nouvelles (hors aménagement et extension de l'existant), les eaux pluviales de toiture seront collectées et gérées sur le terrain par infiltration ou stockage conformément au zonage pluvial annexé au PLU (annexe n°5b du dossier de PLU). En cas d'extension d'une construction existante au moment de l'entrée en vigueur du présent PLU, la gestion des eaux pluviales se fera sur le terrain.



- Les constructions nouvelles devront prévoir un dispositif de récupération des eaux pluviales (cuve aérienne ou enterrée par exemple) d'au moins 1 m<sup>3</sup> voué à un usage domestique (hors consommation), non visibles depuis la rue.
- Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

**Electricité, communications électroniques et autres réseaux :**

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement souterrain depuis le réseau public sur le domaine privé.
- Dans le cas d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux seront aménagés en souterrain.
- Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

## 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).

Elle comprend deux secteurs particuliers :

- un secteur Ubp situé au sud du chemin du Vauvouard, occupé par un tissu d'habitat pavillonnaire très peu dense sur de grands terrains, pour certains donnant sur le golf du Mont Griffon.
- un secteur Ubj situé entre l'avenue de la Libération et la rue du Montoir, occupé par un vaste jardin arboré d'une propriété bâtie, et sur l'arrière des terrains situés route de Seugy.

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

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. Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa moyen ou fort (voir la carte figurant en annexe du présent règlement), 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. Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa faible de retrait – gonflement des argiles, il est demandé de prendre connaissance de la plaquette d'informations sur les conséquences éventuelles de ce phénomène, figurant en annexe du présent règlement. Dans tous les cas, il est recommandé de respecter les mesures constructives présentées dans cette plaquette.

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 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. En tout état de cause, les sous-sols enterrés et les assainissements individuels autonomes pourraient être interdits sur ces terrains.

### Section I -

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

##### Paragraphe 1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

Dans les secteurs Ubj et Ubp :

- Toute nouvelle construction ou installation autres que celles admises à l'article 2 ci-après.

Dans le reste de la zone :

- Les constructions et installations nouvelles à usage industriel ou à usage d'entrepôt à vocation industrielle.
- Les 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, la gêne apportée à la circulation, le risque d'explosion ou les risques technologiques. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur.
- Toute construction et installation nécessaire à l'activité agricole.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

- Les caravanes isolées hors du terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.
- Les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction.

## **Paragraphe 2 – Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

L'usage et l'affectation des sols, les constructions et activités suivantes, sont limités aux conditions ci-après :

Dans le secteur Ubj, ne sont admis que :

- Par unité foncière existante au moment de l'entrée en vigueur du présent plan, un abri de jardin limité à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Par unité foncière existante au moment de l'entrée en vigueur du présent plan, une annexe isolée limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ainsi qu'une piscine (et local technique) et son abri dans la limite de 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Dans le secteur Ubp, ne sont admis que :

- Par unité foncière existante au moment de l'entrée en vigueur du présent plan, un abri de jardin limité à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Par unité foncière existante au moment de l'entrée en vigueur du présent plan, une annexe isolée limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ainsi qu'une piscine (et local technique) et son abri dans la limite de 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Une extension (en une seule fois) d'au plus 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol d'une habitation existante au moment de l'entrée en vigueur du présent plan.
- Selon les dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, en cas de division et/ou transformation d'une construction existante à l'échelle de chaque unité foncière existante au moment de l'entrée en vigueur du présent PLU, le programme de logements ne comportera pas plus de 2 logements ; chacun de ces deux logements aura au minimum 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec aucune pièce à vivre en sous-sol.

Dans le reste de la zone Ub :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités libérales, artisanales, commerciales ou de services, dans la mesure où il n'en résulte pas pour les propriétés voisines et l'environnement des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les stationnement, les risques d'incendie ou d'explosion.
- Par unité foncière, une annexe isolée limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulés par unité foncière.
- Par unité foncière, un abri de jardin dès lors qu'il est limité à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- 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...).
  - Dans les emprises délimitées à cet effet, les projets d'aménagement, d'extension ou de construction devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) fixées par le P.L.U. (voir pièce 3 du dossier P.L.U.).

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.

## Section II -

### CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE

#### **Paragraphe 1 : Volumétrie des constructions**

- Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface totale du terrain. Elle est réduite à 25% de la surface du terrain pour les constructions admises dans le secteur Ubp.

Cette règle ne s'applique ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif, ni en cas de reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, ni, dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, aux immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone.

- Hauteur des constructions :

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. En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur maximale autorisée pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

La hauteur des constructions d'habitation est limitée à 10 mètres au faîtage (rez-de-chaussée plus un étage et combles).

Pour les équipements publics ou installations publiques présentant un caractère d'intérêt général, la hauteur maximale est portée à 12 mètres au faîtage.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions annexes non accolées aux constructions principales et des autres constructions autorisées est limitée à 5 mètres au faîtage. Néanmoins, les annexes étant implantées sur une des limites séparatives et ayant une seule pente de toiture auront une hauteur maximale limitée à 3,50 mètres.

En aucun cas la hauteur des autres constructions ne peut dépasser 7 mètres au faîtage du toit.

Sur les constructions destinées à des activités ou à un équipement d'intérêt collectif, 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 règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.).

#### **Paragraphe 2 : Implantation des constructions**

- Par rapport aux voies publiques et emprises publiques :

- Dans le secteur Ubp, les constructions seront implantées avec un retrait d'au moins 8 mètres de l'emprise de la voie qui les dessert.

- Dans le reste de la zone, sauf prescription particulière au règlement graphique, les nouvelles constructions seront nécessairement 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 terrains qui reçoivent des constructions elles-mêmes implantées à l'alignement.

Dans les autres cas, sauf prescription particulière au règlement graphique, les constructions principales seront implantées soit à l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique automobile qui dessert la construction en prévoyant un passage pour véhicules vers l'arrière du terrain, soit avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'emprise de la voie publique qui dessert la construction. Pour les bâtiments existants déjà implantés à moins de 6 mètres de l'alignement, une extension est autorisée dans la continuité du bâti existant, sans réduire la marge de recul.

- Dans l'ensemble de la zone, sauf dans le secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, Cf : pièce n°3 du PLU), toute construction nouvelle d'habitation, ou transformation d'une construction existante en habitation, de bureaux ou de services, ne peut être implantée à plus de 25 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique qui dessert le terrain.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux annexes isolées (garages, ...), abris de jardin et aux piscines,
- en cas de réparation ou d'extension limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol d'une construction existante destinée à l'habitation, à une activité de bureaux ou de services, située à plus de 25 mètres mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique qui dessert le terrain, dans la mesure où il n'y a pas création d'un logement supplémentaire.

- Les annexes isolées, les abris de jardin et les piscines seront implantées au même niveau ou à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie qui la dessert.

D'une part, pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, constructions et installations du domaine ferroviaire, etc.) ainsi que pour les équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général, d'autre part pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, l'implantation se fera à l'alignement ou en retrait de l'alignement en respectant les caractéristiques urbaines et architecturales de la commune.

• Par rapport aux limites séparatives :

- Dans le secteur Ubp, les constructions de plus de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol seront implantées avec un retrait au moins égale à 4 mètres de chacune des limites séparatives, retrait minimal porté à 5 mètres pour les piscines et leur abri.

Dans le reste de la zone :

- Les constructions de plus de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol devront être implantées :
  - . soit sur une des limites séparatives avec un retrait de chacune des autres limites séparatives latérales au moins égale à 4 mètres,
  - . soit avec un retrait au moins égale à 4 mètres de chacune des limites séparatives.

Sur les parties d'une construction nouvelle, implantée en retrait jusqu'à 8 mètres des limites séparatives latérales, les ouvertures créées seront nécessairement dotées d'un vitrage opaque (pas de vue au travers, verre dépoli).

- Toutefois, pour les bâtiments existants déjà implantés à moins de 4 mètres d'au moins une des limites séparatives, une extension est autorisée dans la continuité du bâti existant.

- Dans le secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, Cf : pièce n°3 du PLU), la construction pourra s'implanter sur une des limites séparatives dès lors que la partie du bâtiment concerné n'excède pas une hauteur maximale de 6 mètres sur une distance d'au moins 4 mètres de recul par rapport à cette limite.

- Les annexes isolées pourront s'implanter en limites séparatives, plus particulièrement en venant s'adosser sur un bâtiment existant déjà édifié en limite séparative lorsqu'il existe sur la propriété voisine. Dans ce cas et si elle est implantée parallèlement à la limite séparative, la hauteur de l'annexe réalisée est limitée à 3,50 mètres et elle devra comporter un toit à une seule pente, dont le point le plus haut du faîtage sera sur la limite séparative.
- Les piscines (bassin et son abri) couvertes ou non doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de toute limite.
- Aucune construction principale ne peut être implantée à moins de 8 m des berges des rus et des ruisseaux. La marge de recul est ramenée à 6 m pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup>.

D'une part, pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, constructions et installations du domaine ferroviaire, etc.), d'autre part pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, ainsi que, dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, pour les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone, l'implantation se fera sur au moins une des limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction. En outre, l'implantation des équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif se fera en limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

- Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Entre deux constructions, une distance d'au moins 4 mètres devra être observée. Néanmoins, cette disposition ne s'applique pas aux constructions de moins de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Cette règle ne s'applique ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, constructions et installations du domaine ferroviaire, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif.

### **Paragraphe 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les constructions doivent par leur dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, conserver le caractère spécifique des lieux afin de préserver l'intérêt du secteur. Les nouvelles constructions autorisées devront prendre en compte la topographie naturelle du terrain.

Les dispositions fixées ci-dessous traduisent la plaquette de recommandations architecturales de Luzarches éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France annexée au présent règlement. Cette plaquette propose notamment des illustrations sur les agencements, les formes, les matériaux, les couleurs, etc., auxquels il est recommandé de se référer.

Les solutions constructives et l'utilisation de matériaux qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées.

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.). Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas.

Les éléments de patrimoine repérés sur les plans de découpage en zone sont à pérenniser au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sauf si un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général ; ou des problèmes de sécurité nécessitent de modifier ou de réduire leur emprise. Dans ce cas, une déclaration devra être effectuée à la commune avant toute intervention.



- Les façades (y compris les pignons) :

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale. La forme des constructions principales doit rester parallélépipède en acceptant des formes arrondies comme élément de façade.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teintes ton pierre calcaire d'Ile de France, soit d'enduit sable de la région Ile de France. L'enduit blanc pur est interdit. Ils pourront également être recouverts de clins en bois utilisés pour l'essentage des murs-pignon ou des façades.

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.

Une autre architecture reste autorisée pour les équipements publics et installations publiques présentant un intérêt général ou collectif et constituant un édifice repère dans la trame urbaine.

- Les ouvertures :

Sur les façades des constructions alignées sur la voie publique et l'emprise publique, les baies des constructions 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. Le rideau métallique des vitrines commerciales et d'activités de services doit être ajouré (microperforé) ou à mailles, posé à l'intérieur du bâtiment.

Les volets roulants sont tolérés dès lors qu'ils ne seront pas visibles des voies publiques. Sur une construction existante, en cas d'impossibilité technique démontrée de poser les coffres des volets roulants à l'intérieur de la construction, est tolérée une pose en extérieure sans débord de l'embrasement de la construction avec un bandeau de la teinte de la façade, le dissimulant.

Les volets (hors ferronnerie) et les menuiseries utiliseront une teinte unique (hors porte d'entrée principale pouvant avoir une autre teinte) et respecteront les teintes proposées dans le nuancier figurant sur la fiche « couleurs » de la plaquette de recommandations architecturales. En cas de menuiserie blanche ou teinte similaire, les volets pourront avoir une autre teinte.

Sur la façade côté rue, les frontons et pilastres ou colonnes sont interdits. Les garde-corps et autres barreaudages de protection seront à dominante verticale, fins et simples.

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.

- La toiture :

Les toitures des constructions principales seront à 2 pentes comprises entre 35° et 50° sur l'horizontale. Des toits à plus de 2 pentes sont tolérés sur des éléments de la construction.

- Des pentes plus faibles (pente de 12° minimum) pourront être autorisées :
- dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension limitée à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol de la construction principale, qui pourront également avoir une toiture monopente, ou encore la véranda ;
  - dans le cas des équipements publics ;

- dans le cas des annexes venant sur au moins une des limites séparative, qui pourront avoir une seule pente.

Les toits plats sont admis uniquement pour un élément de liaison entre bâtiments, limité au rez-de-chaussée de la construction et pour l'abri de jardin. Dans ce cas, la végétalisation de la toiture est recommandée.

A l'exception des vérandas, et des toits terrasse autorisés, les toitures des habitations seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite (60 à 80 unités au m<sup>2</sup>) sans cotes verticales apparentes, de teinte brun-rouge, soit en ardoise de teinte naturelle.

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. Le zinc de teinte patinée est admis en élément ponctuel de toiture.

Les lucarnes traditionnelles doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture. Elles seront plus hautes que larges, de type à capucine, jacobine (à bâtière) ou à fronton. Elles seront alignées sur les ouvertures de la façade.

Les châssis de toiture (ou fenêtres de toit) auront des dimensions modestes, de 0,80 mètre de largeur maximale d'ouvrant, et seront intégrés au versant de la toiture par une pause encastrée. La pose de châssis de toiture superposés ou accolés est interdite. Les châssis de toiture seront alignés sur les ouvertures de la façade.

Les cheminées doivent être simples et non massives. Elles seront en briques rouges, en pierres ou matériaux enduits ton pierre naturelle de pays. Les conduits de cheminée seront maçonnés ou inclus à l'intérieur de la construction (pas de tubage inox ou métallique visible depuis l'extérieur).

- Vérandas et abris de jardin :

Les parties pleines des vérandas seront construites en harmonie de couleur et de matériau avec le bâtiment principal. Sauf dans le secteur Ubp, les vérandas sont autorisées soit en pignon, soit en façade arrière de la construction.

Les façades des abris de jardin doivent être réalisées en bois naturel ou peint de couleurs foncées (verte, grise ou gamme de brun), le matériau composite d'aspect bois est admis. La couverture des abris de jardin pourra utiliser un couvert végétal. Sont admises les serres uniquement composées d'éléments verriers, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, si elles sont non visibles depuis l'espace public et devront avoir un système de récupération d'eau pluviale.

- Clôtures

Les murs présentant un intérêt sur le plan architectural (pierres naturelles de pays apparentes) 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 4,50 m est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès pour véhicules à une construction nouvelle et d'un portillon d'au plus 1 mètre permettant l'accès aux piétons (par unité foncière existante au moment de l'entrée en vigueur du présent plan).

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect : l'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet effet est interdit (pas de matériau de récupération, pas de forme trop chargée, pas de brise vue, pas de toiles plastifiées, etc.). La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 mètres, mesurée à compter de la limite de propriété privée sur l'emprise publique. En cas de restauration ou extension, les clôtures existantes pourront conserver leur hauteur.

Les clôtures donnant sur la voie publique seront composées :

- soit d'un mur plein réalisé en pierres naturelles de pays, en moellons ou en matériau enduit de teinte pierres naturelles de pays ou selon le matériau traditionnel de la façade de la construction principale. Il sera nécessairement accompagné d'un couronnement en pierre naturelle de pays avec un chaperon maçonné limité à 5 cm, ou composé d'un rang de tuiles.
- soit d'un muret de 1 mètre de hauteur, réalisé soit en pierre calcaire de pays, soit en moellons de pays, soit en matériau destiné à être recouvert d'un enduit de tonalité et de finition pierres naturelles de pays ou du matériau traditionnel de la façade de la construction principale. Le couronnement du muret sera réalisé en pierre naturelle de pays avec un chaperon maçonné limité à 5 cm, ou composé d'un rang de tuiles. Le muret sera surmonté d'un barreaudage métallique ou en bois (le matériau composite est admis).
- soit d'un grillage obligatoirement doublé d'une haie taillée reprenant les essences variées et acclimatées.
- soit d'une haie végétale reprenant les essences variées et acclimatées.

Les clôtures sur les limites séparatives seront comme sur rue, la hauteur minimale du soubassement n'est pas réglementé, sachant qu'il peut être composé d'une plaque de béton teintée dans la masse (la teinte béton grise étant interdite) d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.

En limite avec la zone agricole ou avec la zone naturelle, les clôtures seront nécessairement des clôtures perméables et végétalisées (grillage doublé d'une haie d'essences variées et acclimatées), adaptées au passage de la petite faune.

- Dispositions diverses

Les antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel doivent être peu visibles depuis l'espace public.

Les coffrets électriques collectifs ou non resteront peu visibles depuis l'espace public et ne devront pas constituer une gêne à la circulation.

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

Un lieu de stockage des poubelles d'au moins 3 m<sup>2</sup> sera prévu sur un terrain recevant une habitation. En cas d'une construction comptant des logements collectifs, le lieu de stockage des poubelles sera d'au moins 2 m<sup>2</sup> par tranche de 2 logements, avec un minimum de 4 m<sup>2</sup>.

- Performances énergétiques et environnementales

Les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) visibles de la voie publique utiliseront des teintes analogues aux matériaux de couverture de la construction dès lors qu'ils sont placés en toiture (sans venir en surépaisseur de la couverture) ou couvriront tout le pan de toiture.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 6 mètres des constructions voisines à usage d'habitation. En cas d'impossibilité technique de respecter ce retrait minimal, ils pourront être installés à au moins 2 mètres de la limite séparative dès lors qu'ils sont placés dans un caisson insonorisé posé au sol

Ces règles ne s'appliquent pas ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général, ni dans le cas d'une reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher. Toutefois, l'aspect extérieur de ces constructions et installations sera en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la commune (matériaux en pierres, en moellons ou enduits suivant les teintes autorisées ci-dessus, pas de toiture terrasse).

#### **Paragraphe 4 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). Au moins 40% de l'emprise totale des terrains dont la destination principale est l'habitat fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement et circulations, avec la plantation d'au moins un arbre par tranche entamée de 200 m<sup>2</sup> de surface de terrain. Dans le secteur Ubp, c'est au moins 55% de l'emprise totale des terrains dont la destination principale est l'habitat fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement et circulations, avec la plantation d'au moins un arbre par tranche entamée de 200 m<sup>2</sup> de surface de terrain.

Dans le secteur Ubj, le terrain restera non imperméabilisé en autorisant les installations admises au paragraphe 2 de la section I, sans que celles-ci n'occupent plus de 10% de l'emprise au sol de la partie du terrain inscrite en Ubj.

Lorsqu'une opération d'un ensemble de logements ou d'activités s'accompagne d'une aire de stationnement, celle-ci sera paysagée avec notamment au moins un arbre pour 6 places de stationnement.

L'utilisation des essences végétales champêtres est demandée. Une liste indicative est annexée au présent règlement. Une attention particulière sera portée aux essences allergisantes.

#### **Paragraphe 5 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré dans l'emprise de l'unité foncière concernée. En particulier, il est exigé :

- Pour tout logement nouvellement construit ou pour tout logement résultant de l'aménagement ou de la division de bâtiment existant, il est exigé :
  - une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction avec au minimum 2 places non couvertes par logement, dont au moins une restera non imperméabilisée.
  - au moins un emplacement pour le stationnement d'un vélo par logement en cas d'habitat collectif,
  - dans le cas d'une opération comptant plusieurs logements, il sera aménagé une place supplémentaire par logement pour l'accueil de visiteurs,
- Pour les constructions à usage de bureaux et de services, il est exigé :
  - au moins 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction,
  - au moins une place de stationnement des vélos par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Pour les constructions destinées à d'autres activités, il est exigé :
  - au moins 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction,

Les places de stationnement doivent être, non accolées les unes derrière les autres (pas de places en enfilade), et présenter des dimensions satisfaisantes. Chaque place de stationnement devra compter au minimum 15 m<sup>2</sup> avec une largeur minimale de 2,50 mètres.

## Section III -

### EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

#### **Paragraphe 1 – Desserte par les voies publiques ou privées**

- Pour recevoir une construction nouvelle, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ouverte à la circulation et en état de viabilité, sauf dans un secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future. La largeur minimale d'un accès sur la voie publique est de 3,50 mètres.
- Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 15 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### **Paragraphe 2 - Desserte par les réseaux**

##### **Eau potable :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau destinée à la consommation humaine par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

##### **Assainissement des eaux usées :**

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif, en respectant ses caractéristiques.

##### **Assainissement des eaux pluviales :**

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et réalisé dans l'emprise de la propriété. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales. Pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales de toiture seront collectées et gérées sur le terrain par infiltration ou stockage conformément au zonage pluvial annexé au PLU (annexe n°5b du dossier de PLU). En cas d'extension d'une construction existante au moment de l'entrée en vigueur du présent PLU, la gestion des eaux pluviales se fera sur le terrain.
- Les constructions nouvelles devront prévoir un dispositif de récupération des eaux pluviales (cuve aérienne ou enterrée par exemple) d'au moins 1 m<sup>3</sup> voué à un usage domestique (hors consommation), non visibles depuis la rue.
- Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

##### **Electricité, communications électroniques et autres réseaux :**

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en aéro-souterrain depuis le réseau public sur le domaine privé.
- Dans le cas d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux seront aménagés en souterrain.
- Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

## ZONE Ud

### Caractère de la zone

Zone urbaine récente, occupée principalement par des constructions de type pavillonnaire et petits immeubles collectifs, essentiellement consacrées à l'habitat.

Elle comprend un secteur particulier :

- un secteur Udg de part et d'autre de l'avenue du Maréchal Joffre, partie au nord de la rue Aristide Maillol et de la rue Erik Satie, principalement occupé par un tissu d'habitat pavillonnaire sur de grands terrains, situé à proximité de la gare ferroviaire, et présentant un potentiel de densification urbaine encadré par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud

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. Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa moyen ou fort (voir la carte figurant en annexe du présent règlement), 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. Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa faible de retrait – gonflement des argiles, il est demandé de prendre connaissance de la plaquette d'informations sur les conséquences éventuelles de ce phénomène, figurant en annexe du présent règlement. Dans tous les cas, il est recommandé de respecter les mesures constructives présentées dans cette plaquette.

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 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. En tout état de cause, les sous-sols enterrés et les assainissements individuels autonomes pourraient être interdits sur ces terrains.

### Section I -

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

##### **Paragraphe 1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont interdits :

- Les constructions et installations nouvelles à usage industriel ou à usage d'entrepôt à vocation industrielle.
- Les hôtels et restaurants, sauf dans le secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP n°2).
- Les nouvelles constructions ou changement de destination d'une construction existante vers une destination d'activités artisanales ou commerciales.
- Les établissements recevant du public, autres que ceux destinés à des activités sanitaires et des activités scolaires.
- Les 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, la gêne apportée à la circulation, le risque d'explosion ou les risques technologiques. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur.
- Les nouveaux bâtiments et installations à usage d'activité agricole.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

- Les caravanes isolées hors du terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.
- Les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction.

## **Paragraphe 2 – Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

L'usage et l'affectation des sols, les constructions et activités suivantes, sont limités aux conditions ci-après :

Dans le secteur Udg, ne sont admis que :

- Les projets d'aménagement, d'extension ou de construction devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) fixées par le P.L.U. (voir pièce 3 du dossier P.L.U.).
- Selon les dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, en cas de division et/ou transformation d'une construction existante à l'échelle de chaque unité foncière existante au moment de l'entrée en vigueur du présent PLU, le programme de logements ne comportera pas plus de 2 logements ; chacun de ces deux logements aura au minimum 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec aucune pièce à vivre en sous-sol.
- Selon les dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, à l'échelle de chaque unité foncière existante au moment de l'entrée en vigueur du présent PLU, le programme de logements ne comportera pas plus de 3 logements ; chacun de ces trois logements aura au minimum 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, excepté dans les secteurs de densification possible identifiés au schéma des OAP (voir pièce n°3 du dossier PLU).
- Par unité foncière, une annexe isolée limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulés par unité foncière.
- Par unité foncière, un abri de jardin dès lors qu'il est limité à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Dans le reste de la zone Ud :

- Selon les dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, en cas de division et/ou transformation d'une construction existante à l'échelle de chaque unité foncière existante au moment de l'entrée en vigueur du présent PLU, le programme de logements ne comportera pas plus de 2 logements ; chacun de ces deux logements aura au minimum 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec aucune pièce à vivre en sous-sol.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités libérales dans la mesure où il n'en résulte pas pour les propriétés voisines et l'environnement des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- Par unité foncière, une annexe isolée limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulés par unité foncière.
- Par unité foncière, un abri de jardin dès lors qu'il est limité à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Dans les emprises délimitées à cet effet, les projets d'aménagement, d'extension ou de construction devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) fixées par le P.L.U. (voir pièce 3 du dossier P.L.U.).



## Section II -

### CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE

#### **Paragraphe 1 : Volumétrie des constructions**

- Emprise au sol des constructions :

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

Cette règle ne s'applique ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif, ni en cas de reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, ni, dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, aux immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone.

- Hauteur des constructions :

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. En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur maximale autorisée pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

La hauteur des constructions d'habitation est limitée à 9 mètres au faîtage (rez-de-chaussée plus combles). Elle pourra être portée à 11 mètres au faîtage (rez-de-chaussée plus un étage et combles) dans le secteur Ud<sub>g</sub>, uniquement dans les secteurs de densification possibles identifiés au schéma des OAP (voir pièce n°3 du dossier). Elle pourra être portée à 10 mètres au faîtage (rez-de-chaussée plus un étage et combles) dans le secteur soumis aux OAP n°5 (voir pièce n°3 du dossier). La hauteur des hôtels est limitée à 11 mètres au faîtage.

Pour les équipements publics ou installations publiques présentant un caractère d'intérêt général, la hauteur maximale est portée à 12 mètres au faîtage.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions annexes non accolées aux constructions principales et des autres constructions autorisées est limitée à 5 mètres au faîtage. Néanmoins, les annexes étant implantées sur une des limites séparatives et ayant une seule pente de toiture auront une hauteur maximale limitée à 3,50 mètres.

En aucun cas la hauteur des autres constructions ne peut dépasser 7 mètres au faîtage du toit.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.).

#### **Paragraphe 2 : Implantation des constructions**

- Par rapport aux voies publiques et emprises publiques :

- Les constructions principales seront implantées avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques (réduit à 5 mètres dans le secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation n°5 - OAP, voir pièce n°3 du PLU). Pour les bâtiments existants déjà implantés à moins de 6 mètres de l'alignement, une extension est autorisée dans la continuité du bâti existant, sans réduire la marge de recul.

- Sauf dans le secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, voir pièce n°3 du PLU), toute construction nouvelle d'habitation, ou transformation d'une construction existante en habitation, de bureaux ou de services, ne peut être implantée à plus de 25 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique qui dessert le terrain.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux annexes isolées (garages, abris de jardin...) et aux piscines,
  - en cas de réparation ou d'extension limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol d'une construction existante destinée à l'habitation, à une activité de bureaux ou de services, située à plus de 25 mètres mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique qui dessert le terrain, dans la mesure où il n'y a pas création d'un logement supplémentaire.
- Les annexes isolées et les piscines seront implantées au même niveau ou à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie publique qui la dessert.

D'une part, pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) ainsi que pour les équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général, d'autre part pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, l'implantation se fera à l'alignement ou en retrait de l'alignement en respectant les caractéristiques urbaines et architecturales de la commune.

• Par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions principales devront être implantées avec un retrait de chacune des limites séparatives latérales au moins égale à 4 mètres. Dans le secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP n°5, voir pièce n°3 du PLU), la construction pourra s'implanter sur une ou deux limites séparatives avec un prospect de 4 mètres ou un minimum de 2,50 mètres 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 à plus de 2,60 mètres au-dessus du rez-de-chaussée ou celles dont l'appui est situé au-dessus de 1,90 mètre du plancher des niveaux d'étage.

- Toutefois, pour les bâtiments existants déjà implantés à moins de 4 mètres d'au moins une des limites séparatives, une extension est autorisée dans la continuité du bâti existant.

- Dans le secteur Udg et dans le secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, voir pièce n°3 du PLU), la construction pourra s'implanter sur une des limites séparatives dès lors que la partie du bâtiment concerné n'excède pas une hauteur maximale de 6 mètres sur une distance d'au moins 4 mètres de recul par rapport à cette limite.

Dans l'ensemble de la zone :

- Les annexes isolées pourront s'implanter en limites séparatives, plus particulièrement en venant s'adosser sur un bâtiment existant déjà édifié en limite séparative lorsqu'il existe sur la propriété voisine. Dans ce cas et si elle est implantée parallèlement à la limite séparative, la hauteur de l'annexe réalisée est limitée à 3,50 mètres et elle devra comporter un toit à une seule pente, dont le point le plus haut du faîtage sera sur la limite séparative.

- Les piscines (bassin et son abri) doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de toute limite.

- Aucune construction principale ne peut être implantée à moins de 8 m des berges des rus et des ruisseaux. La marge de recul est ramenée à 6 m pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup>.

D'une part, pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), d'autre part pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, ainsi que, dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, pour les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone, l'implantation se fera sur au moins une des limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction. En outre, l'implantation des équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif se fera en limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

- Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Entre deux constructions, une distance d'au moins 4 mètres devra être observée. Néanmoins, cette disposition ne s'applique pas aux constructions de moins de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.).

### **Paragraphe 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les constructions doivent par leur dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, conserver le caractère spécifique des lieux afin de préserver l'intérêt du secteur. Les nouvelles constructions autorisées devront prendre en compte la topographie naturelle du terrain.

Les dispositions fixées ci-dessous traduisent la plaquette de recommandations architecturales de Luzarches éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France annexée au présent règlement. Cette plaquette propose notamment des illustrations sur les agencements, les formes, les matériaux, les couleurs, etc., auxquels il est recommandé de se référer.

Les solutions constructives et l'utilisation de matériaux qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées.

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.). Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas.

Les éléments de patrimoine repérés sur les plans de découpage en zone sont à pérenniser au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sauf si un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général ; ou des problèmes de sécurité nécessitent de modifier ou de réduire leur emprise. Dans ce cas, une déclaration devra être effectuée à la commune avant toute intervention.

- Les façades (y compris les pignons) :

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale. La forme des constructions principales doit rester parallélépipède en acceptant des formes arrondies comme élément de façade.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teintes ton pierre calcaire d'Ile de France, soit d'enduit sable de la région Ile de France. L'enduit blanc pur est interdit. Ils pourront également être recouverts de clins en bois utilisés pour l'essentage des murs-pignon ou des façades.

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.

Une autre architecture reste autorisée pour les équipements publics et installations publiques présentant un intérêt général ou collectif et constituant un édifice repère dans la trame urbaine.

- Les ouvertures :

Les volets roulants ne seront pas visibles des voies publiques et espaces publics. Sur une construction existante, en cas d'impossibilité technique démontrée de poser les coffres des volets roulants à l'intérieur de la construction, est tolérée une pose en extérieure sans débord de l'embrasement de la construction avec un bandeau de la teinte de la façade, le dissimulant.

Les volets (hors ferronnerie) et les menuiseries utiliseront une teinte unique (hors porte d'entrée principale pouvant avoir une autre teinte) et respecteront les teintes proposées dans le nuancier figurant sur la fiche « couleurs » de la plaquette de recommandations architecturales. En cas de menuiserie blanche ou teinte similaire, les volets pourront avoir une autre teinte.

Sur la façade côté rue, les frontons et pilastres ou colonnes sont interdits. Les garde-corps et autres barreaudages de protection seront à dominante verticale, fins et simples.

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.

- La toiture :

Les toitures des constructions principales seront à 2 pentes comprises entre 35° et 50° sur l'horizontale. Des toits à plus de 2 pentes sont tolérés sur des éléments de la construction.

Des pentes plus faibles (pente de 12 ° minimum) pourront être autorisées :

- dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension limitée à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol de la construction principale, qui pourront également avoir une toiture monopente, ou encore la véranda ;
- dans le cas des équipements publics ;
- dans le cas des annexes venant sur au moins une des limites séparative, qui pourront avoir une seule pente.

Les toits plats sont admis uniquement pour un élément de liaison entre bâtiments, limité au rez-de-chaussée de la construction et pour l'abri de jardin. La végétalisation de la toiture est recommandée.

A l'exception des vérandas, et des toits terrasse autorisés, les toitures des habitations seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite (60 à 80 unités au m<sup>2</sup>) sans cotes verticales apparentes, de teinte brun-rouge, soit en ardoise de teinte naturelle.

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. Le zinc de teinte patinée est admis en élément ponctuel de toiture.

Les lucarnes traditionnelles doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture. Elles seront plus hautes que larges, de type à capucine, jacobine (à bâtière) ou à fronton. Elles seront alignées sur les ouvertures de la façade.

Les châssis de toiture (ou fenêtres de toit) auront des dimensions modestes, de 0,80 mètre de largeur maximale d'ouvrant, et seront intégrés au versant de la toiture par une pose encastrée. La pose de châssis de toiture superposés ou accolés est interdite. Les châssis de toiture seront alignés sur les ouvertures de la façade.

Les cheminées doivent être simples et non massives. Elles seront en briques rouges, en pierres ou matériaux enduits ton pierre naturelle de pays. Les conduits de cheminée seront maçonnés ou inclus à l'intérieur de la construction (pas de tubage inox ou métallique visible depuis l'extérieur).

- Vérandas et abris de jardin :

Les parties pleines des vérandas seront construites en harmonie de couleur et de matériau avec le bâtiment principal.

Les façades des abris de jardin doivent être réalisées en bois naturel ou peint de couleurs foncées (verte, grise ou gamme de brun), le matériau composite d'aspect bois est admis. La couverture des abris de jardin pourra utiliser un couvert végétal. Sont admises les serres uniquement composées d'éléments verriers, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, si elles sont non visibles depuis l'espace public et devront avoir un système de récupération d'eau pluviale.

- Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect : l'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet effet est interdit (pas de matériau de récupération, pas de forme trop chargée, pas de brise vue, pas de toiles plastifiées, etc.). La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 mètres, mesurée à compter de la limite de propriété privée sur l'emprise publique. En cas de restauration ou extension, les clôtures existantes pourront conserver leur hauteur.

Les clôtures donnant sur la voie publique seront composées :

- soit d'un muret (ou mur de soubassement) de 1 mètre de hauteur, réalisé soit en pierre calcaire de pays, soit en moellons de pays, soit en matériau destiné à être recouvert d'un enduit de tonalité et de finition pierres naturelles de pays ou du matériau traditionnel de la façade de la construction principale. Le couronnement du muret sera réalisé en pierre naturelle de pays avec un chaperon maçonné limité à 5 cm, ou composé d'un rang de tuiles. Le muret sera surmonté d'un barreaudage métallique ou en bois (le matériau composite est admis) ajouré et à dominante verticale, de préférence doublé d'une haie taillée composée d'essences variées et acclimatées.
- soit d'un grillage obligatoirement doublé d'une haie taillée reprenant les essences variées et acclimatées.
- soit d'une haie végétale reprenant les essences variées et acclimatées.

Les clôtures sur les limites séparatives seront comme sur rue, la hauteur minimale du soubassement n'est pas réglementé, sachant qu'il peut être composé d'une plaque de béton teintée dans la masse (la teinte béton grise étant interdite) d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.

En limite avec la zone agricole ou avec la zone naturelle, les clôtures seront nécessairement des clôtures perméables et végétalisées (grillage doublé d'une haie d'essences variées et acclimatées), adaptées au passage de la petite faune.

- Dispositions diverses

Les antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel doivent être peu visibles depuis l'espace public.

Les coffrets électriques collectifs ou non resteront peu visibles depuis l'espace public et ne devront pas constituer une gêne à la circulation.

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

Un lieu de stockage des poubelles d'au moins 3 m<sup>2</sup> sera prévu sur un terrain recevant une habitation. En cas d'une construction comptant des logements collectifs, le lieu de stockage des poubelles sera d'au moins 2 m<sup>2</sup> par tranche de 2 logements, avec un minimum de 4 m<sup>2</sup>.

- Performances énergétiques et environnementales

Les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) utiliseront des teintes analogues aux matériaux de couverture de la construction dès lors qu'ils sont placés en toiture ou couvriront tout le pan de toiture.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 6 mètres des constructions voisines à usage d'habitation. En cas d'impossibilité technique de respecter ce retrait minimal, ils pourront être installés à au moins 2 mètres de la limite séparative dès lors qu'ils sont placés dans un caisson insonorisé posé au sol.

Ces règles ne s'appliquent pas ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général, ni dans le cas d'une reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher. Toutefois, l'aspect extérieur de ces constructions et installations sera en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la commune (matériaux en pierres, en moellons ou enduits suivantes les teintes autorisées ci-dessus, pas de toiture terrasse).

#### **Paragraphe 4 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). Au moins 40% de l'emprise totale des terrains dont la destination principale est l'habitat fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement et circulations, avec la plantation d'au moins un arbre par tranche entamée de 200 m<sup>2</sup> de surface de terrain.

Lorsqu'une opération d'un ensemble de logements ou d'activités s'accompagne d'une aire de stationnement, celle-ci sera paysagée avec notamment au moins un arbre pour 6 places de stationnement.

L'utilisation des essences végétales champêtres est demandée. Une liste indicative est annexée au présent règlement. Une attention particulière sera portée aux essences allergisantes.

#### **Paragraphe 5 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré dans l'emprise de l'unité foncière concernée. En particulier, il est exigé :

- Pour tout logement nouvellement construit ou pour tout logement résultant de l'aménagement ou de la division de bâtiment existant, il est exigé :
  - une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction avec au minimum 2 places non couvertes par logement, dont au moins une restera non imperméabilisée.
  - au moins un emplacement pour le stationnement d'un vélo par logement en cas d'habitat collectif,
  - dans le cas d'une opération comptant plusieurs logements, il sera aménagé une place supplémentaire par logement pour l'accueil de visiteurs (1 place supplémentaire pour 2 logements, uniquement dans le secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation n°5, voir pièce n°3 du PLU).
- Pour les constructions à usage de bureaux et de services, il est exigé :
  - au moins 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction,
  - au moins une place de stationnement des vélos par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Pour les hôtels, il est exigé :
  - au moins 2 places par chambre, aménagées en surface non imperméabilisée sauf réglementation spécifique.

Les places de stationnement doivent, non accolées les unes derrière les autres (pas de places en enfilade), et présenter des dimensions satisfaisantes. Chaque place de stationnement devra compter au minimum 15 m<sup>2</sup> avec une largeur minimale de 2,50 mètres.

## **Section III -**

### **EQUIPEMENT ET RÉSEAUX**

#### **Paragraphe 1 – Desserte par les voies publiques ou privées**

- Pour recevoir une construction nouvelle, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ouverte à la circulation et en état de viabilité, sauf dans les secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP n°2 et n°5).
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future. La largeur minimale d'un accès sur la voie publique est de 3,50 mètres.
- Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 15 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour, sauf dans les secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP n°5 uniquement).

#### **Paragraphe 2 - Desserte par les réseaux**

##### **Eau potable :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau destinée à la consommation humaine par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

##### **Assainissement des eaux usées :**

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif, en respectant ses caractéristiques.

##### **Assainissement des eaux pluviales :**

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et réalisé dans l'emprise de la propriété. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales. Pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales de toiture seront collectées et gérées sur le terrain par infiltration ou stockage conformément au zonage pluvial annexé au PLU (annexe n°5b du dossier de PLU). En cas d'extension d'une construction existante au moment de l'entrée en vigueur du présent PLU, la gestion des eaux pluviales se fera sur le terrain.
- Les constructions nouvelles devront prévoir un dispositif de récupération des eaux pluviales (cuve aérienne ou enterrée par exemple) d'au moins 1 m<sup>3</sup> voué à un usage domestique (hors consommation), non visibles depuis la rue.
- Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

##### **Electricité, communications électroniques et autres réseaux :**

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en aéro-souterrain depuis le réseau public sur le domaine privé.
- Dans le cas d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux seront aménagés en souterrain.
- Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

## ZONE Uh

### Caractère de la zone

La zone Uh 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.



## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uh

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. Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa moyen ou fort (voir la carte figurant en annexe du présent règlement), 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. Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa faible de retrait – gonflement des argiles, il est demandé de prendre connaissance de la plaquette d'informations sur les conséquences éventuelles de ce phénomène, figurant en annexe du présent règlement. Dans tous les cas, il est recommandé de respecter les mesures constructives présentées dans cette plaquette.

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 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. En tout état de cause, les sous-sols enterrés et les assainissements individuels autonomes pourraient être interdits sur ces terrains.

### Section I -

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

##### **Paragraphe 1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont interdits :

- Les constructions et installations à usage industriel ou à usage d'entrepôt à vocation industrielle, et à usage commercial.
- Les hôtels – restaurants.
- Les 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, la gêne apportée à la circulation, le risque d'explosion ou les risques technologiques. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires, et dépôts de toute nature.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les caravanes isolées hors du terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.
- Les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction.

**Paragraphe 2 – Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

L'usage et l'affectation des sols, les constructions et activités suivantes, sont limités aux conditions ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités artisanales et de services (y compris des installations classées ou non nécessaires à la vie et à la commodité des habitants) dans la mesure où il n'en résulte pas pour les propriétés voisines et l'environnement des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- L'aménagement, l'extension et la construction des bâtiments et installations liés et nécessaires aux exploitations agricoles existantes au moment de l'entrée en vigueur du présent plan et à leur diversification, dans la mesure où ils sont implantés à proximité des bâtiments de l'exploitation, le tout formant corps de ferme, et si cela ne crée pas des dangers ou des nuisances supplémentaires pour le voisinage au titre des dispositions du règlement sanitaire départemental ou du régime des installations classées.
- Par unité foncière, une annexe isolée limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulés par unité foncière.
- Par unité foncière, un abri de jardin dès lors qu'il est limité à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

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.

## Section II -

### CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE

#### **Paragraphe 1 : Volumétrie des constructions**

- Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface totale du terrain existant au moment de l'entrée en vigueur du présent PLU. Pour les constructions à usage d'activité agricole, l'emprise au sol pourra être portée à 60% de la surface totale du terrain. 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 m<sup>2</sup>, le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

Cette règle ne s'applique ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif, ni en cas de reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, ni, dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, aux immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone.

- Hauteur des constructions :

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. En cas d'extension des constructions existantes, la hauteur maximale autorisée pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 mètres au faîtage avec un seul niveau dans les combles.

Pour les équipements publics ou installations publiques présentant un caractère d'intérêt général, ainsi que pour les constructions et installations à usage d'activité agricole, la hauteur maximale est portée à 12 mètres au faîtage.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions annexes non accolées aux constructions principales et des autres constructions autorisées est limitée à 5 mètres au faîtage. Néanmoins, les annexes étant implantées sur une des limites séparatives et ayant une seule pente de toiture auront une hauteur maximale limitée à 3,50 mètres.

En aucun cas la hauteur des autres constructions ne peut dépasser 7 mètres au faîtage du toit.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.).

#### **Paragraphe 2 : Implantation des constructions**

- Par rapport aux voies publiques et emprises publiques :

- Les constructions principales seront implantées
  - soit à l'alignement sur la voie publique qui dessert le terrain, 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 ;

- soit avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques. Pour les bâtiments existants déjà implantés à moins de 6 mètres de l'alignement, une extension est autorisée dans la continuité du bâti existant, sans réduire la marge de recul.
- Aucune construction d'habitation, ou transformation de constructions existantes en habitation, de bureaux ou de services, ne peut être implantée à plus de 30 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique qui dessert le terrain. 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.

- Les annexes isolées seront implantées au même niveau ou à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie publique qui la dessert.

- Les piscines et leur abri ne sont pas autorisés sur la façade côté rue desservant la construction.

D'une part, pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) ainsi que pour les équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général, d'autre part pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette, l'implantation se fera à l'alignement ou en retrait de l'alignement en respectant les caractéristiques urbaines et architecturales de la commune.

- Par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions principales viendront sur au moins une des limites séparatives dès lors qu'elles sont implantées à l'alignement sur la voie publique, en observant un retrait d'au moins 4 mètres de l'autre limite séparative latérale.

- Les constructions principales implantées en retrait de l'alignement sur la voie publique seront implantées avec un retrait au moins égale à 4 mètres des limites séparatives, en pouvant venir sur une des limites séparatives latérales.

- Toutefois, pour les bâtiments existants déjà implantés à moins de 4 mètres d'au moins une des limites séparatives, une extension est autorisée dans la continuité du bâti existant.

- Les annexes isolées pourront s'implanter en limites séparatives, plus particulièrement en venant s'adosser sur un bâtiment existant déjà édifié en limite séparative lorsqu'il existe sur la propriété voisine. Dans ce cas et si elle est implantée parallèlement à la limite séparative, la hauteur de l'annexe réalisée est limitée à 3,50 mètres et elle devra comporter un toit à une seule pente, dont le point le plus haut du faîtage sera sur la limite séparative.

- Les piscines (bassin et abri) doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de toute limite.

- Aucune construction d'habitation ne peut être implantée à moins de 8 m des berges des rus et des ruisseaux. La marge de recul est ramenée à 5 m pour les annexes de moins de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

D'une part, pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), d'autre part pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette, ainsi que, dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, pour les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone, l'implantation se fera sur au moins une des limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction. En outre, l'implantation des équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif se fera en limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

- Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Entre deux constructions, une distance d'au moins 4 mètres devra être observée. Elle ne s'applique pas aux constructions de moins de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.).

### **Paragraphe 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les constructions doivent par leur dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, conserver le caractère spécifique des lieux afin de préserver l'intérêt du secteur. Les nouvelles constructions autorisées devront prendre en compte la topographie naturelle du terrain.

Les dispositions fixées ci-dessous traduisent la plaquette de recommandations architecturales de Luzarches éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France annexée au présent règlement. Cette plaquette propose notamment des illustrations sur les agencements, les formes, les matériaux, les couleurs, etc., auxquels il est recommandé de se référer.

Les solutions constructives et l'utilisation de matériaux qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées.

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.). Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas.

Les éléments de patrimoine repérés sur les plans de découpage en zone sont à pérenniser au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sauf si un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général ; ou des problèmes de sécurité nécessitent de modifier ou de réduire leur emprise. Dans ce cas, une déclaration devra être effectuée à la commune avant toute intervention.

- Les façades (y compris les pignons) :

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale. La forme des constructions principales doit rester parallélépipède en acceptant des formes arrondies comme élément de façade.

Les modénatures (céramiques, briques vernissées, bandeaux de briques, harpes en brique ou en pierre...) sont à conserver.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teintes ton pierre calcaire d'Ile de France, soit d'enduit sable de la région Ile de France. L'enduit blanc pur est interdit. Ils pourront également être recouverts de clins en bois utilisés pour l'essentage des murs-pignon ou des façades.

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.

Une autre architecture reste autorisée pour les équipements publics et installations publiques présentant un intérêt général ou collectif et constituant un édifice repère dans la trame urbaine.

- Les ouvertures :

Les baies des parties d'une construction alignées sur la rue seront plus hautes que larges, en bois ou en aluminium laqué. Sur les façades donnant sur la rue d'une construction, les vitrages des fenêtres à deux vantaux comporteront des petits bois en relief, formant des carreaux plus hauts que larges (entre deux 2 et 4 par vantail).

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.

Sur les façades donnant sur la rue d'une construction, les volets roulants sont interdits. Les volets seront à battants, en autorisant également sur les constructions existantes, les volets en persienne métallique pliable.

Les volets (hors ferronnerie) et les menuiseries utiliseront une teinte unique (hors porte d'entrée principale pouvant avoir une autre teinte) et respecteront les teintes proposées dans le nuancier figurant sur la fiche « couleurs » de la plaquette de recommandations architecturales. En cas de menuiserie blanche ou teinte similaire, les volets pourront avoir une autre teinte.

Sur la façade côté rue, les frontons et pilastres ou colonnes sont interdits. Les garde-corps et autres barreaudages de protection seront à dominante verticale, fins et simples.

- La toiture :

Les toitures des constructions principales seront à 2 pentes comprises entre 35° et 50° sur l'horizontale. Toutefois les toitures à un unique versant sont autorisées à condition qu'elles concernent une surface inférieure à 50 m<sup>2</sup>. Des toits à plus de 2 pentes sont tolérés sur des éléments de la construction.

Les toits en terrasse sont autorisés à condition que leur surface n'excède pas 1/3 de l'emprise au sol de la construction et restent limités au rez-de-chaussée 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 (60 à 80 unités au m<sup>2</sup>) sans cotes verticales apparentes, de teinte brun-rouge, soit en ardoise de teinte naturelle.

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. Le zinc de teinte patinée est admis en élément ponctuel de toiture.

Les lucarnes traditionnelles doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture. Elles seront plus hautes que larges, de type à capucine, jacobine (à bâtière) ou à fronton. Elles seront alignées sur les ouvertures de la façade.

Les châssis de toiture (ou fenêtres de toit) auront des dimensions modestes, de 0,80 mètre de largeur maximale d'ouvrant, et seront intégrés au versant de la toiture par une pause encastrée. La pose de châssis de toiture superposés ou accolés est interdite. Les châssis de toiture seront alignés sur les ouvertures de la façade.

Les cheminées doivent être simples et non massives. Elles seront en briques rouges, en pierres ou matériaux enduits ton pierre naturelle de pays. Les conduits de cheminée seront maçonnés ou inclus à l'intérieur de la construction (pas de tubage inox ou métallique visible depuis l'extérieur).

- Vérandas, piscines et abris de jardin :

Les vérandas, piscines et leurs abris sont autorisés sur la façade côté jardin et resteront non visibles depuis l'espace public. Leur pente de toiture sera de 10° minimum. Les parties pleines des vérandas seront construites en harmonie de couleur et de matériau avec le bâtiment principal.

Les façades des abris de jardin doivent être réalisées en bois naturel ou peint de couleurs foncées (verte, grise ou gamme de brun), le matériau composite d'aspect bois est admis. La couverture des abris de jardin pourra utiliser un couvert végétal. Sont admises les serres uniquement composées d'éléments verriers, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, si elles sont non visibles depuis l'espace public et devront avoir un système de récupération d'eau pluviale.

- Clôtures

Les murs présentant un intérêt sur le plan architectural (pierres naturelles de pays apparentes) 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 4,50 m est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès pour véhicules à une construction nouvelle et d'un portillon d'au plus 1 mètre permettant l'accès aux piétons (par unité foncière existante au moment de l'entrée en vigueur du présent plan).

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect : l'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet effet est interdit (pas de matériau de récupération, pas de forme trop chargée, pas de brise vue, pas de toiles plastifiées, etc.). La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 mètres, mesurée à compter de la limite de propriété privée sur l'emprise publique. En cas de restauration ou extension, les clôtures existantes pourront conserver leur hauteur.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein réalisé en pierres naturelles de pays, en moellons ou en matériau enduit de teinte pierres naturelles de pays ou selon le matériau traditionnel de la façade de la construction principale. Il sera nécessairement accompagné d'un couronnement en pierre naturelle de pays avec un chaperon maçonné limité à 5 cm, ou composé d'un rang de tuiles.
- soit d'un muret de 0,80 mètre de hauteur, réalisé soit en pierre calcaire de pays, soit en moellons de pays, soit en matériau destiné à être recouvert d'un enduit de tonalité et de finition pierres naturelles de pays ou du matériau traditionnel de la façade de la construction principale. Le couronnement du muret sera réalisé en pierre naturelle de pays avec un chaperon maçonné limité à 5 cm, ou composé d'un rang de tuiles. Le muret sera surmonté d'un barreaudage métallique ou en bois (le matériau composite est admis).

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

En limite avec la zone agricole ou naturelle, les clôtures seront nécessairement des clôtures perméables et végétalisées (grillage doublé d'une haie d'essence locale), adaptées au passage de la petite faune.

- Dispositions diverses

Les antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel doivent être peu visibles depuis l'espace public.

Les coffrets électriques collectifs ou non resteront peu visibles depuis l'espace public et ne devront pas constituer une gêne à la circulation.

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

Un lieu de stockage des poubelles d'au moins 3 m<sup>2</sup> sera prévu sur un terrain recevant une habitation. En cas d'une construction comptant des logements collectifs, le lieu de stockage des poubelles sera d'au moins 2 m<sup>2</sup> par tranche de 2 logements, avec un minimum de 4 m<sup>2</sup>.

- Performances énergétiques et environnementales

Les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) visibles de l'espace public utiliseront nécessairement des teintes analogues aux matériaux de couverture de la construction dès lors qu'ils sont placés en toiture ou couvriront tout le pan de toiture.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 6 mètres des constructions voisines à usage d'habitation. En cas d'impossibilité technique de respecter ce retrait minimal, ils pourront être installés à au moins 2 mètres de la limite séparative dès lors qu'ils sont placés dans un caisson insonorisé posé au sol.

Ces règles ne s'appliquent pas ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général, ni dans le cas d'une reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher. Toutefois, l'aspect extérieur de ces constructions et installations sera en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la commune (matériaux en pierres, en silex, en briques rouges vieilles ou enduits suivant les teintes autorisées ci-dessus, pas de toiture terrasse).

#### **Paragraphe 4 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). Au moins 45% de l'emprise totale des terrains dont la destination principale est l'habitat fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement et circulations, avec la plantation d'au moins un arbre par tranche entamée de 200 m<sup>2</sup> de surface de terrain.

Lorsqu'une opération d'un ensemble de logements ou d'activités s'accompagne d'une aire de stationnement, celle-ci sera paysagée avec notamment au moins un arbre pour 6 places de stationnement.

L'utilisation des essences végétales champêtres est demandée. Une liste indicative est annexée au présent règlement. Une attention particulière sera portée aux essences allergisantes.

#### **Paragraphe 5 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré dans l'emprise de l'unité foncière concernée. En particulier, il est exigé :

- Pour tout logement nouvellement construit ou pour tout logement résultant de l'aménagement ou de la division de bâtiment existant, il est exigé :
  - une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction avec au minimum 2 places non couvertes par logement, dont au moins une restera non imperméabilisée.
  - au moins un emplacement pour le stationnement d'un vélo par logement en cas d'habitat collectif,
  - dans le cas d'une opération comptant plusieurs logements, il sera aménagé une place supplémentaire par logement pour l'accueil de visiteurs.



- Pour les constructions artisanales, il est exigé :
  - au moins 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction,
  
- Pour les gîtes et chambre d'hôtes, il est exigé :
  - au moins 1 place par chambre

Les places de stationnement doivent être, non accolées les unes derrière les autres (pas de places en enfilade), et présenter des dimensions satisfaisantes. Chaque place de stationnement devra compter au minimum 15 m<sup>2</sup> avec une largeur minimale de 2,50 mètres.

## Section III -

### EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

#### **Paragraphe 1 – Desserte par les voies publiques ou privées**

- Pour recevoir une construction nouvelle, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique et en état de viabilité. Sur le hameau de Thimécourt, pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct sur la voie communale n°9 dit rue de Thimécourt et allée du Vieux Lavoir.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future. La largeur minimale d'un accès sur la voie publique est de 3,50 mètres.
- Aucun nouvel accès automobile ne sera autorisé sur les sentes piétonnes ou sur les chemins ruraux.

#### **Paragraphe 2 - Desserte par les réseaux**

##### **Eau potable :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau destinée à la consommation humaine par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

##### **Assainissement des eaux usées:**

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif, en respectant ses caractéristiques.

##### **Assainissement des eaux pluviales :**

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et réalisé dans l'emprise de la propriété. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales. Pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales de toiture seront collectées et gérées sur le terrain par infiltration ou stockage conformément au zonage pluvial annexé au PLU (annexe n°5b du dossier de PLU). En cas d'extension d'une construction existante au moment de l'entrée en vigueur du présent PLU, la gestion des eaux pluviales se fera sur le terrain.
- Les constructions nouvelles devront prévoir un dispositif de récupération des eaux pluviales (cuve aérienne ou enterrée par exemple) d'au moins 1 m<sup>3</sup> voué à un usage domestique (hors consommation), non visibles depuis la rue.
- Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

##### **Electricité, communications électroniques et autres réseaux :**

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en aéro-souterrain depuis le réseau public sur le domaine privé.
- Dans le cas d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux seront aménagés en souterrain.
- Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

## **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.

### CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

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. Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa moyen ou fort (voir la carte figurant en annexe du présent règlement), 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. Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa faible de retrait – gonflement des argiles, il est demandé de prendre connaissance de la plaquette d'informations sur les conséquences éventuelles de ce phénomène, figurant en annexe du présent règlement. Dans tous les cas, il est recommandé de respecter les mesures constructives présentées dans cette plaquette.

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 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. En tout état de cause, les sous-sols enterrés et les assainissements individuels autonomes pourraient être interdits sur ces terrains.

#### Section I -

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

##### **Paragraphe 1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont interdits :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation autres que celles autorisées au paragraphe 2.
- Les nouveaux bâtiments ou changement de destination des bâtiments existants destinés à des activités industrielles ou de logistique.
- Les nouveaux bâtiments à usage d'activité agricole.
- Les nouveaux restaurants.
- Les installations de lavage des véhicules.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires, autres que ceux nécessaires à une activité autorisée.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les caravanes isolées hors du terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

### **Paragraphe 2 – Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

L'usage et l'affectation des sols, les constructions et activités suivantes, sont limités aux conditions ci-après :

- Les installations classées ou non à usage d'activité, dans la mesure où des dispositions suffisantes sont mises en œuvre pour éviter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie. Elles devront notamment rester compatibles avec les secteurs d'habitat environnants.
- Les constructions destinées au logement des personnes si cette présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés dans la zone. Elles seront incluses dans le volume du bâtiment d'activité.
- Les dépôts de matériaux liés aux activités autorisées dans la mesure où ils sont le moins visible possible depuis l'espace public et masquées derrière un traitement végétalisé.
- Les affouillements et les exhaussements du sol en rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits, ou en rapport direct avec l'activité économique autorisée.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires à des équipements collectifs (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, ouvrages hydrauliques, station d'épuration, éolienne limitée à 12 mètres de hauteur, etc.) à condition qu'elles soient convenablement insérées au site.

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 et aux arrêtés subséquents.

## Section II -

### CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE

#### **Paragraphe 1 : Volumétrie des constructions**

##### Emprise au sol des constructions :

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

Cette règle ne s'applique ni constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements et installations publiques présentant un caractère d'intérêt général, ni en cas de reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, dans la mesure où les constructions et les installations ainsi admises s'insèrent convenablement à la zone.

##### Hauteur des constructions :

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 des constructions et installations à usage d'activités est limitée à 11 mètres au faîtage.
- Un dépassement de 2 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, silo, etc.), dans la limite de 20% de la hauteur maximale autorisée.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations), dans la mesure où ils s'insèrent convenablement à la zone.

#### **Paragraphe 2 : Implantation des constructions**

##### Par rapport aux voies et emprises publiques :

- Les constructions ou installations et les dépôts doivent être implantés avec un retrait de la voie publique qui dessert la construction, au moins égal à la demi-hauteur de la construction.
- Sauf prescription particulière au règlement graphique, l'extension des constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU reste admise avec un retrait identique à l'existant par rapport aux emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations), dans la mesure où ils s'insèrent convenablement à la zone.

##### Par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions et installations à usage d'activités et les dépôts doivent être implantées en respectant un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à leur demi-hauteur sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.
- Une autre disposition peut être adoptée en cas d'extension des constructions existantes ne réduisant pas la marge initiale.

- Aucune nouvelle construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations), dans la mesure où ils s'insèrent convenablement à la zone.

#### Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Entre deux constructions, une distance d'au moins 4 mètres (hors réglementation spécifique) devra être observée.

Cette règle ne s'applique ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations), dans la mesure où elles s'insèrent convenablement à la zone.

### **Paragraphe 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur. En particulier, les nouvelles constructions autorisées devront s'adapter à la topographie naturelle du terrain.

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.

- Les façades :

- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale. L'emploi à nu des matériaux (brique creuse, parpaing, etc.) destinés à être recouverts est interdit.

- Les façades seront réalisées en bardages métalliques de teinte foncée, en bardage bois naturel ou matériau composite d'aspect bois de teinte foncée (aspect brou de noix), en pierres de pays (ou parements de pierres naturelles de pays), en murs rideaux d'éléments verriers dont les façades à dominante de vitrage ou en enduits lisses, grattés ou talochés de teinte rappelant les enduits ton pierre calcaire d'Ile-de-France ou sable de la région Ile-de-France) suivant la palette figurant dans la plaquette de recommandations architecturales, à l'exclusion du blanc pur. Les façades végétalisées sont également autorisées.

- Le choix des couleurs en façade doit favoriser une perception discrète dans le paysage et être en harmonie avec l'environnement de la zone (gamme de vert, de brun ou ocre). En cas d'extension d'une construction existante à usage d'activités, la partie nouvellement réalisée pourra également adopter la même teinte que celle existante.

- Les menuiseries auront une teinte proche ou similaire à celle des parties pleines des façades.

- La toiture :

- En cas de toiture plate, un acrotère d'au moins 0,50 mètre est obligatoire.
- Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique (qui pourra être soit différente, soit identique à celle des façades) en dehors des éléments translucides permettant une luminosité naturelle à l'intérieur de la construction, ou des installations valorisant le recours aux énergies renouvelables et aux économies d'énergie.

- Les annexes :

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront non visibles ou masquées par un écran minéral ou végétal persistant composé d'essences de pays.

- Clôtures

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 en limites séparatives doivent présenter une simplicité d'aspect, assurer une continuité visuelle et seront à dominante végétale. La teinte des clôtures sera dans la gamme de gris, de vert ou de brun. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,5 mètres (sauf réglementation spécifique).

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations), dans la mesure où ils s'insèrent convenablement à la zone et à condition que l'aspect extérieur de la construction respectent les caractéristiques architecturales de la commune.

#### **Paragraphe 4 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les espaces restés libres après implantation des constructions, installations et stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager comportant engazonnement et plantations. Au moins 20% de l'emprise d'un terrain nouvellement aménagé sera ainsi traité, emprise restant non imperméabilisée. Il est demandé la plantation d'un arbre pour 200 m<sup>2</sup> de surface libre de construction ou installation.

Les dépôts et les aires de stationnement doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide d'essences de pays.

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



**Paragraphe 5 - Stationnement**

Les aires de stationnement et d'évolution des véhicules utilitaires, de services, du personnel et des visiteurs, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doivent être assurées dans l'emprise de l'unité foncière concernée. En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage de commerces, de bureaux et de services,
  - . 1 place de stationnement par tranche ouverte de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les établissements à usage d'activités autorisées,
  - . 1 place de stationnement par tranche ouverte de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les logements de fonction : au moins 2 places de stationnement par logement.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes. Chaque place de stationnement devra compter au minimum 15 m<sup>2</sup> avec une largeur minimale de 2,50 mètres.

Il est demandé, sur les aires de stationnement nouvellement aménagées, qu'au moins une place par tranche de 4 places, soit traitée en surface non imperméabilisée, sauf réglementation spécifique (notamment celle relevant des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement).

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 :

BUREAUX ET COMMERCES	1,5 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
ACTIVITES COMMERCIALES DE +500 M <sup>2</sup> , INDUSTRIE ET EQUIPEMENTS PUBLICS	1 place pour 10 employés Conversion en m <sup>2</sup> : Commerces : 1 emploi = 65 m <sup>2</sup> Artisanat, industrie : 1 emploi pour 30 à 50 m <sup>2</sup> Entrepôt : 1 emploi pour 100 m <sup>2</sup> 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

## Section III -

### ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

#### **Paragraphe 1 – Desserte par les voies publiques ou privées**

- Les constructions et installations doivent avoir un accès direct à une voie publique ou qui le deviendra une fois l'opération d'aménagement réalisée et le délai de transfert à la collectivité publique écoulé.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettent 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.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
- Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 15 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Ces règles ne s'appliquent ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations), dans la mesure où elles ne créent pas une gêne à la circulation.

#### **Paragraphe 2 - Desserte par les réseaux**

##### **Eau potable :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau destinée à la consommation humaine par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

##### **Assainissement des eaux usées :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.

##### **Assainissement des eaux pluviales :**

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et réalisé dans l'emprise de la propriété. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales. Pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales de toiture seront collectées et gérées sur le terrain par infiltration ou stockage conformément au zonage pluvial annexé au PLU (annexe n°5b du dossier de PLU). En cas d'extension d'une construction existante au moment de l'entrée en vigueur du présent PLU, la gestion des eaux pluviales se fera sur le terrain.
- Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

##### **Électricité, communications électroniques et autres réseaux :**

- Toute construction ou installation qui le requiert sera raccordée au réseau électrique et aux autres réseaux par des câbles 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.
- Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage de bureau devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.



**ZONE Up**

### **Caractère de la zone**

La zone Up identifie le pôle public de la ville de Luzarches.

### CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up

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. Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa moyen ou fort (voir la carte figurant en annexe du présent règlement), 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. Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa faible de retrait – gonflement des argiles, il est demandé de prendre connaissance de la plaquette d'informations sur les conséquences éventuelles de ce phénomène, figurant en annexe du présent règlement. Dans tous les cas, il est recommandé de respecter les mesures constructives présentées dans cette plaquette.

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 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. En tout état de cause, les sous-sols enterrés et les assainissements individuels autonomes pourraient être interdits sur ces terrains.

#### Section I -

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

##### **Paragraphe 1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont interdits :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation autres que celles autorisées au paragraphe 2.
- Les bâtiments ou changement de destination des bâtiments existants destinés à des activités économiques autres que celles autorisées au paragraphe 2.
- Les bâtiments et installations à usage d'activité agricole.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires, autres que ceux nécessaires à une activité autorisée.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les caravanes isolées hors du terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

**Paragraphe 2 – Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

L'usage et l'affectation des sols, les constructions et activités suivantes, sont limités aux conditions ci-après :

- Les équipements s'ils présentent un intérêt collectif et de service public.
- Les constructions destinées au logement des personnes si cette présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des équipements autorisés dans la zone. Elles seront incluses dans le volume du bâtiment voué à l'équipement ou viendront en extension de logements déjà existants au moment de l'entrée en vigueur du présent PLU.
- Les affouillements et les exhaussements du sol en rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits, ou en rapport direct avec l'activité économique autorisée.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires à des équipements collectifs (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, ouvrages hydrauliques, station d'épuration, éolienne limitée à 12 mètres de hauteur, etc.) à condition qu'elles soient convenablement insérées au site.

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 et aux arrêtés subséquents.

## Section II -

### CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE

#### **Paragraphe 1 : Volumétrie des constructions**

##### Emprise au sol des constructions :

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 80% de la surface totale du terrain.

Cette règle ne s'applique ni constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements et installations publiques présentant un caractère d'intérêt général, ni en cas de reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, dans la mesure où les constructions et les installations ainsi admises s'insèrent convenablement à la zone.

##### Hauteur des constructions :

Non réglementée.

#### **Paragraphe 2 : Implantation des constructions**

##### Par rapport aux voies et emprises publiques :

- Les constructions ou installations seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations), dans la mesure où ils s'insèrent convenablement à la zone.

##### Par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions doivent être implantées en respectant un recul par rapport aux limites séparatives uniquement des zones limitrophes délimitées au plan, au moins égal à la demie hauteur du bâtiment, la construction de moins de 6 mètres de hauteur peut être implantée sur la limite séparative. Une autre disposition peut être adoptée en cas d'extension des constructions existantes ne réduisant pas la marge initiale.

- Aucune nouvelle construction ne peut être implantée à moins de 8 mètres des berges des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations), dans la mesure où ils s'insèrent convenablement à la zone.

#### **Paragraphe 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur. En particulier, les nouvelles constructions autorisées devront s'adapter à la topographie naturelle du terrain.

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.

- Les façades :

- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale. L'emploi à nu des matériaux (brique creuse, parpaing, etc.) destinés à être recouverts est interdit.

- Le choix des couleurs en façade doit favoriser une perception discrète dans le paysage et être en harmonie avec l'environnement de la zone.

- Les menuiseries auront une teinte proche ou similaire à celle des parties pleines des façades.

- Clôtures

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 2,50 m.
- soit d'un grillage.

Les clôtures en limites séparatives doivent présenter une simplicité d'aspect, assurer une continuité visuelle et seront à dominante végétale. La teinte des clôtures sera dans la gamme de gris, de vert ou de brun. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,5 mètres (sauf réglementation spécifique).

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations), dans la mesure où ils s'insèrent convenablement à la zone et à condition que l'aspect extérieur de la construction respectent les caractéristiques architecturales de la commune.

#### **Paragraphe 4 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les espaces restés libres après implantation des constructions, installations et stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager comportant engazonnement et plantations, avec un minimum de 10% d'emprise restant non imperméabilisée à l'échelle de l'unité foncière.

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

#### **Paragraphe 5 - Stationnement**

Les aires de stationnement et d'évolution des véhicules utilitaires, de services, du personnel et des visiteurs, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doivent être assurées dans l'emprise de l'unité foncière concernée. En particulier, il est exigé :

- pour les logements de fonction : au moins 2 places de stationnement par logement.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes (au moins 15 m<sup>2</sup> par place).

Il est demandé, sur les aires de stationnement nouvellement aménagées, qu'au moins une place par tranche de 4 places, soit traitée en surface non imperméabilisée, sauf réglementation spécifique ou impossibilité technique liée à l'infiltration des eaux.

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 :

ETABLISSEMENT SCOLAIRE	1 place pour 8 à 12 élèves Recommandations pour collèges, lycées et universités : 1 place pour 3 à 5 élèves
------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------



## Section III -

### ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

#### **Paragraphe 1 – Desserte par les voies publiques ou privées**

- Les constructions et installations doivent avoir un accès direct à une voie publique ou qui le deviendra une fois l'opération d'aménagement réalisée et le délai de transfert à la collectivité publique écoulé.
- 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.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
- Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 15 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Ces règles ne s'appliquent ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations), dans la mesure où elles ne créent pas une gêne à la circulation.

#### **Paragraphe 2 - Desserte par les réseaux**

##### **Eau potable :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau destinée à la consommation humaine par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

##### **Assainissement des eaux usées :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.

##### **Assainissement des eaux pluviales :**

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et réalisé dans l'emprise de la propriété. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales. Pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales de toiture seront collectées et gérées sur le terrain par infiltration ou stockage conformément au zonage pluvial annexé au PLU (annexe n°5b du dossier de PLU).
- Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

##### **Électricité, communications électroniques et autres réseaux :**

- Toute construction ou installation qui le requiert sera raccordée au réseau électrique et aux autres réseaux par des câbles 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.
- Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage de bureau devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

**SANS OBJET**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE (ZONE A)

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. Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa moyen ou fort (voir la carte figurant en annexe du présent règlement), 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. Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa faible de retrait – gonflement des argiles, il est demandé de prendre connaissance de la plaquette d'informations sur les conséquences éventuelles de ce phénomène, figurant en annexe du présent règlement. Dans tous les cas, il est recommandé de respecter les mesures constructives présentées dans cette plaquette.

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 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. En tout état de cause, les sous-sols enterrés et les assainissements individuels autonomes pourraient être interdits sur ces terrains.

### Caractère de la zone

Zone à protéger en raison de la valeur agricole des terres. La zone A englobe une faible partie du territoire communal (secteur Sud-Ouest et Nord). Elle correspond aux espaces agricoles situés hors site classé. Elle contient un secteur Ace dans lequel il convient de prendre en compte la présence de corridors écologiques.

### Section I -

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

##### 1/ 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 et leurs annexes qui en sont le complément normal, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient implantées sur le siège d'exploitation. Les annexes à l'habitation seront situées dans un périmètre de 20 mètres autour de celle-ci.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone et les activités qui s'y exercent, et à condition qu'elles soient convenablement insérés au site.
- Les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme, s'ils sont nécessaires à l'activité agricole ou entrant dans le cadre d'aménagement d'utilité publique.
- 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 accompagne l'activité agricole existante, ces constructions et installations seront situées sur l'unité foncière de 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.).

En outre, dans le secteur Ace :

- Les constructions et installations admises devront prendre en compte par leur implantation et leur gabarit, la présence de corridors écologiques.

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées dans les paragraphes ci-après 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.

2/ 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.

3/ 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.

## Section II -

### CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE

#### Paragraphe 1 : Volumétrie des constructions

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 9 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 abris pour animaux liés à un pâturage (hors bâtiment d'élevage) est limitée à 5 mètres au faîtage.

La hauteur des bâtiments destinés à l'activité agricole est limitée à 15 m au faîtage.

En cas d'extension d'un bâtiment existant au moment de l'entrée en vigueur du PLU révisé, 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 rendues nécessaires par les besoins de l'activité agricole (élévateur, trémie, château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, et autres structures verticales...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) présentant un intérêt collectif, dans la mesure où elles s'insèrent convenablement à la zone.

#### Paragraphe 2 : Implantation des constructions

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les nouvelles constructions (en dehors de l'extension des constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU qui pourront s'implanter suivant le retrait existant et des abris pour animaux liés à un pâturage dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) devront être implantées avec un retrait :

- . d'au moins 10 mètres de l'emprise des routes départementales,
- . d'au moins 10 mètres par rapport à l'emprise des autres voies et emprises publiques dès lors que l'accès au terrain se fait sur cette voie, retrait réduit à au moins 5 mètres dans les autres cas.

Pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) présentant un intérêt collectif, l'implantation n'est pas réglementée.

- 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), à l'exception des bâtiments nécessaires à l'activité agricole.

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être édifiée à moins de 10 m des berges de tout cours d'eau ou des plans d'eau (retrait porté à 25 mètres pour les bâtiments d'élevage) identifiés sur la carte figurant dans le rapport de présentation.

Toutes les constructions (en dehors de l'extension des constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du présent PLU qui pourront s'implanter suivant le retrait existant) de plus de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent être implantées avec un retrait minimal égal à la ½ hauteur de la construction sans pouvoir être

inférieur à 6 mètres des limites séparatives, pour l'entretien des bâtiments et son insertion au site par un traitement paysager.

Pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) présentant un intérêt collectif, l'implantation n'est pas réglementée.

### **Paragraphe 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- Aspect :

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

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 simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux et s'intégrer au paysage. Les nouvelles constructions autorisées devront prendre en compte la topographie naturelle du terrain. 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.

- Façades :

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

Sur les constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU révisé, les façades en pierres appareillées ou en moellons de Pays, resteront apparentes (ni peintes, ni enduites). Les modénatures existantes traditionnelles en pierres naturelles de Pays seront conservées.

Les bâtiments à usage d'activités agricoles seront réalisés :

- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en profilés divers et bardages métalliques peints,
- soit en bois traité ou matériaux composites (teintées aspect brou de noix).

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant la pierre utilisée localement (à l'exclusion du blanc pur) ou être recouverts d'un bardage métalliques peints ou en bois traité (matériau composite d'aspect bois est admis).

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

Les façades des bâtiments agricoles seront réalisées en utilisant au plus deux teintes (hors menuiseries et hors soubassement). La ou les teintes employées devront s'harmoniser avec le paysage environnant et rappeler les teintes des milieux naturels : gamme de brun ou de gris, et teinte « pierre naturelle de pays » dans la mesure où la construction est contigüe à la zone urbaine.



- La toiture :

La pente des toitures des bâtiments à usage d'activité agricole sera d'au minimum de 10° sur l'horizontal.

Les constructions à usage d'habitations autorisées (hors vérandas et autres annexes accolées vouées à l'habitation) auront une toiture à deux pentes comprises entre 35° et 50°.

Les couvertures de l'ensemble des bâtiments seront réalisées en utilisant une teinte unique (qui pourra être soit différente, soit identique à celle des façades) hors aménagements nécessaires à assurer la luminosité à l'intérieur de la construction qui pourront adopter une autre teinte et hors installations visant à des économies d'énergie ou à la production d'énergies renouvelables. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

- Annexes

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

- Clôtures (hors clôtures nécessaires à l'activité agricole)

Les clôtures sur rue des propriétés bâties doivent présenter une simplicité d'aspect et seront à dominante végétale composées d'essences locales et variées, d'une hauteur maximum limitée à 2,20 mètres. Un grillage rigide de teinte adapté à son environnement est autorisé, à condition d'être doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses).

Les plaques de béton sont interdites.

- Dispositions diverses

Les antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel doivent être peu visibles depuis l'espace public.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrés ou doivent être placés en des lieux non visibles, ou masqués par un rideau de verdure.

Pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), leur aspect extérieur sera en harmonie avec les caractéristiques architecturales du bourg (matériaux, teinte, etc.).

#### **Paragraphe 4 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au document graphique du PLU comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article ~~L.130-1~~ L.113 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation ou la création de boisements. Leur entretien normal est possible sans déclaration préalable.

- Plantations

Les dépôts et aires de stockage permanents agricoles doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Les constructions de plus de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, implantées aux champs, devront faire l'objet d'un traitement paysager facilitant leur insertion au site. Elles seront accompagnées de haies ou de bouquet d'arbres ; un pourtour paysager sera réalisé.

L'utilisation des essences invasives dont la liste figure en annexe du présent règlement est interdite. L'utilisation des essences végétales champêtres est demandée. Se référer à la liste annexée au présent règlement. Une attention particulière devra être portée aux essences allergisantes.

#### **Paragraphe 5 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré dans l'emprise de l'unité foncière concernée.

Il est notamment demandé au moins 2 places de stationnement non couvertes par logement.

## Section III -

### EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

#### **Paragraphe 1 – Desserte par les voies publiques ou privées**

- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée 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. 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.

Les portions de chemin identifiées au règlement graphique au titre de l'article L151-38 sont à conserver.

#### **Paragraphe 2 - Desserte par les réseaux**

- Eau destinée à la consommation humaine

Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau destinée à la consommation humaine par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau public, l'alimentation en eau des bâtiments agricoles peut être assurée par captage, forage ou puits particuliers, à la condition explicite que les prescriptions de l'article R.111-11 du code de l'urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.

L'alimentation des constructions à usage d'habitation par forage ou puits particulier est soumise à déclaration auprès des services de la Mairie ; 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.

- 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.

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 libres de toute occupation, afin de permettre la mise en oeuvre 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 (conformément au zonage pluvial, voir annexe n°5b du dossier de PLU).

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales. Pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales de toiture seront collectées et gérées sur le terrain par infiltration ou stockage.

- Électricité et communications électroniques

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.

Toute construction nouvelle à usage d'habitat 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.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

## Caractère de la zone

Zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et du boisement. 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 13 secteurs naturels :

- Secteur Nce : secteur naturel à protéger en raison des continuités écologiques reconnues et du site Natura 2000. La gestion des secteurs inscrits en site Natura 2000 doit être en cohérence avec le DOCOB (Document d'Objectifs) du site.
- Secteur Ne : secteur identifiant les activités agricoles (élevage, activité équestre) existantes au sein de la zone naturelle
- Secteur Ner : secteur dédié à la production d'énergie renouvelable, situé sur une ancienne décharge.
- Secteur Nf : secteur voué à l'accueil d'un bâtiment lié et nécessaire à l'activité de fauconnerie existante.
- Secteur Ng : secteur naturel accueillant des terrains de golf (parcours), et sous-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 » notamment 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 Ngv : secteur voué à accueillir des terrains familiaux pour les gens du voyage.
- Secteur Nh : secteur identifiant le bâti existant régulièrement édifié au sein de la zone naturelle (site classé de la Vallée de l'Ysieux), et sous-secteur Nhce : secteur identifiant le bâti existant régulièrement édifié situé dans un couloir de continuités écologiques reconnu.
- Secteur Nhu : secteur de zones humides avérées à préserver.
- Secteur Nj : secteur naturel ayant vocation à accueillir des jardins potagers familiaux.
- Secteur NL : secteur accueillant des installations et constructions à usage de loisirs (terrains de sports, domaine de Lassy, city-stade).
- Secteur Nm : secteur concerné par le projet de ferme maraîchère pédagogique.
- Secteur Nt : secteur voué à l'accueil d'un hébergement touristique.
- Secteur Nv : secteur naturel ayant vocation à conserver son profil de coupure verte (zone tampon sur le plan hydraulique).

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (ZONE N)**

**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 délivrée par le Préfet après avis de l'Architecte des Bâtiments de France et de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (travaux limités) ou délivrée par le Ministre en charge des sites après avis obligatoire de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites et avis techniques des services de la DREAL et de l'Architecte des Bâtiments de France.**

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. Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa moyen ou fort (voir la carte figurant en annexe du présent règlement), 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. Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa faible de retrait – gonflement des argiles, il est demandé de prendre connaissance de la plaquette d'informations sur les conséquences éventuelles de ce phénomène, figurant en annexe du présent règlement. Dans tous les cas, il est recommandé de respecter les mesures constructives présentées dans cette plaquette.

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.

**Section I -****DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS**

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

Uniquement dans le secteur Nt :

- Une unité de construction destinée à un hébergement touristique dans la limite de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Uniquement dans le secteur Ne :

- Les abris pour animaux à condition :

- qu'ils soient liés et nécessaire à une activité agricole ou équestre existante avant l'entrée en vigueur du PLU.
- que leur nombre se limite à 1 abri pour 1 hectare de zone naturelle.
- que leur surface au sol n'excède pas 18 m<sup>2</sup>.
- qu'ils soient fermés sur 3 côtés au maximum et sans dalle béton.

- Les autres 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, dans la limite de 1 logement par exploitation agricole.

- Les activités d'hivernage dans les bâtiments existants.

- Les constructions et les installations, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à une activité d'élevage (y compris dressage) et à sa diversification, existante avant l'entrée en vigueur du présent PLU.

Uniquement dans le secteur Ner :

- les aménagements et installations nécessaires à la gestion de l'Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux existante.
- les aménagements et installations nécessaires à la l'unité de valorisation de biogaz existante.
- l'installation de panneaux solaires.
- les aménagements et installations nécessaires à l'exploitation de la centrale solaire.
- les constructions nécessaires à l'exploitation de la centrale solaire à condition que l'emprise au sol de l'ensemble de ces constructions n'excède pas 100 m<sup>2</sup>.

Uniquement dans le secteur Nf :

- Un bâtiment (en une seule fois) jusqu'à 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol uniquement s'il est lié et nécessaire à l'élevage pour des spectacles ou pour la chasse, qui existe au moment de l'entrée en vigueur du présent plan.

Uniquement 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.

Et uniquement dans le sous-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°4a.
- 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.

Uniquement dans le secteur Ngd :

- L'extension (en une seule fois) d'une construction existante à condition de présenter une architecture respectueuse de l'existant par son aspect et par sa volumétrie, et dans la limite de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante.
- Le changement de destination des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU et leur affectation à un usage :
  - d'hébergement hôtelier et touristique (hôtel, gîte rural, gîte d'étape...),
  - de salle d'art et de spectacle,
  - de bureaux des administrations publiques et assimilé,
  - d'établissements de santé et d'action sociale,
  - de centre de séminaire.

Uniquement dans le secteur Ngv :

- L'aménagement d'au plus 4 terrains familiaux pour les gens du voyage et de 2 constructions vouées aux sanitaires et cuisine, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximale par construction.

Uniquement dans le secteur Nh et uniquement sur les îlots supportant déjà une construction régulièrement édifiée d'au moins 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher :

- Les extensions des constructions existantes (en une seule fois) à condition de ne pas dépasser au total 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher (surface de plancher existante + extension projetée).
- Une annexe isolée de l'habitation, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (en une seule fois), ainsi qu'une extension d'une annexe existante à l'habitation, là encore dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (en une seule fois).

et uniquement dans le sous-secteur Nhce :

- Les extensions limitées des constructions existantes (en une seule fois) à condition de ne pas dépasser 10 % de la surface de plancher existante.

Uniquement dans le secteur Nhu :

- Les aménagements légers nécessaires à une bonne gestion des milieux humides.
- Par tranche de 1 ha ou par unité foncière, un abri pour animaux dans la limite de 18 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, fermé au maximum sur trois côtés, sans dalle de béton.

Uniquement dans le secteur NL :

- Les constructions et installations à usage de loisirs et de sports liées aux activités et aux structures existantes au moment de l'entrée en vigueur du présent plan.
- Les aires de stationnement liées aux activités autorisées dans la zone.
- Le logement nécessaire à la surveillance et à l'entretien des activités autorisées qui sera nécessairement intégrés dans le volume d'une construction existante à usage de loisirs et de sports.

Uniquement 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 m<sup>2</sup>.

Uniquement dans le secteur Nm :

- Les aménagements légers et les installations nécessaires aux cultures maraîchères, ainsi que des constructions dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total.

Uniquement dans le secteur Nv :

- Les aménagements favorisant l'équilibre hydraulique de la zone tampon (bassin, fossé...).

Dans le reste de la zone N (y compris le secteur Nce) :

- Les aménagements légers nécessaires à une bonne gestion des milieux naturels.
- Par tranche de 1 ha ou par unité foncière, un abri pour animaux dans la limite de 18 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, fermé au maximum sur trois côtés, sans dalle de béton.
- En outre, dans le secteur Nce (domaine d'Hérivaux), la réfection des constructions existantes régulièrement édifiées et, pour celles identifiées au règlement graphique, leur changement de destination au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme, pour l'aménagement de gîtes, de chambres d'hôtes ou de salles de séminaire.

Dans toute la zone N :

- 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 démolé depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Il est rappelé qu'au moment de la demande d'autorisation de construire, la présence d'une ZNIEFF de type 1 peut justifier, de la part de l'autorité environnementale, l'application de l'article L.411-1 du code de l'environnement (étude d'incidences faune/flore).

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.



## Section II -

### CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE

#### Paragraphe 1 : Volumétrie des constructions

- Emprise au sol des constructions :

Les emprises au sol sont définies à la section I.

- Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le secteur Ne, la hauteur des constructions ou installations autorisées est limitée à 12 mètres au faîtage. La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées ne doit pas excéder 9 m au faîtage.

Dans le sous-secteur Ngc, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur 12,50 mètres au faîtage (suivant les hauteurs identifiés sur le bâtiment figurant au plan de découpage en zones).

Dans les secteurs Nt et Nf, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres au faîtage.

Dans le secteur Nj, la hauteur des constructions est limitée à 2,50 mètres au faîtage.

Dans le reste de la zone, la hauteur des abris pour animaux est limitée à 3,50 mètres au faîtage et la hauteur des autres constructions et installations autorisées est limitée à 5 mètres au faîtage.

Dans l'ensemble de la zone, en cas de réfection et d'extension limitée des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU, la hauteur maximale autorisée est celle de la hauteur maximale existante.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), ni aux équipements publics d'intérêt collectif.

#### Paragraphe 2 : Implantation des constructions

- Par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions et installations de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques. Cette distance est portée à 10 mètres de l'emprise des Routes Départementales.

Pour les bâtiments existants dont l'implantation est différente du recul prescrit ci-dessus, une extension est autorisée dans la continuité du bâtiment existant.

Les équipements publics d'intérêt collectif et pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), l'implantation se fera à l'alignement de la voie ou en retrait de l'alignement.

- Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'extension de construction existante.

Aucune construction, ni plantation d'arbres de haute tige ne doit être implantée à moins de 8 mètres par rapport aux berges des cours d'eau. Ce retrait est porté à 25 mètres pour les bâtiments voués à des animaux soumis au règlement sanitaire départemental.

Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 50 mètres par rapport aux espaces boisés classés.

Pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette, et pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), l'implantation se fera en limites séparatives ou en retrait des limites.

### **Paragraphe 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur. En particulier, les nouvelles constructions autorisées, devront s'adapter à la topographie naturelle du terrain.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux et s'intégrer au paysage. Les dispositions fixées ci-dessous traduisent les recommandations architecturales de la plaquette de recommandations architecturales de Luzarches éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France annexée au présent règlement. Cette plaquette propose notamment des illustrations sur les agencements, les formes, les matériaux, les couleurs, etc., auxquels il convient de se référer.

Les couleurs feront référence aux teintes des milieux naturels : gamme de brun, de vert ou de gris, à l'exception des extensions des constructions existantes qui suivront la teinte existante, et des constructions admises dans le sous-secteur Ngc.

Les façades remarquables et éléments patrimoniaux remarquables identifiés aux règlements graphiques sont protégés en vertu des dispositions de l'article L.151-19 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 façades :**

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées en harmonie avec la façade principale du bâtiment. La forme des constructions principales doit rester parallélépipède en acceptant des formes arrondies comme élément de façade.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte « ton pierres naturelles de pays » rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, ou recouvert d'un bardage bois ou en matériau composite d'aspect bois peint. Les façades seront réalisées en utilisant au plus deux teintes. Les bardages en tôle non peints sont interdits.

Lorsque les façades sont faites de pierres, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

Les abris pour animaux et les abris de jardin seront réalisés en structure bois et présenteront un habillage bois.

- Toiture

Les toitures des constructions auront des pentes de 12° minimum, sauf dans le secteur Ngc où les toitures terrasse sont admises dès lors qu'elles sont végétalisées, et dans le secteur Nt où la pente de toiture sera comprise entre 40° et 45° sur l'horizontale.

Les toitures des abris pour animaux, abris de jardin et annexes aux constructions existantes pourront être à une pente. 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.

Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique (qui pourra être soit différente, soit identique à celle des façades) de tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

- Clôtures (sauf clôtures agricoles et forestières)

Les murs de clôture traditionnelle existants en pierres de pays seront conservés, et restaurés si besoin. Ils pourront être partiellement démolis afin de permettre une ouverture d'une largeur maximale de 4,50 m est autorisée pour la réalisation d'un accès pour véhicules à une construction nouvelle et d'un portillon d'au plus 1 mètre pour l'accès aux piétons (par unité foncière existante au moment de l'entrée en vigueur du présent plan). Dans ce cas, l'ouverture nouvellement créée sera cadrée par des piliers réalisés en pierres naturelles de pays.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect et seront à dominante végétale, composées d'essences locales et variées, d'une hauteur maximum limitée à 2,20 m. Un grillage rigide de teinte adapté à son environnement est autorisé, à condition d'être doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses).

Les clôtures réalisées en plaque de béton sont interdites.

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).

- Dispositions diverses

Les antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel doivent être peu visibles depuis l'espace public.

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

- Performances énergétiques et environnementales

Les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) utiliseront des teintes analogues aux matériaux de couverture de la construction dès lors qu'ils sont placés en toiture.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 10 mètres des constructions voisines à usage d'habitation.

Pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), leur aspect extérieur sera en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la commune (matériaux, teinte, etc.).

#### **Paragraphe 4 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.113 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation ou la création de boisements. Leur entretien normal est possible sans déclaration préalable.

Les éléments de paysage repérés sur les plans de découpage en zone sont à pérenniser et les prairies ne pourront pas être retournées, au titre de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, sauf si un projet de valorisation paysagère ou environnementale ; un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général ; ou des problèmes de sécurité (chutes d'arbres ou de branches, etc.) nécessitent de modifier ou de réduire leur emprise. Dans ce cas, une déclaration devra être effectuée auprès de la commune avant toute intervention. Leur entretien normal est possible sans déclaration préalable.

Les constructions de plus de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol implantées dans le milieu naturel devront faire l'objet d'un traitement paysager facilitant leur insertion au site. Elles seront accompagnées de haies ou de bouquet d'arbres.

L'utilisation des essences invasives dont la liste figure en annexe du présent règlement est interdite. L'utilisation des essences végétales champêtres est demandée. Se référer à la liste annexée au présent règlement. Une attention particulière devra être portée aux essences allergisantes.

#### **Paragraphe 5 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations et des constructions doit être réalisé dans l'emprise de l'unité foncière concernée.

Dans le secteur Ngc, il est notamment demandé :

- Au moins 1 place de stationnement par chambre, avec au moins 1 place sur 2 qui restera non imperméabilisée (pour les places aménagées en extérieur),
- au moins 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de restaurant, avec au moins 1 place sur 2 qui restera non imperméabilisée (pour les places aménagées en extérieur).

Dans le reste de la zone, il est notamment demandé au moins 2 places de stationnement par logement.

Les places de stationnement doivent être facilement accessibles, non accolées les unes derrière les autres (pas de places en enfilade), et présenter des dimensions satisfaisantes. Chaque place de stationnement devra compter au minimum 15 m<sup>2</sup> avec une largeur minimale de 2,50 mètres.

## **Section III -**

### **EQUIPEMENT ET RÉSEAUX**

#### **Paragraphe 1 – Desserte par les voies publiques ou privées**

- Pour recevoir une construction nouvelle (hors extension de l'existant), un terrain doit avoir un accès direct à une voie 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.
- Les portions de chemin identifiées au règlement graphique au titre de l'article L151-38 sont à conserver.

#### **Paragraphe 2 - Desserte par les réseaux**

##### **Eau potable :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.
- Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R.111-11 du code de l'urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès de la mairie ; 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 des eaux usées :**

- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Une surface d'un seul tenant libre de toute construction et en rapport avec l'activité, sera notamment prévue sur le terrain afin de permettre l'installation d'un dispositif autonome conforme à la législation en vigueur. Le dispositif d'assainissement envisagé, sera installé de telle sorte que la construction puisse être ultérieurement raccordée au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

##### **Assainissement des eaux pluviales :**

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération, réalisé dans l'emprise de la propriété et conforme à la réglementation en vigueur (conformément au zonage pluvial, voir annexe n°5b du dossier de PLU). Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

##### **Electricité et autres réseaux :**

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain sur le domaine privé depuis le réseau public.
- Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

# **ANNEXES**

# **DOCUMENTAIRES**

## GLOSSAIRE

- AFFOUILLEMENT
- ALIGNEMENT
- ANNEXE
- BAIES
- COMBLE
- DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)
- DEPOT DE MATERIAUX
- DEROGATION
- DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)
- EMPLACEMENT RESERVE (ER)
- EMPRISE AU SOL
- EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE
- ESPACES BOISES CLASSES (EBC)
- EXHAUSSEMENT
- IMPLANTATION DU BATIMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
- INSTALLATIONS CLASSEES
- LARGEUR DU TERRAIN
- LOTISSEMENT
- OPERATION GROUPEE
- PLACE DE STATIONNEMENT
- SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE (SUP)
- SURFACE DE PLANCHER
- VISIBLE DE L'ESPACE PUBLIC
- VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)
- UNITE FONCIERE
- ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC)
- ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (ZAD)

## AFFOUILLEMENT DE SOL

(Article R.442-2 du Code de l'urbanisme)

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation, si sa superficie est supérieure à 100 mètres carrés et, si sa profondeur excède 2 mètres.

## ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public, d'une voie de circulation y compris les circulations piétonnes (trottoirs). On peut dire qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé à l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par le Maire.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte en application de son statut juridique propre par rapport aux propriétés riveraines.

Les PLU peuvent créer de nouveaux alignements ou modifier ceux qui ont été approuvés en prévoyant de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne laissant pas figurer au tableau des servitudes annexé au PLU ce qui, en application de l'article L.126-1 du Code de l'urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du PLU, toute valeur d'opposabilité aux autorisations d'utiliser le sol.

## ANNEXE

On considère comme annexe à une construction principale tout bâtiment distinct par son volume du bâtiment principal et affecté à un usage secondaire en complément de celui-ci. Il peut s'agir d'un garage individuel, d'un abri de jardin, d'un appentis, d'une petite construction destinée à masquer une cuve de gaz, etc.

## BAIES PRINCIPALES ET SECONDAIRES

Il convient d'entendre par baie principale, l'ouverture qui, en raison de ses dimensions, de son orientation ou de sa conception, est indispensable pour assurer l'éclairage d'une pièce principale d'habitation ou de travail.

Les baies ne répondant pas à ces caractéristiques, seront considérées comme secondaires.

Ce sont essentiellement :

- les jours de souffrance au sens du Code civil (hauteur d'allège d'au moins 2,60 mètres à rez-de-chaussée et 1,90 mètre à l'étage) ;

- les baies desservant des pièces secondaires (salles d'eau, W.C., cages d'escalier, dégagement, ainsi que les cuisines si leur situation dans l'organisation du logement ne les assimile pas à une pièce principale) ;

- les baies afférentes à une pièce d'habitation ou de travail dans la mesure où la pièce considérée comporte par ailleurs une ou plusieurs baies répondant à la définition de baies principales.



### COMBLE

Surcroît d'espace au-dessus du dernier étage d'une construction, de hauteur inférieure à un étage dans sa partie la plus basse.

### DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à enquête publique. Il permet d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut, par voie d'expropriation.

### DEPOT DE MATERIAUX

Ensemble de matériaux ou objets encombrants emmagasinés, sans couvert, dans un terrain, en particulier dans une cour ou un jardin.

### DEROGATION

Les règles définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures (cf. Titre 1 - Article 4).

### DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)

Une collectivité publique ou un organisme agréé possédant un droit de préemption peut acquérir en priorité un terrain que le propriétaire souhaite vendre.

Le DPU est institué par délibération du Conseil Municipal sur tout ou partie des zones urbaines (U) et des zones d'urbanisation future (AU) d'un PLU approuvé ou sur tout ou partie d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L.313-1 du Code de l'urbanisme.

Lorsqu'il y a droit de préemption, le vendeur doit faire connaître son intention de vendre au bénéficiaire du droit de préemption (commune, département, Etat, ...), en indiquant le prix qu'il en demande. Le titulaire du droit de préemption se prononce en faveur ou non de cette acquisition.

Le terrain peut alors être acquis au prix fixé après accord amiable entre le vendeur et le titulaire du droit de préemption ; à défaut le prix est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation selon les règles mentionnées à l'article L.213-4 du Code de l'urbanisme.

### EMPLACEMENTS RESERVES

(se reporter à l'Article L.152-2 du Code de l'urbanisme).

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le PLU est opposable au tiers, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public bénéficiaire du terrain, qu'il soit procédé à son acquisition.

La date de référence de l'opposabilité au tiers du PLU, correspond au plus récent des actes approuvant, révisant ou modifiant le PLU faisant apparaître la zone dans laquelle est située l'emplacement réservé.

La collectivité ou le service au bénéfice duquel le terrain est réservé, doit se prononcer dans un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation saisi par le propriétaire, la collectivité ou le service public, fixe le prix du terrain et prononce le transfert de propriété.

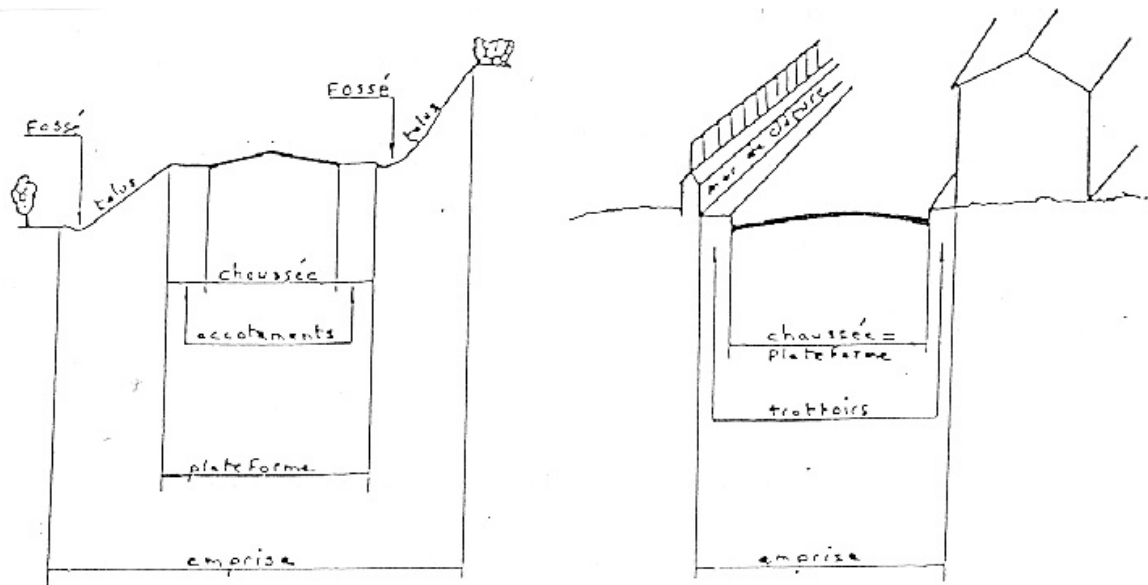
Si trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme au tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée par le propriétaire à l'autorité compétente.

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant du prix du terrain, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un plan local d'urbanisme peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L.13-10 et L.13-11 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

#### EMPRISE AU SOL

Projection du (ou des) bâtiment(s) ou surface construite sur le sol.

EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE

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

ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

(se reporter à l'Article L.113-1 et à l'Article L.113-2 du Code de l'urbanisme).

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier (*article L.311-1 nouveau Code forestier*).

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier (*livre I nouveau code forestier*)
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63-810 du 6 août 1963 (*article L.222-1 nouveau code forestier*)
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

### EXHAUSSEMENT DE SOL

(Article R.442-2 du Code de l'urbanisme)

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 mètres.

### IMPLANTATION DU BATIMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Elle est entendue comme la distance observée entre tous points du bâtiment et les limites du terrain (limites latérales et fond de parcelle) sur lequel le bâtiment s'implante.

### INSTALLATIONS CLASSEES

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, etc..., entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et des monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, odeurs, fumées, altération de la qualité des eaux, poussières, dangers d'explosion ou d'incendie, etc...

### LARGEUR D'UN TERRAIN

La largeur du terrain est la distance comptée entre deux points situés sur chacune des limites séparatives latérales du terrain ; cette distance est parallèle à la voie qui dessert le terrain et est comptée à l'endroit où l'implantation du bâtiment est envisagé en cas de construction.

### LOTISSEMENT

(Se reporter à l'Article L.315-1 et suivants et à l'Article R.315-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

C'est la division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour objet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété. N'est pas considérée comme lotissement la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la propriété concernée, n'excède pas quatre.

La création d'un lotissement est considérée comme une opération d'aménagement et est subordonnée à une autorisation préalable.

Lorsqu'un PLU a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Les règles de PLU s'appliquent alors.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L.315-3 du Code de l'urbanisme, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

#### OPERATION GROUPEE

Opération comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire.

#### PLACE DE STATIONNEMENT

Les dispositions fixées à l'article 12 de chacune des zones du présent règlement considèrent qu'une place de stationnement occupe au minimum 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur le terrain faisant l'objet d'un aménagement, compte des espaces de circulation et de dégagement nécessaires.

#### SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE (SUP)

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, cimetières, lignes électriques, ondes radio-électriques, etc...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que les procédures d'institution ont été accomplies. Ces servitudes sont incorporées au PLU et y figurent en annexe.

#### SURFACE DE PLANCHER

(Article L.111-14 du Code de l'urbanisme)

C'est, pour une construction, le total des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculées à partir du nu intérieur des murs déduction faite :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités professionnelles,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des points ci-dessus, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

#### UNITE FONCIERE

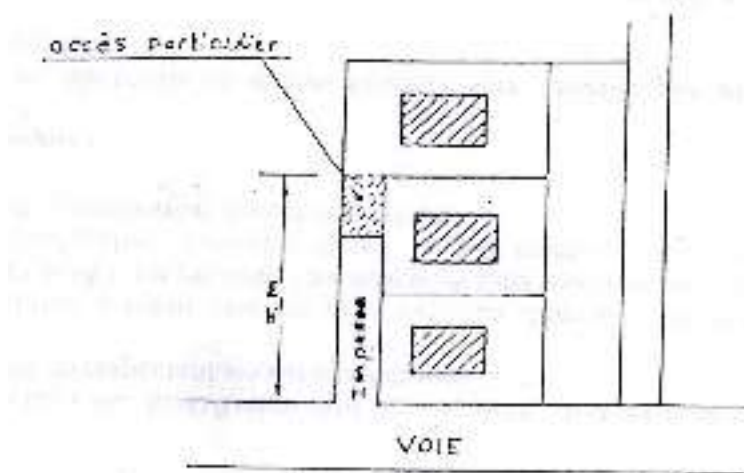
Parcelles cadastrales contiguës, clôturées ou non, appartenant à un même propriétaire.

VISIBLE DE L'ESPACE PUBLIC (OU DE LA RUE)

La notion "visible de l'espace public" renvoie à la partie de la construction ou de l'installation donnant sur la voie principale qui la dessert, qui est visible en se situant sur cette voie face à la construction ou à l'installation.

VOIE EN IMPASSE

La longueur cumulée des voies privées en impasse et des accès particuliers est limitée à 10 mètres en zones urbaines, dans un souci de limiter l'urbanisation (à usage d'habitation) en profondeur sur des terrains ayant de grandes longueurs et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, accès secours/incendie, etc...).

VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)

Cette expression désigne la voirie proprement dite et les réseaux publics d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales), d'adduction en eau potable, de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, de gaz, de téléphone, de télédistribution, etc...

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

(Article L.311-1 et suivants du Code de l'urbanisme)

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation

- de construction à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de services,
- d'installation et d'équipements collectifs publics ou privés.

La procédure ZAC apporte à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme, basée en particulier sur :

- des règles d'urbanisme qui traduisent la structure et le contenu du projet,
- un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone,

- des relations contractuelles avec un aménageur chargé d’acquérir, d’équiper, et parfois même de commercialiser les terrains.

#### ZONE D’AMENAGEMENT DIFFERE (ZAD)

(Article L.212-1 et suivants du Code de l’urbanisme)

Il s’agit d’une zone à l’intérieur de laquelle la collectivité possède un droit de préemption sur les terrains pouvant être exercé pendant une période de quatorze ans à compter de la publication de l’acte créant la zone.

Les ZAD sont créées par décision motivée du représentant de l’Etat dans le département, sur proposition ou après avis de la commune ou de l’établissement public de coopération intercommunale concerné.

## EXTRAITS DU CODE CIVIL

### ARTICLE 646

Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs.

### ARTICLE 647

Tout propriétaire peut clore son héritage sauf l'exception portée à l'article 682.

### ARTICLE 648

Le propriétaire qui veut se clore perd son droit au parcours et vaine pâture, en proportion du terrain qu'il y soustrait.

### ARTICLE 663

Chacun peut contraindre son voisin, dans les villes et faubourgs, à contribuer aux constructions et réparations de la clôture faisant séparation de leurs maisons, cours et jardins des dites villes et faubourgs : la hauteur de la clôture sera fixée suivant les règlements particuliers où les usages constants et reconnus et, à défaut d'usages et de règlements, tout mur de séparation entre voisins qui sera construit ou établi à l'avenir, doit avoir au moins trente deux décimètres (dix pieds) de hauteur, compris le chaperon, dans les villes de cinquante mille âmes et au-dessus, et vingt six décimètres (huit pieds) dans les autres.

### ARTICLE 675

L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.

### ARTICLE 676

Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer, dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant.

### ARTICLE 677

Ces fenêtres ou jour ne peuvent être établis qu'à vingt six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez de chaussée, et à dix neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

**ARTICLE 678** : Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967



On ne peut avoir de vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin s'il n'y a dix neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

**ARTICLE 679** : Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967

On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

**ARTICLE 682** Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés, et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour réalisation d'opérations de constructions ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

## 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...

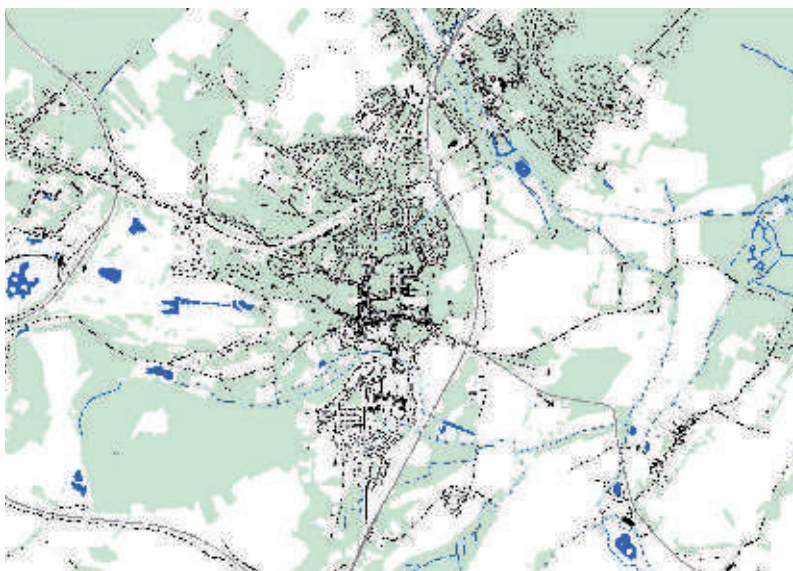
L'acceptation du mauvais goût s'est installée insidieusement dans les têtes : un fatalisme dévastateur. Combien perdons-nous de visiteurs aujourd'hui, de clients pour nos commerces ? A quoi sommes-nous prêts pour rebâtir notre réputation de petite ville médiévale où il fait bon se promener ?

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<sup>er</sup> 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 envisagez 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<sup>e</sup> début XX<sup>e</sup>**

**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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> 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 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.



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.



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.



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.



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).



# 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



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 construction forme un parallépipède 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.



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 XVIII<sup>ème</sup> et XIX<sup>ème</sup> 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<sup>e</sup> déb. XX<sup>e</sup>

## DESRIPTIF

Edifiées entre 1870 et 1930, les maisons du XIX<sup>ème</sup> - début XX<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> - début XX<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> - début XX<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> - début XX<sup>ème</sup>, 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<sup>ème</sup> - début XX<sup>ème</sup>. 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 faîtage. Parfois, de légers débords de toit préservent les façades de la pluie.





# MAISONS XIX<sup>e</sup> DEB. XX<sup>e</sup>

## RECOMMANDATIONS

Pour conserver le caractère de la maison XIX<sup>e</sup>me - début XX<sup>e</sup>me 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<sup>e</sup>me - début XX<sup>e</sup>me 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<sup>e</sup>me - début XX<sup>e</sup>me 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<sup>e</sup>me - début XX<sup>e</sup>me.

# 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 cœur 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.



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.



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 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.





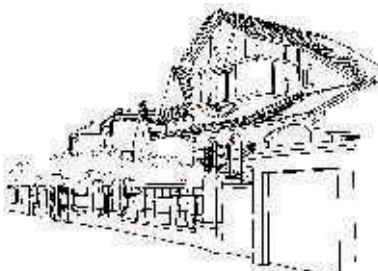
# VILLAS

## 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



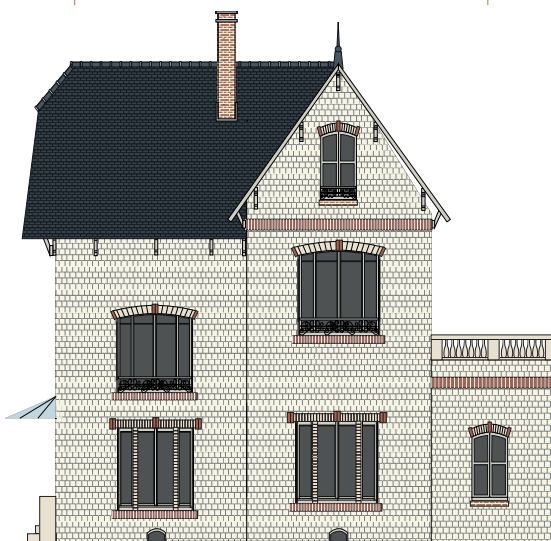
Certaines villas s'inspirent des motifs décoratifs empruntés aux maisons balnéaires comme les faux pans de bois

### 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 XVIème et le XIXème 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.

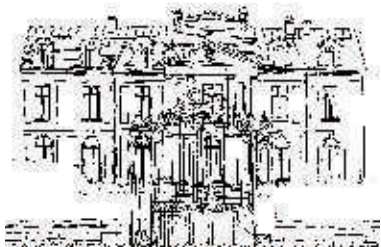




# GRANDES DEMEURES

## 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<sup>ème</sup> 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.

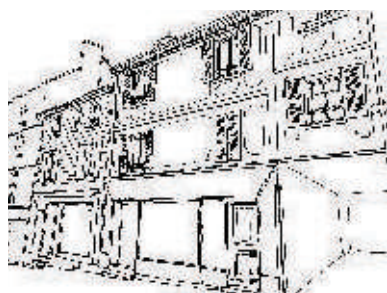




Pour conserver les spécificités du petit immeuble lors d'une réhabilitation, il est nécessaire d'observer au préalable sa situation, son environnement, la volumétrie générale, les proportions, la répartition des ouvertures, la structure du bâti, les matériaux de constructions, les couleurs..., et d'obtenir 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<sup>ème</sup> 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.



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).



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.





# 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.

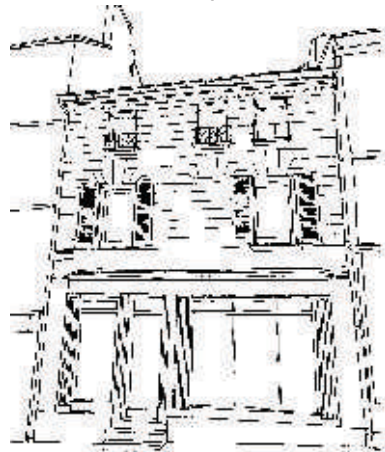


Souvent mitoyenne à d'autres constructions, la maison à attique s'élève sur trois niveaux.

### 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.

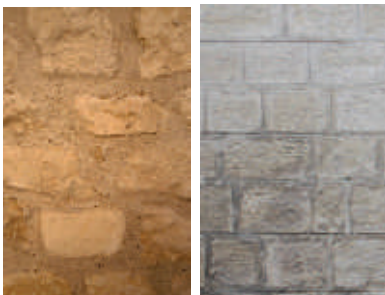


Dans le bourg, les habitations, les clôtures et les bâtiments annexes se développent en front de rue.

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.

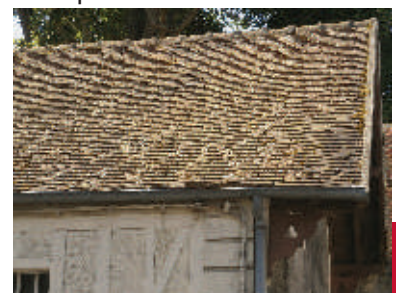


Lorsqu'ils ne sont pas enduits totalement ou à " pierre-vue ", les moellons, appareillés peuvent être layés, bosselés...



Les couvertures traditionnelles sont généralement en tuile plate petit moule (60 à 80 au m<sup>2</sup> environ) parfois en tuile mécanique (supérieur à 20 au m<sup>2</sup>), 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.



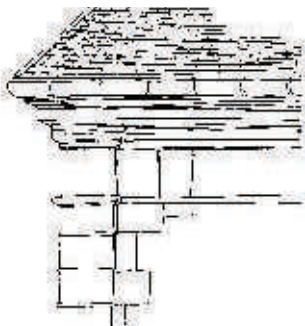


## Nota bene :

- 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

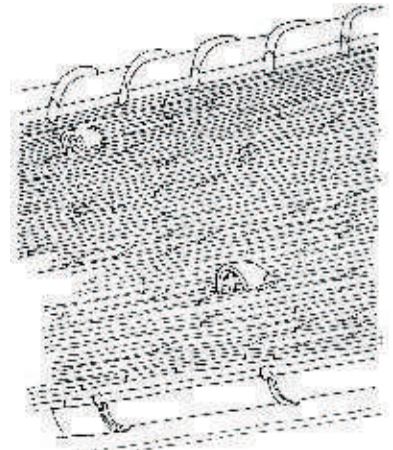
# MATÉRIAUX RECOMMANDATIONS

## Pour restaurer les façades :

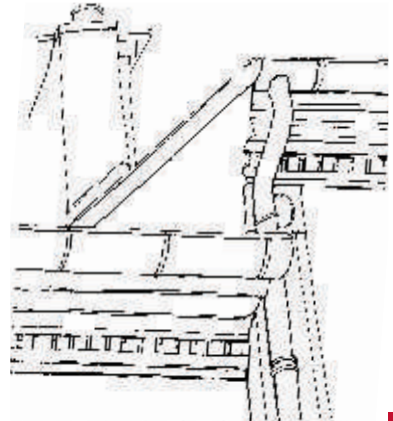
- employer moellon, élément de pierre de taille, brique, identiques à ceux existants (dimension, forme, nature du matériau, teinte)
- respecter l'appareillage du mur de pierre ou brique (à l'anglaise)
- entretenir les pièces caractéristiques : faux pans de bois en maçonnerie, éléments en saillie, ferronneries...
- 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 m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup> minimum). Réaliser un faïçage avec des tuiles faïtières 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, faïtières 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 m<sup>2</sup>), 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.



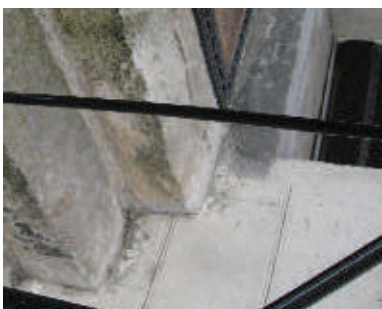
Les baies, facteurs de fragilité, font l'objet de nombreux détails soignés : taille, forme, matériau, finition, appareillage... Des ferronneries agrémentent parfois les baies.



Les détails constructifs s'observent notamment en façade à travers les chaînages, corniches, linteaux et jambages, encadrements de baie, appuis de fenêtre, bandeau...



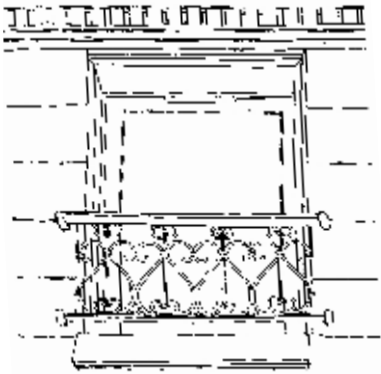
L'encadrement de fenêtre est souvent constitué de moellon protégé par un enduit lissé, parfois en brique ou en pierre. Des feuillures permettent d'encastrer les volets dans le tableau. Souvent en saillie par rapport au mur, le soubassement en moellon est recouvert par un enduit lissé, protégeant le pied 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.



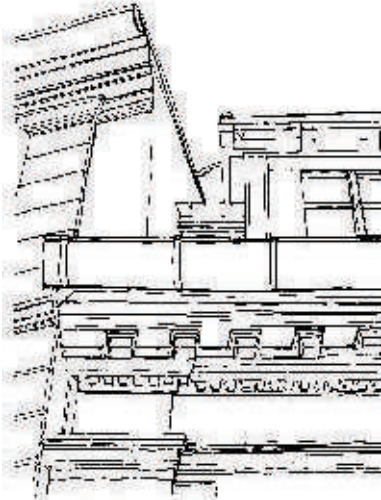


# DETAILS CONSTRUCTIFS

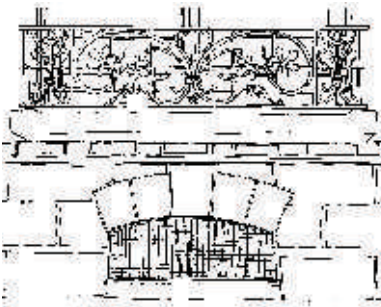
## RECOMMANDATIONS



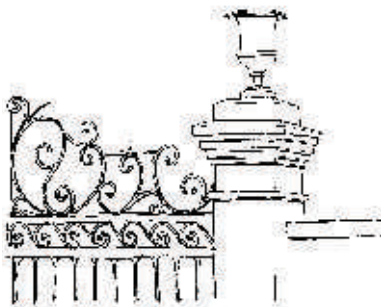
Appui de fenêtre en pierre surmonté d'un garde-corps en ferronnerie. Faux appareillages et modénatures en plâtre et chaux



L'entretien des rives de toiture, des zingueries, des modénatures est important pour éviter les désordres structurels



Les maisons XIX<sup>e</sup> - début XX<sup>e</sup> et villas comportent généralement des garde-corps en ferronnerie très ouvragés



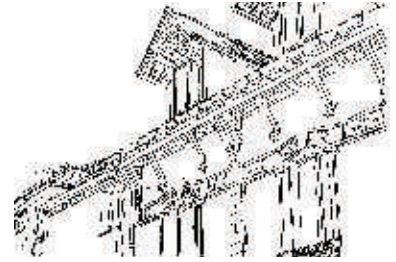
Chapiteau en pierre de taille d'une pile de portail

### charpente :

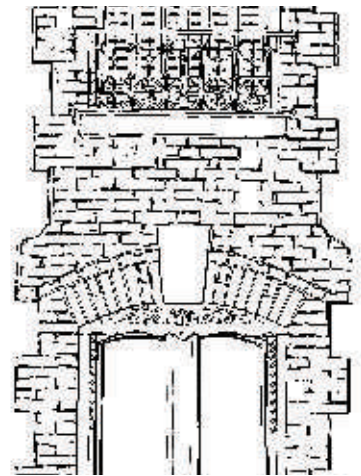
- tenir compte de l'ancienneté de la maison et de sa structure lors d'une réhabilitation
- faire un sondage de fondation en cas de surélévation ou extension (les fondations anciennes pourraient ne pas supporter le poids de la surélévation)
- porter une attention particulière à la répartition des charges 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



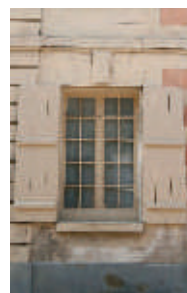
Les fenêtres sont plus hautes que larges. Les linteaux sont droits, rarement cintrés, en moellon ou en bois. Ils sont recouverts d'un enduit. En brique ou en pierre de taille, ils restent apparents. Les jambages sont souvent en maçonnerie enduite.

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.

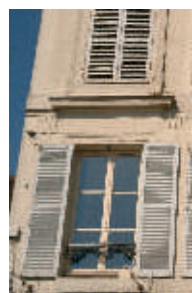


Les menuiseries en bois sont généralement composées de vantaux à trois carreaux, plus rarement pour les maisons XIXème - début XXème, les villas et les grandes demeures.

Les 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.

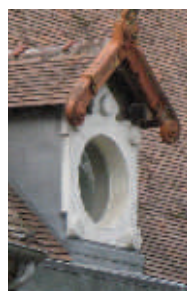
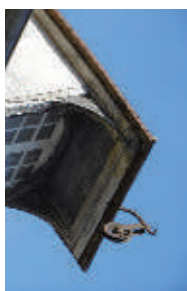
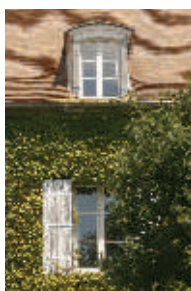


Les menuiseries en bois sont peintes d'une teinte généralement claire mais parfois avec une teinte plus foncée que la couleur de l'enduit de façade. Elles présentent deux vantaux ouvrant à la française (vers l'intérieur de l'habitation).



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).

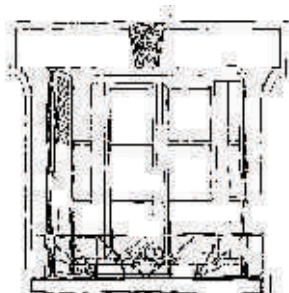
### Pour restaurer les ouvertures en



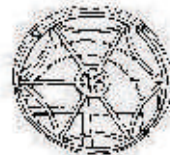
Lucarne pendante, dite gerbière, pour accéder à l'étage dit "à encusement"

### 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

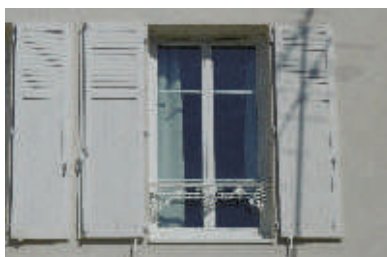


# Portes et volets

## 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



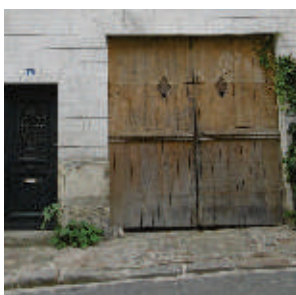
Les proportions de la porte d'entrée piétonne sont en cohérence avec les autres percements de la maison. Ses dimensions varient entre 1.90 et 2.70 m pour la hauteur et entre 0.80 et 1 m pour la largeur. La porte est en bois peint non verni, sauf exception. Elle peut présenter une imposte vitrée fixe 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).



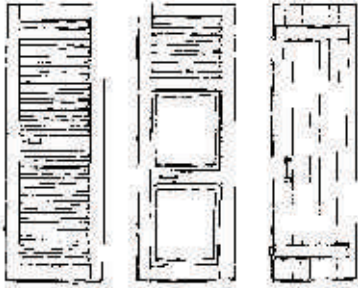
## Nota bene :

■ 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...

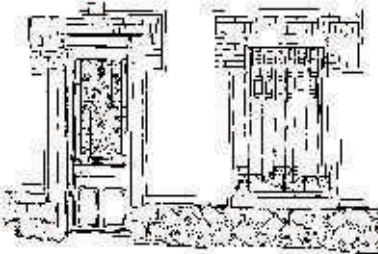
■ le vernis ne protège pas suffisamment les portes et volets en bois, ceux-ci doivent être peints avec une peinture microporeuse

■ les volets à écharpe (Z) sont étrangers à l'architecture locale

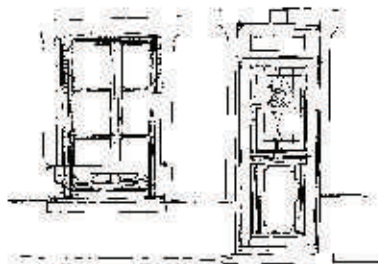
■ les parties persiennées des volets ou les jours aux formes variées permettent la ventilation.



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

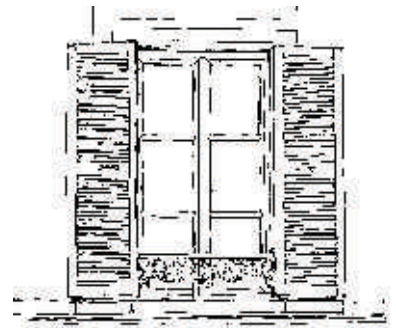
# PORTES ET VOILETS RECOMMANDATIONS

## Volets :

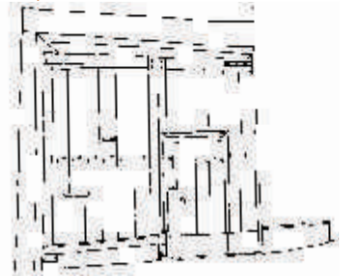
- maintenir les volets existants (bois plein, persienné en totalité ou en partie haute, métallique persienné et pliant) et les restaurer quand c'est possible. Sinon, utiliser de préférence des volets en bois à deux battants ou à un battant pour les fenêtres à engranger ou petites baies
- choisir des 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'occlusion par des volets extérieurs ne serait pas cohérente avec le type d'architecture, envisager un dispositif intérieur.

## Portes :

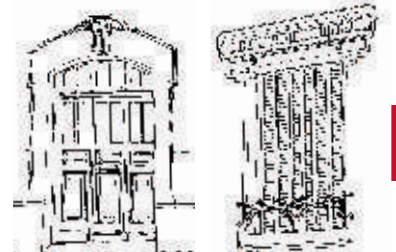
- préférer la restauration d'une porte ancienne à son remplacement ; il est souvent suffisant et moins onéreux de la réparer. Sinon, choisir une porte d'entrée piétonne sobre, en bois, qui assure la sécurité, éventuellement l'éclairage.
- Le vantail sera le plus souvent droit (non cintré), plein ou vitré 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

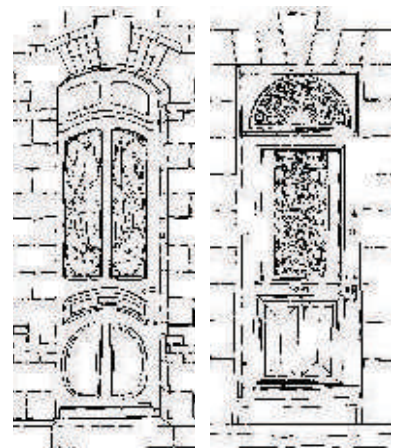


Porte charretière avec porte piétonne intégrée



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.



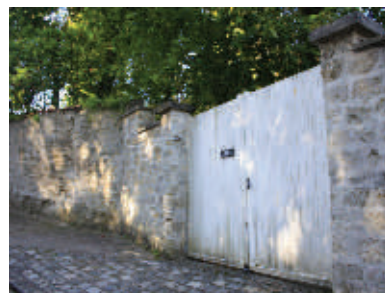
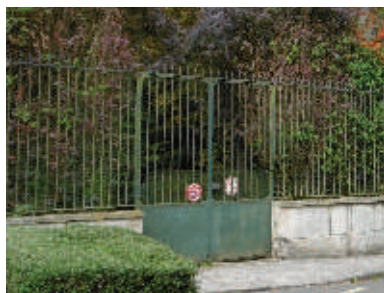
Les murs de clôture des maisons du centre-bourg sont construits en moellons de calcaire et/ ou de grès apparents ou recouverts d'un enduit à la chaux. Ils sont rarement en brique ou pierre de taille. Les murs de clôture sont protégés des intempéries par un couronnement maçonné en pierre, en enduit, en 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

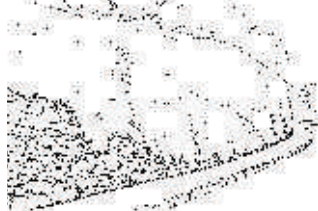
## RECOMMANDATIONS

### 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 :

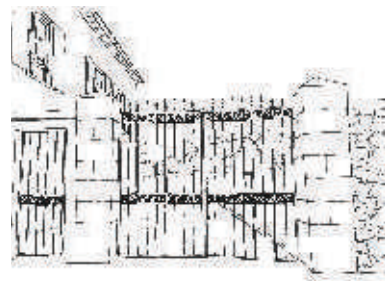
- Créer des grilles et des portails sobres, soit en ferronnerie, avec un barreaudage vertical simple, soit constitués de larges lames en bois verticales, déposées jointives ou ajourées et peintes
- ne pas utiliser de forme courbe
- entretenir les auvents charpentés
- les quincailleries et bois d'un même ensemble seront de la même couleur
- choisir la couleur des ferronneries ou du bois à partir du nuancier de la fiche "Couleurs".



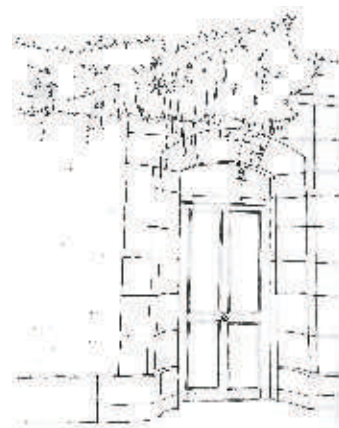
Mur de clôture en moellon calcaire avec végétation retombante (surveiller la végétation afin qu'elle n'altère pas la maçonnerie)



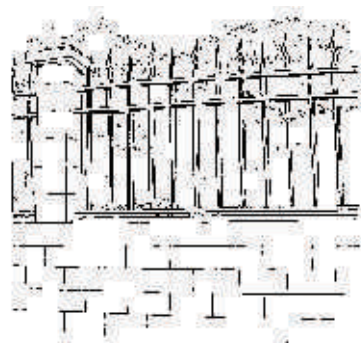
Mur bahut surmonté de végétation



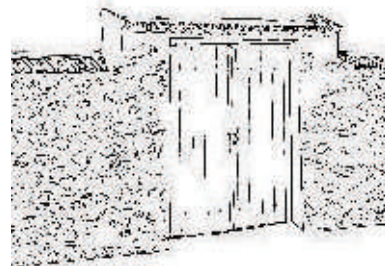
Mur et pile maçonnés avec portail en ferronnerie à profil droit de même hauteur que la clôture



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

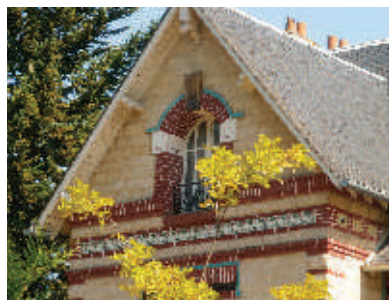
## DESRIPTIF

**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.

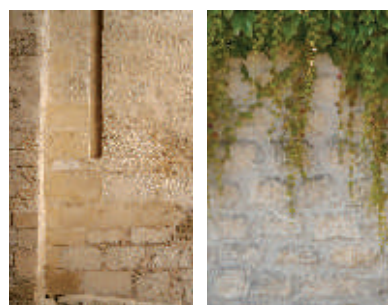


Les couvertures sont majoritairement en tuiles plates ou mécaniques présentant toute la palette des bruns et des ocres rouge naturels. Certaines couvertures de grandes demeures sont recouvertes d'ardoises.



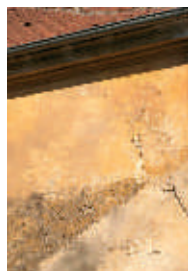
*"La couleur donne la joie, elle peut aussi rendre fou". Fernand Léger*

*"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 :

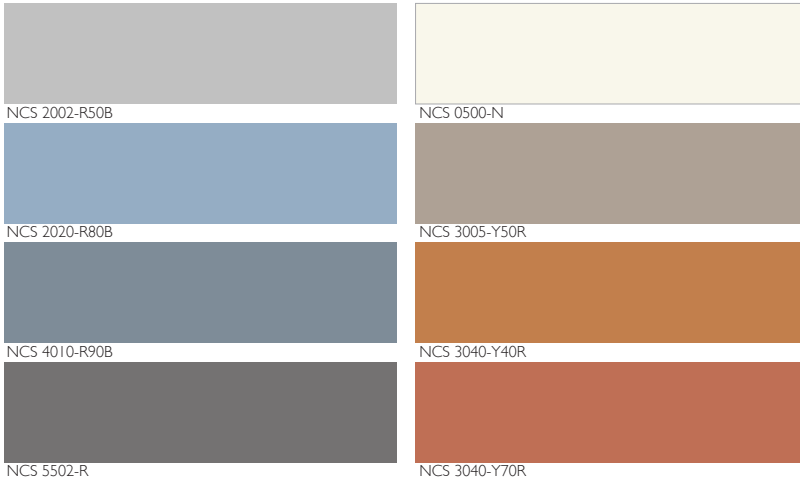
■ choisir des couleurs en équilibrant les parties des murs (enduit, pierre) et les menuiseries, volets, portes, clôtures ■ tenir compte de l'exposition des façades ■ ne pas utiliser un blanc pur, sauf pour l'architecture innovante et les maisons d'architectes ■ employer les enduits ocrés avec précaution 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.

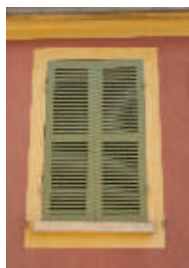
Les maisons bourgeoises présentent, à l'intérieur du bourg, une palette restreinte de tonalités, classiques et naturelles.

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.



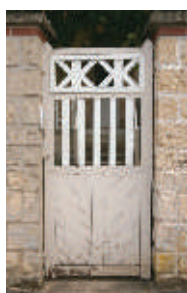
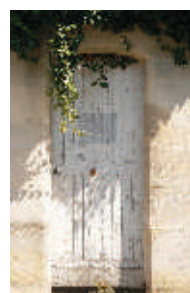
Les ponctuations de couleurs apportées par les volets et les portes sont choisies pour leurs associations harmonieuses avec les nuances naturelles ou colorées des façades. La palette présente des blancs colorés chauds, des gris neutres ou colorés, des verts en rapport avec la nature, les tonalités anciennes 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.



*“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*



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



### portails et ferronneries



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<sup>ème</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>



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

### Plantation de la parcelle :

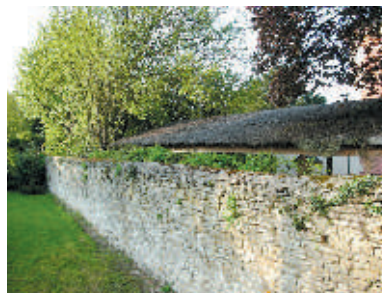
- préserver au maximum la végétation existante
- planter arbres et arbustes d'essences locales, naturellement présents dans l'environnement végétal de la parcelle et adaptés aux conditions de sol et de climat du sol
- tenir compte de l'ensoleillement des vents, de la présence de l'eau, de la taille adulte 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.



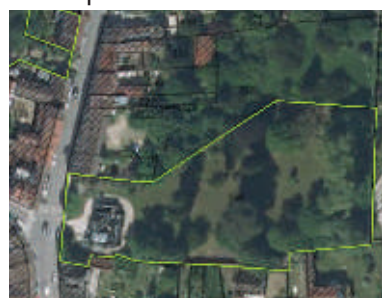
### 3/Typologie du jardin de villa

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

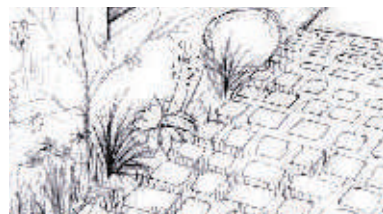
Chaque jardin participe au paysage de la commune, à sa préservation et à son embellissement. Pour respecter le caractère des grands types de jardins de centre bourg lors d'une réhabilitation, observer d'abord ce qui fait la qualité de ces espaces. Ensuite, veiller à éviter d'imperméabiliser les sols, 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.

Ces recommandations concernent aussi bien les jardins de type centre bourg que ceux d'extension urbaine

### 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.

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

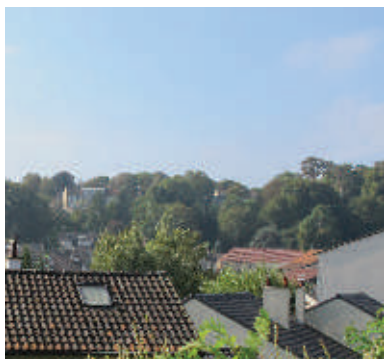
## DESRIPTIF

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 (lieries, 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.

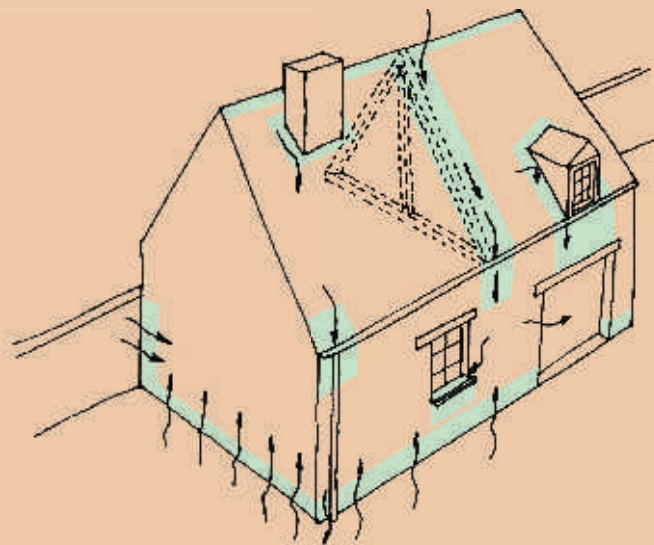


L'analyse comprend à la fois :

- 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.



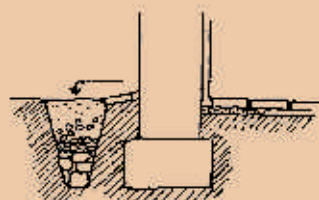
Une mauvaise mise en oeuvre des éléments de construction, le développement des végétaux (racines d'arbres, lierre...) ou un mauvais entretien (descentes fissurées, gouttières bouchées...) peuvent provoquer des désordres qui favorisent les infiltrations d'eau au niveau des fondations et soubassements (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.

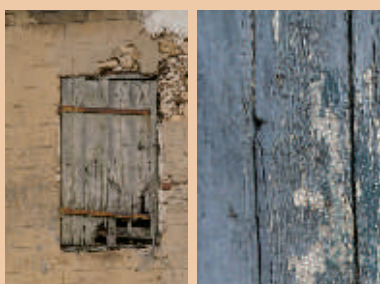
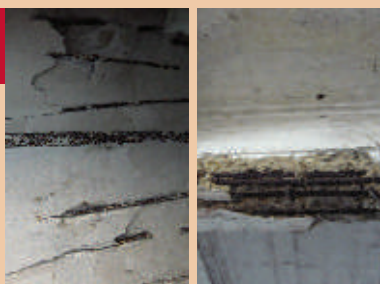




# ENTRETIEN

## 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 calcaire, 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 ferrillages 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 m<sup>2</sup>. 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

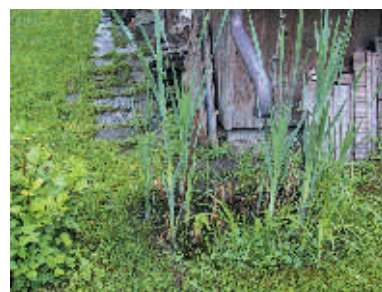
## PRINCIPES

**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 :

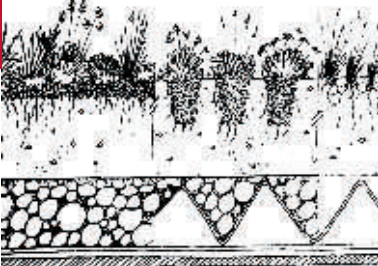
■ ***l'éco-construction, l'éco-gestion, l'attention portée aux confort thermiques, acoustiques, olfactifs, sonores, visuels, l'attention aux effets sur la santé des habitants sont les fondements de l'approche environnementale de la construction.***

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 Dunnett et Noël Kingsbury, édition du Rouergue



*Coupe transversale d'un toit végétalisé ; la strate végétale peut être faite de jeunes plants. Une membrane d'étanchéité assure la protection contre les infiltrations*

Source : installations solaires thermiques, Peuser, Remmers, Schnauss, Systèmes solaires, éditions Le Moniteur



*Conception de petite taille avec ballon de stockage bi-énergie pour l'eau potable*

### Matériaux et techniques

- le choix des principes constructifs et des matériaux mis en œuvre est essentiel. Une maison à ossature bois est, par exemple, rapide à assembler et permet un chantier propre. Les panneaux sont préfabriqués en usine, et posés sur un soubassement en maçonnerie construit sur site. D'autres matériaux : brique monomur, pierre, béton... ont également des propriétés intéressantes pour la préservation de l'environnement
- une isolation par l'extérieur peut être mise en place afin d'éviter les ponts thermiques, sources de déperdition. Les doubles et triples vitrages renforcent l'isolation, protégeant autant du chaud que du froid
- une toiture végétalisée régule la température intérieure de la maison et isole du froid en hiver pour un entretien très réduit. Elle permet également un drainage des eaux de pluie et une réduction des nuisances sonores
- les ressources naturelles : soleil (serre, panneaux solaires), sous-sol (géothermie), végétaux (chaudières bois, blé, bio-masse), fournissent une énergie renouvelable permettant d'économiser les énergies fossiles
- les panneaux photovoltaïques (électricité) apportent de l'énergie, alors que les panneaux thermiques fournissent air chaud et eau chaude et les panneaux vitrés la chaleur par effet de serre. Une installation solaire doit être parfaitement intégrée à la construction par l'emplacement choisi en tenant compte des contraintes techniques, des dimensions des panneaux et de leur aspect. Elle doit être, autant que faire ce peut, le moins perceptible 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

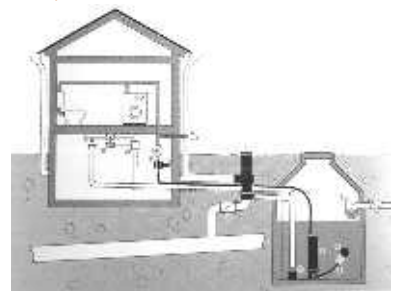


*Abri composé de murs et sol en béton clair avec un fossé de gravillons qui reçoit les eaux de pluie provenant de l'ouverture entourant la toiture apportant un éclairage naturel*



*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*



## Composition architecturale des devantures commerciales

Dans le cadre d'une réflexion sur la mise en valeur et l'attractivité du centre-bourg historique, la Mairie de Luzarches s'associe au Parc Naturel Régional Oise-Pays de France afin de mettre à disposition des commerçants un guide pratique de composition des devantures commerciales.

### Nouveaux aménagements ou réhabilitations

Les commerçants souhaitant réhabiliter ou aménager des nouvelles activités commerciales sont invités à **s'inspirer des anciennes devantures de la commune de Luzarches, datant de la fin du 19<sup>e</sup> et du début 20<sup>e</sup> siècles**, quasiment toutes disparues aujourd'hui. Ces modèles assurent d'une part la relation adéquate entre l'immeuble-support de l'activité et sa composition architecturale, et d'autre part l'exposition et la mise en valeur des produits commercialisés.

Les anciennes devantures permettent ainsi d'associer les activités commerciales d'un cœur de ville à fort caractère patrimonial à des compositions architecturales de qualité de manière parfaitement adaptée aux modes de vie et de consommation actuels.

Mini édito du Maire



## Les dispositions et aspect des devantures



A

A- vue de l'ancienne devanture du 4 rue Charles de Gaulle au début du 20e siècle.

B

C

B- vue de la rue Charles de Gaulle au débouché de la place de l'Ange.

C- vue des façades en aval de la place de la mairie.





## Comprendre votre projet...



La mise en œuvre des devantures commerciales est respectueuse du rythme des immeubles formant un ensemble urbain. Chaque façade est composée de pleins (le mur) et de vides (les fenêtres et les portes) qu'il est nécessaire de souligner et de reprendre. Les éléments secondaires comme les volets, les contrevents et les garde-corps participent de l'animation générale et harmonieuse avec la devanture.

### Respect du parcellaire

Le commerce respecte la composition des façades dans lesquelles il s'insère. Conserver ou retrouver le rythme des façades et adapter le dessin de chaque devanture d'un même commerce à la composition de l'immeuble sur laquelle il se situe, doivent être un impératif.

### Insertion en façade

La devanture doit respecter ou restituer une composition en rapport avec les éléments régulateurs de l'édifice (éléments porteurs ou descente de charges, lignes verticales, composition des vides et des pleins, éléments de décor). La devanture commerciale compose le socle de l'immeuble et souligne la séparation des parties commerciales de celles consacrées à l'habitation.

Les matériaux, la couleur, les formes et la composition sont des facteurs déterminants de la recherche d'une harmonie ou une dissociation raisonnée de l'unité commerciale.

### Création de la devanture

Uniquement en zone UA délimitée au Plan Local d'Urbanisme.

Un seul modèle de devanture en bois et en applique est exigé. Les matériaux, les couleurs et les dispositifs accessoires équipant la boutique tels que l'éclairage, l'occultation, les stores et l'enseigne-drapeau assurent la qualité architecturale d'ensemble et une bonne lisibilité.

# Matériaux et composantes de la devanture



**Pierre** : en élément porteur, la pierre reste un support très présent sur les socles, piédroits ou jambages ou les marches d'accès.



**Enduit** : élément et surface de composition, matériau de l'architecture ancienne sur le support de la boutique.



**Bois** : peintes en mat ou satiné, les essences et les modénatures sont variées selon le style de l'immeuble.



**Verre** : vitrines en vitrage clair, à double ou simple vitrage. Les vitrages seront de type atelier et conformes en termes de sécurité.



**Accessibilité** : par application de la loi du 11/02/2005 relative aux ERP, des dispositifs, fixes ou amovibles, facilitant l'accès aux personnes à mobilité réduite peuvent être aménagés.



**Enseignes bandeaux**: lettres peintes ne masquant pas les décors.

**En drapeau (2)** : en tôle découpée posée perpendiculaire à la façade, suspendue par une potence, en fer forgé ou en bois. Vitrine sobre et épurée. Les autocollants ne sont pas souhaitables.



**Stores** : en toile cirée, ils s'inscriront dans l'embrasure de la baie ou sous le bandeau horizontal. Les couleurs resteront en harmonie avec la devanture.

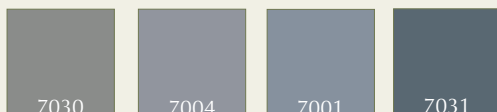


**Fermetures - éclairage**: un rideau métallique ajouré sera intégré à l'intérieur des vitrines. L'éclairage, étudié, animera de façon discrète et efficace la devanture.

## Les couleurs en référence RAL



Les bruns



Les gris

# Le modèle en applique en bois exigé

corniche

enseigne drapeau

corniche

bandeau horizontal



caisson vertical

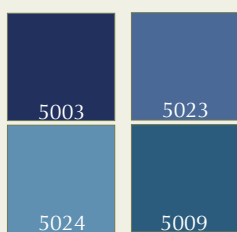
vitrine atelier

socle maçonné

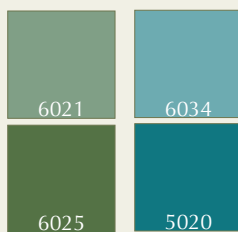
allège menuisée



Les gris colorés



Les bleus



Les verts



Les rouges



caisson  
vertical

vitrine de type  
atelier

imposte

corniche

bandeau intégrant  
enseigne



allège ou socle  
menuisé

élément vertical  
de composition, à  
panneaux moulurés

socle  
maçonné

## Devise de la commune



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

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

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

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

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

### Les informations fournies dans les tableaux ci-après :

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

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

**Flours :** Fl = espèce à belle floraison (couleur et période de floraison précisées)

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

**Exposition :** Ombre / Mi-ombre / Soleil

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

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

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

### Intérêt pour la faune :

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

**Ois** = espèce à fruits et graines pour les oiseaux

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

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

Parc naturel régional Oise – Pays de France / décembre 2017

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

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

\* espèce toxique pour les chevaux

Parc naturel régional Oise – Pays de France / décembre 2017

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

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

Parc naturel régional Oise – Pays de France / décembre 2017

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

Nom de l'espèce	Croissance	Feuillage, fleurs et fruits	Expo.	Sols carbonatés	Sols acides	Sols hydro	Intérêt pour la faune	Usages / Conduite
<b>Cerisier de Sainte Lucie</b> <i>Prunus mahaleb</i>	2	C / Fl blanches (avril) / Frd	Soleil	■	-	non	Ois / Ins	Haie libre, arbre isolé / Haut-jet
<b>Aubépine à un style**</b> <i>Crataegus monogyna</i>	2	C+ / Fl blanc-rose (mai) / Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée / Haut-jet, cèpée
<b>Aubépine à deux styles**</b> <i>Crataegus laevigata</i>	2	C+ / Fl blanc-rose (mai) / Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	□	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée / Haut-jet, cèpée
<b>Cognassier</b> <i>Cydonia oblonga</i>	2	C / Fl blanc-rose (mai) / Frd	Soleil	-	□	non	Ois	Haie libre, arbre isolé / Haut-jet
<b>Houx</b> <i>Ilex aquifolium</i>	1	P / Frd	Ombre Mi-ombre	□	■	non	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée / Haut-jet, cèpée
<b>Néflier</b> <i>Mespilus germanica</i>	1	C+ / Fl blanc-rose (mai-juin) / Frd	Soleil Mi-ombre	□	□	non	Ois / Ins	Haie libre
<b>Saule à trois étamines</b> <i>Salix triandra</i>	3	C	Soleil	■	□	■	Ins	Haie libre / Haut-jet, cèpée
<b>Saule cendré</b> <i>Salix cinerea</i>	3	C	Soleil	■	■	■	Ins	Haie libre / Haut-jet, cèpée
<b>Saule des vanniers</b> <i>Salix viminalis</i>	3	C	Soleil Mi-ombre	■	□	■	Ins	Haie libre / Haut-jet, cèpée
<b>Saule fragile</b> <i>Saule fragilis</i>	3	C	Soleil	□	□	■	Ins	Haie libre / Haut-jet, cèpée
<b>Saule roux</b> <i>Salix atrocinerea</i>	3	C	Soleil	-	■	■	Ois / Ins	Haie libre / Haut-jet, cèpée
<b>Sorbier des oiseleurs</b> <i>Sorbus aucuparia</i>	2	C+ / Fl blanches (mai-juin) / Frd	Soleil Mi-ombre	□	■	□	Ois / Ins	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet

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

Parc naturel régional Oise – Pays de France / décembre 2017



## Arbustes :

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

Parc naturel régional Oise – Pays de France / décembre 2017

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

## Plantes grimpantes :

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

Parc naturel régional Oise – Pays de France / décembre 2017

**ATTENTION AUX ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES !**

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

**Espèces exotiques envahissantes arborées ou arbustives :**

**Ailante glanduleux/Faux-Vernis ou Vernis du Japon** (*Ailanthus altissima*)  
**Baccharide à feuilles d'arroche/Séneçon en arbre** (*Baccharis halimifolia*)  
**Buddléia de David/Arbre aux papillons** (*Buddleja davidii*)  
**Cerisier tardif** (*Prunus serotina*)  
**Chêne rouge** (*Quercus rubra*)  
**Cornouiller blanc** (*Cornus alba*)  
**Cornouiller soyeux** (*Cornus sericea*)  
**Cotoneaster horizontal** (*Cotoneaster horizontalis*)  
**Cytise à fleurs blanches** (*Cytisus multiflorus*)  
**Cytise faux-ébénier/Aubour** (*Laburnum anagyroides*)  
**Cytise striée/Genêt strié** (*Cytisus striatus*)  
**Erable négondo** (*Acer negundo*)  
**Euphorbe tachée** (*Euphorbia maculata*)  
**Faux Pistachier/Staphylier penné** (*Staphylea pinnata*)  
**Herbe de la Pampa** (*Cortaderia selloana*)  
**Laurier-cerise** (*Prunus lauracerasus*)  
**Lyciet commun** (*Lycium barbarum*)  
**Mahonie à feuilles de houx** (*Mahonia aquifolium*)  
**Marronnier d'Inde** (*Aesculus hippocastanum*)  
**Mimosa** (*Acacia dealbata*)  
**Mimosa bleuâtre** (*Acacia saligna*)  
**Noyer du Caucase** (*Pterocarya fraxinifolia*)  
**Pittospor de Chine** (*Pittosporum tobira*)  
**Raisin d'Amérique** (*Phytolacca americana*)  
**Renoué à nombreux épis** (*Persicaria wallichii*)  
**Renoué de Bohême** [Renouée de Bohême] (*Fallopia x bohémica*)  
**Renoué de Sakhaline** (*Fallopia sachalinensis*)  
**Renoué du Japon** (*Fallopia japonica*)  
**Rhododendron des parcs** (*Rhododendron ponticum*)  
**Robinier faux-accacia** (*Robinia pseudoacacia*) hors contexte forestier  
**Rosier rugueux** (*Rosa rugosa*)  
**Sorbaire à feuilles de Sorbier** (*Sorbaria sorbifolia*)  
**Spirée blanche** (*Spiraea alba*)  
**Spirée de Douglas** (*Spiraea douglasii*)  
**Sumac hérissé** (*Rhus typhina*)  
**Symphorine blanche** (*Symphoricarpos albus*)  
**Vigne-vierge commune** (*Parthenocissus inserta*)

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

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

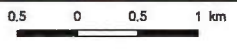
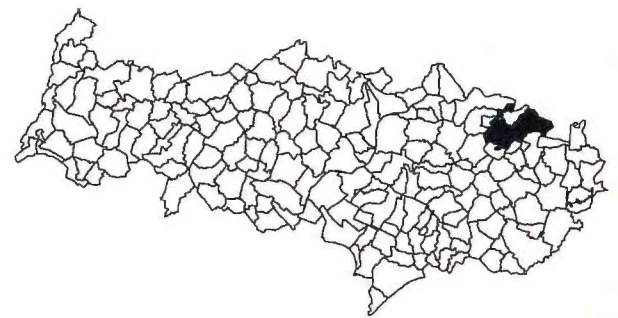
**Pour connaître les listes complètes et pour plus d'information sur ces espèces :** Conservatoire Botanique National de Bailleul <http://www.cbnbl.org/nos-actions/mieux-connaître-la-flore-et-les-plantes-exotiques-envahissantes/>

Concernant les espèces toxiques pour les chevaux, il faut bien se renseigner avant de choisir un arbre ou un arbuste à planter.

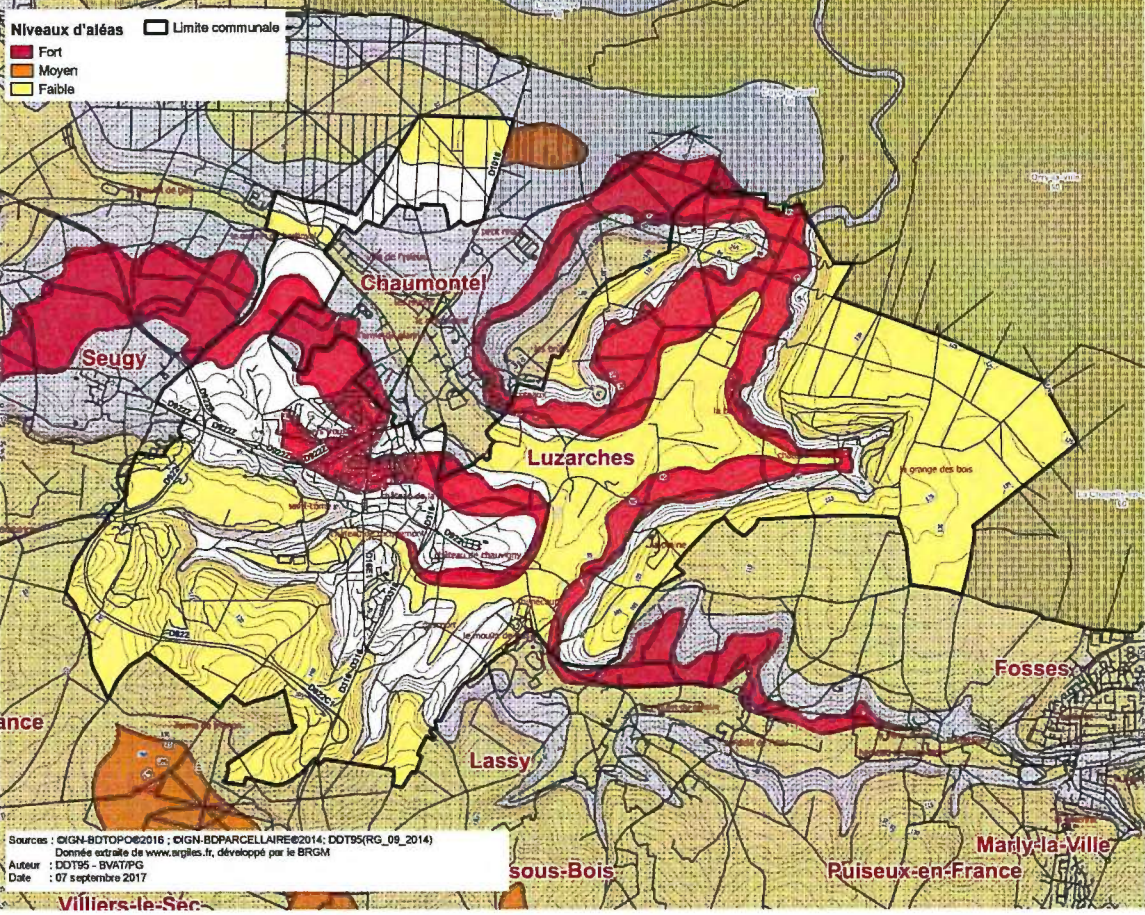




# Aléas retrait-gonflement des sols argileux Commune de Luzarches



N° 11\_11\_902

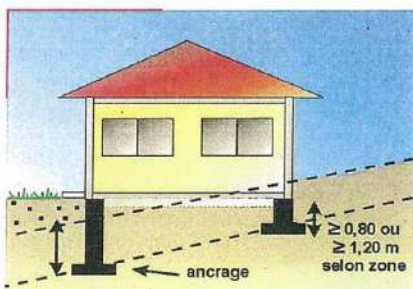




## Quelles précautions prendre pour construire sur sol argileux sensible au retrait-gonflement ?

### Identifier la nature du sol

- Dans les zones identifiées sur la carte départementale d'aléa comme potentiellement sensibles au phénomène de retrait-gonflement, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol avant construction. Une telle étude doit vérifier la nature et la géométrie des formations géologiques dans le proche sous-sol, afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction envisagée.
- En cas de sols argileux, des essais de laboratoire permettent d'identifier leur sensibilité vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement.

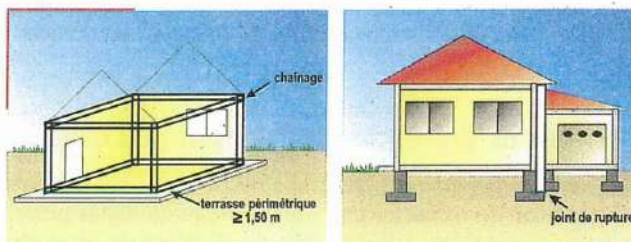


### Adapter les fondations

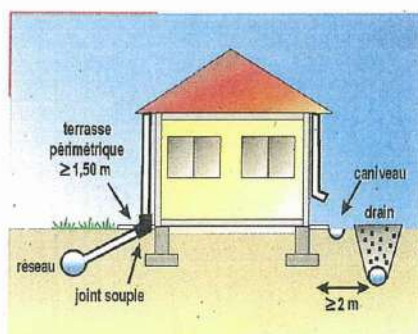
- Profondeur minimale d'ancrage 1,20 m en zone d'aléa fort et 0,80 m en zone d'aléa moyen à faible.
- Fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille.
- Éviter toute dissymétrie dans l'ancrage des fondations (ancrage aval au moins aussi important que l'ancrage amont, pas de sous-sol partiel).
- Préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

### Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs.
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.



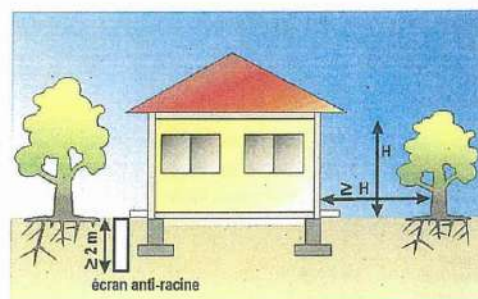
### Éviter les variations localisées d'humidité



- Réaliser un trottoir périmétrique anti-évaporation d'une largeur minimale de 1,50 m (terrasse ou géomembrane).
- Éloigner les eaux de ruissellement des bâtiments (caniveau) et privilégier le rejet des eaux pluviales et usées dans le réseau lorsque c'est possible (sinon prévoir une distance minimale de 15 m entre les points de rejet et les bâtiments).
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords).
- Éviter les drains à moins de 2 m d'un bâtiment ainsi que les pompages (à usage domestique) à moins de 10 m.
- Prévoir une isolation thermique en cas de chaudière en sous-sol.

### Éloigner les plantations d'arbres

- Ne pas planter d'arbre à une distance de la maison inférieure à au moins la hauteur de l'arbre adulte (ou 1,5 fois cette hauteur en cas de haie).
- A défaut, mettre en place des écrans anti-racine de profondeur minimale 2 m.
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique avant de construire sur un terrain récemment défriché.





## Retrait-gonflement des sols argileux un risque à prendre en compte lors de la construction

### Un risque bien connu des géotechniciens

Par leur structure particulière, certaines argiles gonflent lorsque leur teneur en eau augmente et se rétractent en période de sécheresse.

Ces variations de volume, rarement uniformes, se traduisent par des tassements différentiels entre les secteurs qui sont soumis à l'évaporation et à la succion des racines d'arbres et ceux qui en sont protégés. Les maisons individuelles légères et fondées superficiellement résistent mal à de tels mouvements de sol, ce qui se traduit par des désordres tels que la fissuration des façades et des soubassements mais aussi des dallages et des cloisons, la distorsion des huisseries, des décollements entre corps de bâtiments voire des ruptures de canalisations enterrées.



### Des désordres nombreux et coûteux pour la collectivité

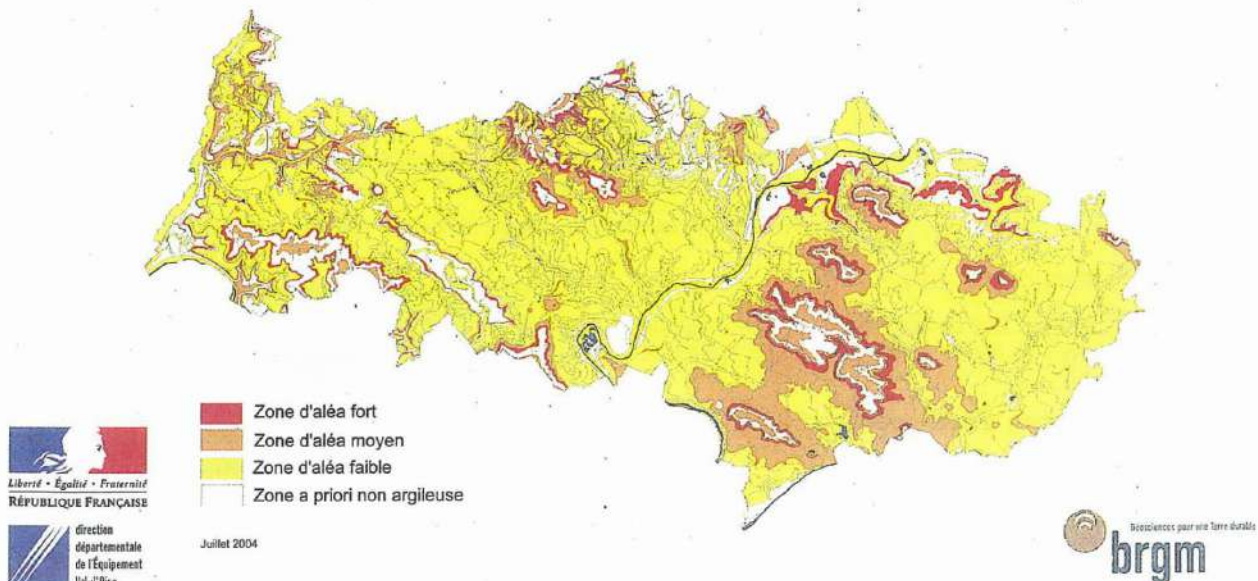
Les désordres consécutifs au retrait-gonflement des argiles peuvent aller jusqu'à rendre certaines maisons inhabitables. Leur réparation se révèle souvent très coûteuse, surtout lorsqu'il est nécessaire de reprendre les fondations en sous-œuvre au moyen de micro-pieux. Depuis 1989, date à laquelle ce phénomène est considéré comme catastrophe naturelle en France, plusieurs centaines de milliers d'habitations ont ainsi été touchées et le montant total des indemnités versées à ce titre atteignait en 2002 la somme de 3,3 milliards d'euros, ce qui en fait la deuxième cause d'indemnisation derrière les inondations.



### Des moyens de prévention efficaces et peu contraignants

Pourtant, on sait parfaitement construire des maisons sur des sols argileux sensibles au phénomène de retrait-gonflement, à condition de respecter un certain nombre de règles préventives simples à mettre en œuvre et qui n'entraînent pas de surcoûts notables. A la demande du Ministère de l'écologie et du développement durable, le BRGM a ainsi élaboré une méthodologie permettant de cartographier l'aléa retrait-gonflement des argiles à l'échelle départementale. La carte du Val d'Oise établie courant 2004 est consultable sur le site internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr). Elle permet d'identifier les zones soumises à un aléa faible, moyen ou fort.

### Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement



**MODALITES REGLEMENTAIRES  
EAUX USEES – EAUX PLUVIALES**

**Permis de construire  
Autorisations d'urbanisme**

## Table des matières

<b>LISTE DES ABREVIATIONS</b> .....	1
<b>I. INTRODUCTION</b> .....	2
<b>II. PRESCRIPTIONS DU SICTEUB DE LA THEVE ET DE L'YSIEUX</b> .....	2
1. <b>Les compétences du SICTEUB</b> .....	3
2. <b>Les règles à suivre et à mettre en application</b> .....	3
a. <b>Installation en zonage collectif</b> .....	4
b. <b>Installation en zonage non collectif</b> .....	5
<b>III. PRESCRIPTIONS DU SYMABY</b> .....	6
1. <b>Les compétences du SYMABY</b> .....	6
2. <b>Les règles à suivre et à mettre en application en « Assainissement des eaux pluviales »</b> .....	6
<b>II. ANNEXES</b> .....	9
1. <b>Les ouvrages d'assainissement en domaine privé en présence de sol perméable</b> .....	9
2. <b>Les ouvrages d'assainissement en domaine privé en présence de sol imperméable</b> .....	9
3. <b>Puits d'infiltration</b> .....	10
4. <b>Tranchée d'infiltration</b> .....	10
5. <b>Noue d'infiltration</b> .....	11

### LISTE DES ABREVIATIONS

**AC** : Assainissement collectif

**ANC** : Assainissement Non Collectif

**CU** : Certificat d'Urbanisme

**DP** : Déclaration Préalable

**EU** : Eau Usée

**EP** : Eau Pluvial

**GEMAPI** : Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations

**PA** : Permis d'Aménager

**PFAC** : Participation Financière à l'Assainissement Collectif

**PC** : Permis de Construire

**PLU** : Plan Local d'Urbanisme

**SDAGE** : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

**SPANC** : Service Public d'Assainissement Non Collectif

## **I. INTRODUCTION**

Avant de rendre leur avis dans le cadre d'une demande ou d'un dépôt de documents d'urbanisme (tels que les PC, les PA, les DP ou autres CU), la collectivité territoriale compétente dans l'instruction de ces dossiers consulte différents services. Cette consultation concerne les personnes publiques associées et les concessionnaires de réseaux afin d'obtenir de leur part un avis sur le projet de construction ou d'aménagement en fonction de leurs compétences.

Le SICTEUB de la Thève et de l'Ysieux (syndicat mixte d'assainissement) et le SYMABY (syndicat de rivière), entre autres sont consultés pour de telles demandes, sous réserve que ces projets soient intégrés dans leur périmètre de compétence et leur territoire géographique. Après étude, ces deux syndicats émettent un avis motivé favorable ou défavorable.



## **II. PRESCRIPTIONS DU SICTEUB DE LA THEVE ET DE L'YSIEUX**

**Le SICTEUB (Syndicat mixte pour la Collecte et le Traitement des Eaux Usées des Bassins de la Thève et de l'Ysieux)** est compétent en « assainissement eaux usées collectif et non collectif ainsi qu'en assainissement eaux pluviales urbaines ».

De ce fait, le syndicat émet des avis sur les dossiers d'urbanisme et plus particulièrement sur les futurs raccordements de ces projets au réseau d'assainissement collectif tant pour les eaux usées domestiques et assimilées que pour les eaux usées industrielles.

L'avis émis par le SICTEUB, veille au respect des règles de l'art, à l'application du règlement d'urbanisme défini dans le PLU, des plans de zonage eaux usées et eaux pluviales de chaque commune et des réglementations en vigueur liées à leurs compétences. Cet avis a également pour objectif de vérifier si la nature même du projet présenté ne mettrait pas à mal les systèmes d'assainissement ou autres exutoires existants avec comme conséquences des impacts environnementaux négatifs, et ne porterait pas atteinte à la salubrité publique.

Cette consultation auprès du Syndicat est obligatoire et par conséquent doit être systématique. Cet avis s'impose aux services instructeurs et doit être apposé dans l'arrêté d'autorisation à la réalisation du projet.

Cet avis comporte deux parties distinctes, une partie technique qui explique et décrit les prescriptions à mettre en œuvre sur la réalisation même du branchement sous domaine



public ainsi que la nature des effluents à rejeter et une partie financière qui stipule le montant de la PFAC à honorer par le demandeur.

### **1. Les compétences du SICTEUB**

En synthèse, le **SICTEUB de la THEVE et de l'Ysieux** assure :

- La compétence EU, « assainissement collectif » sur les communes suivantes : Asnières-sur-Oise, Bellefontaine, Belloy-en-France (ZAC de l'Orme), Chaumontel, Coye-la-Forêt, La Chapelle-en-Serval, Fosses, Jagny-sous-Bois, Lamorlaye, Lassy, Luzarches, Le Plessis-Luzarches, Marly-la-Ville, Mortefontaine, Noisy-sur-Oise, Orry-la-Ville, Plailly, Pontarmé, Saint-Witz (ZI), Seugy, Survilliers, Thiers-sur-Thève, Viarmes.
- La compétence EU « assainissement non collectif - SPANC » sur les communes suivantes : Asnières-sur-Oise, Bellefontaine, Belloy-en-France, Chaumontel, Coye-la-Forêt, La Chapelle-en-Serval, Epinay-Champlâtreux, Fosses, Jagny-sous-Bois, Lamorlaye, Lassy, Luzarches, Le Plessis-Luzarches, Marly-la-Ville, Mortefontaine, Noisy-sur-Oise, Orry-la-Ville, Plailly, Saint-Witz (ZI), Seugy, Survilliers, Viarmes.
- La compétence « eaux pluviales urbaines » sur les communes suivantes : Fosses, Luzarches, Marly-la-Ville, Mortefontaine, Plailly, Saint-Witz (ZI), Survilliers.

### **2. Les règles à suivre et à mettre en application**

Sur l'ensemble des communes concernées adhérentes au SICTEUB, les réseaux sont de type séparatif : le réseau EU et le réseau EP sont distincts et les eaux collectées séparément (exception partielle pour les communes de Coye-la-Forêt et Lamorlaye qui possèdent une partie de leur réseau d'assainissement en unitaire).

#### *La gestion des eaux usées*

Lors de l'analyse des dossiers d'urbanisme, deux cas de figure sont à considérer selon que le terrain constructible ou à aménager se situe en zone AC ou ANC. Cette délimitation est définie sur le plan de zonage des eaux usées de la commune. Ces deux systèmes d'assainissement nécessitent des procédures de demande et des prescriptions de réalisation différentes.

#### *Règles à respecter pour un bon raccordement en Assainissement :*

Tous les points générant des eaux usées de la construction devront être raccordés soit sur l'installation d'ANC soit sur le branchement particulier (du réseau collectif), attitré à cette

adresse par le biais du regard de façade implanté sous trottoir. Aucun rejet d'eaux usées ne peut se faire directement au milieu naturel.

**a. Installation en zonage collectif**

Les eaux usées des communes du SICTEUB sont acheminées vers la station d'épuration d'Asnières-sur-Oise pour y être traitées avant d'être rejetées dans la rivière Oise.

Les canalisations d'eaux usées sont dimensionnées en fonction des volumes d'eaux usées générés par les différents raccordements et le nombre d'habitants qui y est associé. De ce fait et pour éviter par temps de pluie tous débordements du réseau d'eaux usées au milieu naturel, il est interdit de raccorder les eaux pluviales provenant de surfaces étanches (telles que les toitures, les terrasses etc., collectées par les gouttières, les grilles, les entrées de garage, et autres ouvrages...) sur le réseau d'eaux usées.

Parallèlement, le raccordement des eaux usées générées par l'activité humaine est obligatoire si l'accès de ladite propriété est desservi par un réseau d'assainissement collectif. Les eaux usées doivent être traitées et dépolluées avant tout rejet au milieu naturel, soit via la station d'épuration, soit par une installation privée d'ANC.

La qualité des effluents ou eaux usées doit répondre à certains critères pour pouvoir être acceptés dans le système de collecte (Ph, température, charge polluante, micropolluant ...). Afin de répondre à cette obligation certaines activités économiques doivent s'équiper d'installation de prétraitement en domaine privé avant de raccorder leurs eaux usées.

Dans le cas d'une habitation implantée légèrement en contrebas de la chaussée, l'installation de poste de relevage peut s'avérer nécessaire. Le pétitionnaire devra être attentif à l'entretien et au bon fonctionnement de cet ouvrage pour ne pas générer des émanations de gaz corrosifs susceptibles de dégrader les ouvrages communaux et de porter atteinte à la sécurité des agents pouvant intervenir sur ces dits ouvrages.

Chaque parcelle construite ou à construire est ou sera équipée d'un branchement particulier d'eaux usées. Une demande spécifique de raccordement devra être faite en temps utile. Un arrêté d'autorisation de raccordement sera alors délivré au pétitionnaire par l'autorité compétente.

Le branchement particulier sous domaine public est composé :

- D'un regard de façade situé sous trottoir, ce regard a pour fonction de donner l'accès à la canalisation pour des opérations d'entretien mais également pour délimiter la partie publique de la partie privée du branchement. Le regard de

façade sera en béton et aura une dimension minimale de 40cm\*40cm de côté, il est recouvert d'une plaque en fonte série légère.

- D'une canalisation circulaire de diamètre 150mm, le matériau utilisé sera rigide ou semi rigide, sa pente sera au minimum de 3cm par mètre.
- D'un système de raccordement sur la canalisation principale, soit par l'intermédiaire d'un regard de visite, soit par l'intermédiaire d'une pièce appelée « culotte ».

L'ensemble du branchement doit être étanche et résister à une pression de 0,4 bars.

Les réfections de chaussée doivent être conformes aux prescriptions des règlements de voirie, communaux ou départementaux, concernés.

Lors d'un raccordement d'une habitation munie d'un sous-sol ou se situant légèrement en contrebas de la voirie, le pétitionnaire devra se protéger de tout refoulement d'eaux usées en équipant le branchement particulier d'un dispositif anti-retour.

Afin d'éviter toute stagnation au fond de chaque ouvrage et de faciliter l'accès au personnel d'exploitation (il s'agit d'une eau chargée), toute chute supérieure à 50cm devra être accompagnée.

Le cout financier du branchement particulier sous domaine public est à la charge du demandeur, après réception et vérification du respect des règles de l'art et de la bonne séparation des eaux par le service technique du SICTEUB, la partie publique du branchement sera intégrée dans le patrimoine communal.

Le service d'assainissement pourra demander au pétitionnaire de faire réaliser à ses frais des épreuves afin d'attester la bonne exécution des travaux, tels que des essais de compactage, des inspections télévisées ou des tests d'étanchéité.

Les prescriptions définies ci-dessus tant pour les EU que pour les EP s'appliquent quel que soit le type de construction, plain-pied ou sous-sol, le niveau de la construction étant le niveau sous-sol.

#### **b. Installation en zonage non collectif**

*Règles à respecter pour une installation « Assainissement Non Collectif » :*

Un dossier spécifique à l'assainissement individuel doit être intégré dans le projet de permis de construire ou autre document d'urbanisme. Ce dossier devra comporter une étude de sol de ladite parcelle et de définition/implantation de la filière envisagée.

L'avis du SICTEUB ne pourra être donné qu'une fois le dossier complet reçu.

Les avis techniques émis par le SPANC tant sur la conception que sur la réalisation seront facturés au demandeur en fonction des tarifs en vigueur.

Les avis techniques émis par le service public d'assainissement non collectif au titre des diagnostics initiaux <sup>1</sup> seront facturés au demandeur en fonction des tarifs en vigueur.



### **III. PRESCRIPTIONS DU SYMABY**

#### **1. Les compétences du SYMABY**

Le SYMABY (SYNDICAT MIXTE D'AMENAGEMENT DU BASSIN DE L'YSIEUX) exerce la compétence « GEMAPI ». Il assure cette compétence sur le bassin versant de l'Ysieux, sur les communes suivantes : Asnières-sur-Oise, Bellefontaine, Chaumontel, Fosses, Lassy, Jagny-sous-Bois, Le-Plessis-Luzarches, Luzarches, Marly-la-Ville, Saint-Witz (ZI), Seugy, Survilliers et Viarmes.

#### **2. Les règles à suivre et à mettre en application en « Assainissement des eaux pluviales »**

Le syndicat émet des avis au titre de la prévention des inondations.

L'avis émis par le SYMABY veille au respect des règles de l'art ainsi qu'à l'application du règlement d'urbanisme défini dans le PLU et complété par le plan de zonage des eaux pluviales de chaque commune ou toute autre réglementation en vigueur. Cet avis a également pour objectif de vérifier si les différents moyens proposés (conception et dimensionnement) pour la gestion des eaux de pluie sont fonctionnels.

##### *Concernant la gestion des eaux pluviales*

Les eaux pluviales sont directement rejetées au milieu naturel, elles peuvent également être réutilisées pour l'arrosage ou autres besoins particuliers (sous conditions de respecter les règles en vigueur, notamment sanitaires).

##### *Règle générale :*

Afin de limiter les volumes qui ruissellent et contribuent aux inondations, afin de réalimenter la nappe phréatique, afin de ne pas concentrer les pollutions diffuses, l'infiltration sur le terrain doit être privilégiée. Les eaux pluviales issues des surfaces du projet (bâtiments, voirie, espaces verts, etc..) doivent être traitées sur le terrain par un dispositif permettant de compenser l'imperméabilisation qui découle de l'aménagement de la parcelle. La conception

---

<sup>1</sup> Diagnostic initial : conformité des installations existantes

et le dimensionnement d'un tel dispositif doivent vérifier sa compatibilité à un certain nombre de contraintes techniques. Ce dispositif ne peut être réduit à une simple rétention d'eau en « fond de jardin » et doit assurer une vidange dans un temps raisonnable afin de faire face à un nouvel orage.

Une étude de sol doit déterminer la possibilité et l'efficacité d'une infiltration. Il appartient au pétitionnaire et à ses prestataires de définir les caractéristiques du projet et réaliser une étude de sol par des sondages dont la profondeur sera cohérente avec le dit projet. **(NB : sauf en présence d'eau, un sondage qui ne descend pas à 5-6 mètres est souvent insuffisant).**

Dans le cas d'une nappe phréatique présente à moins de 0.5m de profondeur et à proximité du projet d'urbanisation, le terrain est considéré comme zone humide, l'infiltration n'est donc pas possible, les risques d'inondation par remontée de nappe sont avérés. Ce phénomène peut générer également une instabilité des fondations de la construction et des remontées humides hors compétence des syndicats. Dans ce cas précis, un raccordement au réseau d'eaux pluviales (quand celui-ci existe) peut être envisagé tout en respectant les débits de fuite préconisés (1 litre / seconde pour les surfaces de moins d'un hectare, souvent 1l/s/ha pour les projets de plus grande ampleur).

Afin de protéger les nappes d'eaux souterraines des pollutions accidentelles, il est nécessaire de conserver environ 1m entre le toit de la nappe (à son plus haut niveau) et le fond du dispositif d'infiltration.

Si une nappe non affleurante est identifiée à faible profondeur, l'infiltration est envisageable mais la faisabilité et le dimensionnement sont contraints. Le dispositif devra privilégier les systèmes superficiels (tranchées, noues) plutôt que les systèmes en profondeur type puisard/puits d'infiltration (voir illustrations en annexe).

Si une nappe phréatique est identifiée à très faible profondeur (jusqu'à 1.2m) seule la cuve de rétention avec débit régulé est acceptable. Celle-ci devra être vidangée dans les 24 à 48 heures pour faire face à une nouvelle pluie. Elle ne peut donc pas se confondre avec une cuve de récupération.

Si la nappe est identifiée entre 1.2m et 1.5m de profondeur, la noue d'infiltration est techniquement possible et recevable.

Au-delà de 1.5m de profondeur, la tranchée d'infiltration est techniquement possible et recevable.



Une nappe dont la profondeur est au minimum à 4m de profondeur permet la réalisation de puisards ou puits d'infiltration de profondeur d'environ 3m (permettant 1m de couche filtrante).

Pour vérifier la faisabilité de l'infiltration et dimensionner l'ouvrage, l'étude de sol doit définir la capacité d'infiltration au droit et à la profondeur du dispositif de récupération des eaux pluviales. Cette donnée (coefficient k) n'est pas incluse dans les études géotechniques normalisées (G1, G2 ...) et doit être spécifiquement demandée au bureau d'étude qui réalise l'étude de sol.

Un puisard/puits d'infiltration (et tout dispositif d'infiltration) génère un cône d'infiltration, il ne doit pas y avoir de construction (voisin, cave, autre puisard...) à moins de 3m du dispositif.

Un plan du parcellaire avec implantation du dispositif doit être communiqué avec le calcul de la surface active. (La surface active est définie sur l'ensemble de l'unité foncière du projet soumis à instruction et pas sur la seule surface construite).

Une note de dimensionnement faisant apparaître les différentes étapes du calcul doit justifier le volume du dispositif.

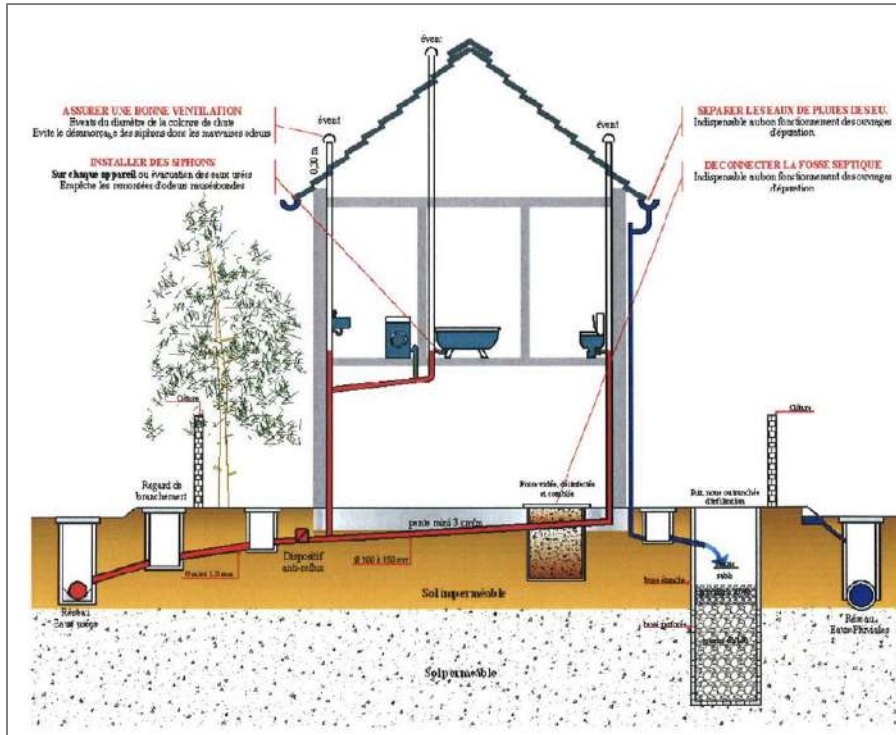
La pluie de projet (de référence) qui doit servir au dimensionnement des ouvrages doit être conforme aux préconisations du SDAGE Seine Normandie (fréquence trentennale - 1 chance/30 que l'évènement pluvieux se produise chaque année). Ces données de précipitations sont disponibles auprès de Météo-France.

Dans le cas où les études de sol concluent à une impossibilité d'infiltration (présence d'eau à faible profondeur, présence de schiste qui se dissous, coefficient d'infiltration inférieur ou égal à  $1 \times 10^{-6}$  m/s soit environ 4mm/heure), un volume de rétention devra être mis en œuvre avant tout rejet au réseau EP du domaine public, (s'il existe) ou sur un exutoire superficiel (exemple : un ruisseau ou un fossé). Dans les deux cas, le raccordement devra être soumis à l'accord préalable de la collectivité compétente : Commune, département, Syndicat, Préfecture.... Le syndicat n'autorise pas le rejet des eaux de pluie au caniveau (hormis les surverses de sécurité).

**Considérant les caractéristiques du terrain et l'éventuelle non-conformité de mise en œuvre de la gestion des eaux pluviales et des eaux usées, l'un ou l'autre syndicat peut être amené à délivrer un avis défavorable à la réalisation du projet.**

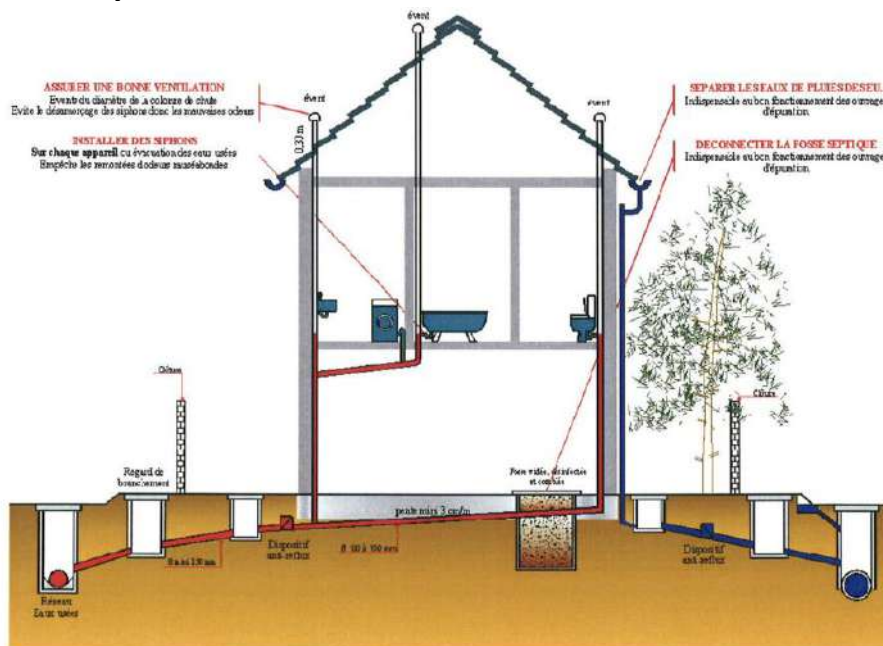
## II. ANNEXES

### 1. Les ouvrages d'assainissement en domaine privé en présence de sol perméable



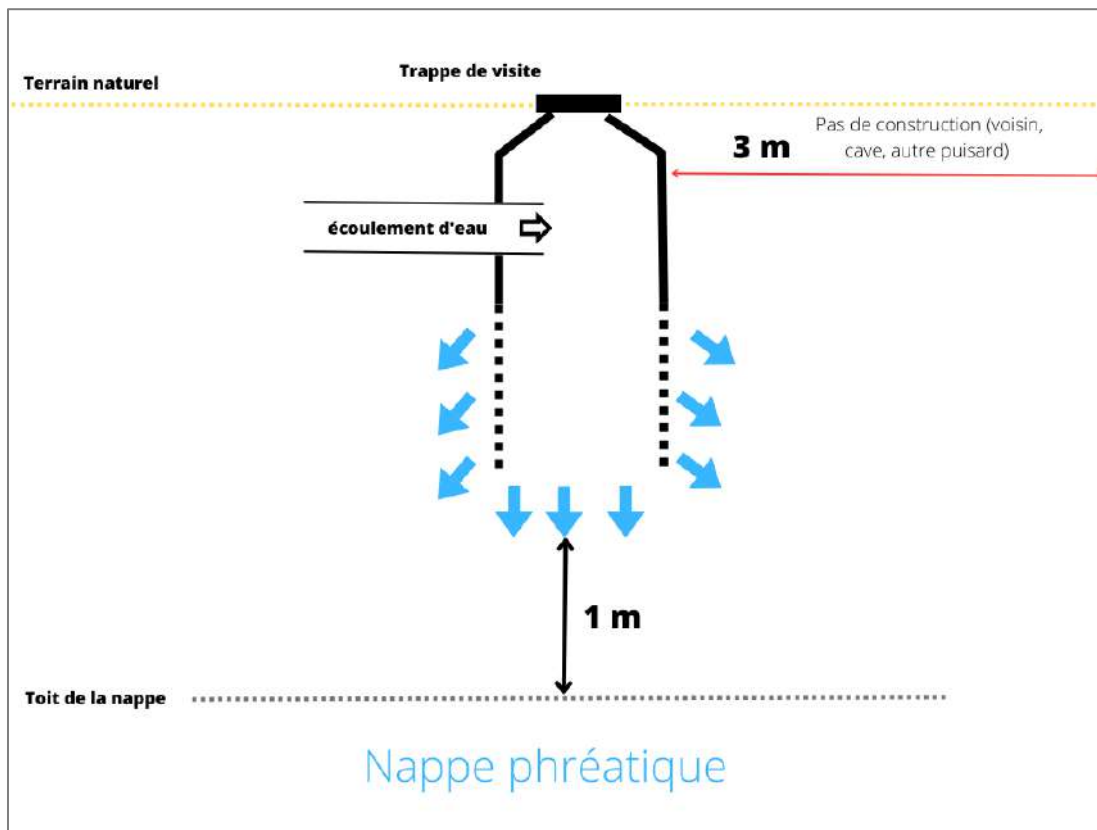
Source : Communauté d'agglomération du Pays de Laon, novembre 2010 ; Guide des bonnes pratiques de raccordement en domaine privé à l'attention des usagers. [Guide de raccordement\\_0.pdf \(laon.fr\)](#)

### 2. Les ouvrages d'assainissement en domaine privé en présence de sol imperméable

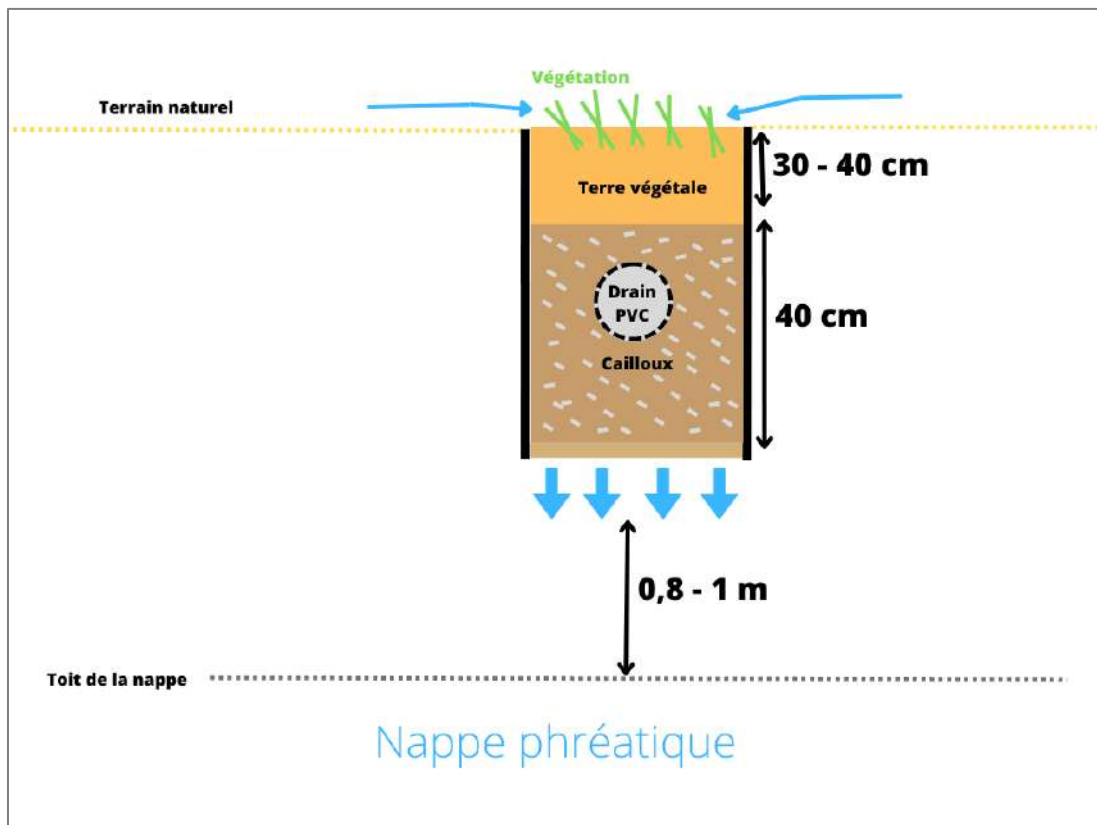


Source : Communauté d'agglomération du Pays de Laon, novembre 2010 ; Guide des bonnes pratiques de raccordement en domaine privé à l'attention des usagers. [Guide de raccordement\\_0.pdf \(laon.fr\)](#)

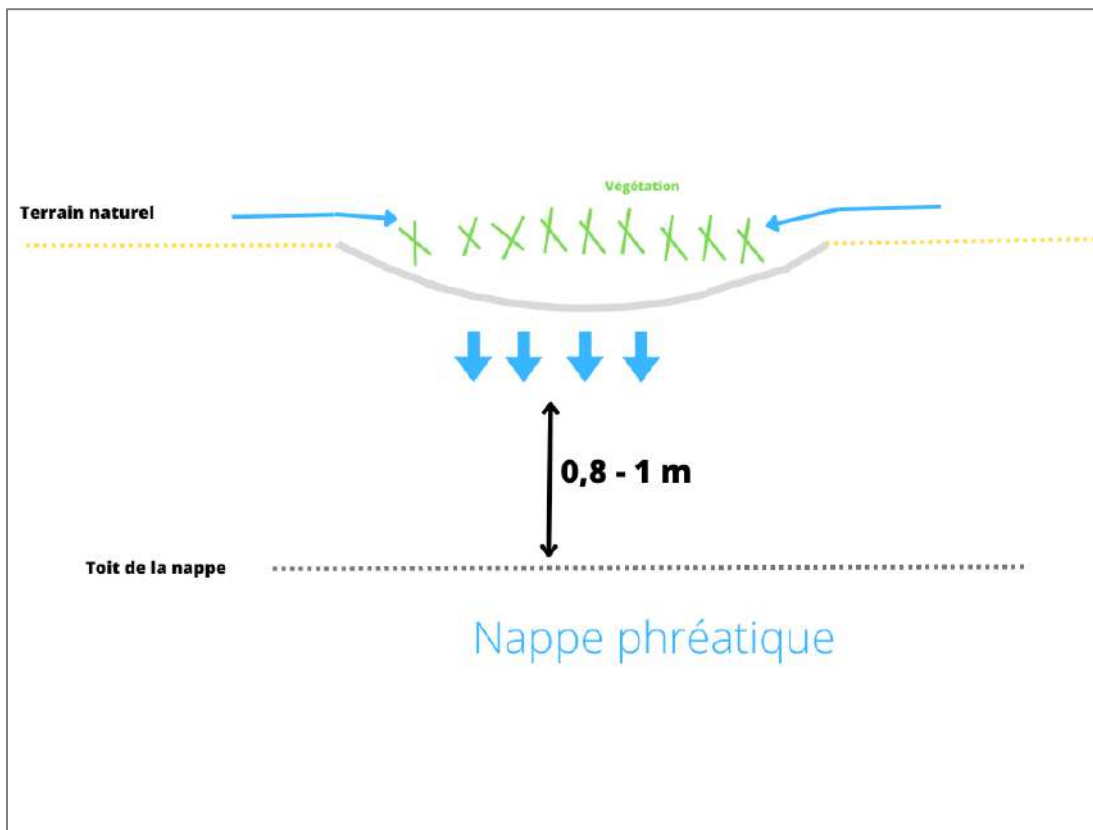
### 3. Puits d'infiltration



### 4. Tranchée d'infiltration



## 5. Noue d'infiltration





## CAHIERS DES CHARGES DES RESEAUX PRIVES DESTINES A ETRE TRANSFERES AU SIECCAO

Le présent cahier des charges établi par le SIECCAO s'impose à toute personne réalisant un réseau privé de distribution d'eau potable dans le cadre de la construction de zones aménagées (ZAC, Lotissement...) et désirant, à l'issue des travaux, en transférer la propriété au SIECCAO.

Le respect de ce cahier des charges permet de garantir la qualité, la pérennité, et l'efficacité du service public de distribution d'eau potable. Dès lors, aucune rétrocession au SIECCAO d'un réseau privé d'eau potable ne pourra être acceptée par le SIECCAO si les exigences prévues par le présent Cahier des charges ne sont pas respectées.

En tout état de cause, le SIECCAO n'est jamais tenu d'accepter le transfert de propriété à son profit d'un réseau privé de distribution d'eau potable, et peut pour tout motif refuser ce transfert, sans avoir à s'en justifier.

### Article 1 Définition

Au sens de la présente convention on entend

- **SIECCAO** : Syndicat Intercommunal d'Exploitation des Champs Captants d'Asnières-sur-Oise ;
- **Propriétaire** : personne physique ou morale qui réalise le réseau sous sa maîtrise d'ouvrage, et qui en demande le transfert de propriété au SIECCAO ;
- **Concessionnaire** : titulaire de la convention de délégation de service public de distribution d'eau potable de la Commune sur laquelle sera établi le projet du Propriétaire.
- **Réseau privé** : réseau de distribution d'eau potable objet du présent cahier de charges.

Il est expressément précisé que le Réseau privé n'est constitué que des canalisations, de branchements, et accessoires liés à la distribution d'eau potable.

Sont exclus de cette définition :

- Les réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales ;
- Les voiries et espaces verts ;
- Les hydrants affectés à la défense incendie.

S'agissant de ces hydrants, la limite du réseau rétrocédé est la bouche à clef précédant chaque hydrant.



- **Raccordement** : opération consistant à raccorder le Réseau privé au Réseau public de distribution d'eau potable du SIECCAO.

## Article 2 Financement du réseau

Le réseau est intégralement financé par le Propriétaire, sans qu'aucune participation financière ne puisse être demandée au SIECCAO.

Tous les frais liés à la réalisation du Réseau Privé, à son Raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, et plus largement liés au respect des prescriptions du présent cahier des charges sont pris en charge intégralement par le Propriétaire du Réseau.

## Article 3 Demande de rétrocession de réseau

### 3.1 Objet de la demande

La rétrocession portera exclusivement sur le Réseau Privé de distribution d'eau potable au sens de l'Article 1 du présent cahier des charges.

### 3.2 Modalités de la demande

Le Constructeur du réseau formule la demande de rétrocession au SIECCAO par courrier recommandé avec accusé de réception avant tout commencement d'exécution des travaux. Dans son courrier de demande, le Propriétaire s'engage à respecter l'intégralité des prescriptions du présent Cahier des charges.

Il joint à sa demande le dossier de permis de construire ou de permis d'aménager, ainsi que tous les éléments permettant au SIECCAO d'apprécier le projet. Ces éléments sont également transmis au Concessionnaire.

Le cas échéant une convention est conclue entre le SIECCAO, le Propriétaire et le Concessionnaire pour organiser les conditions de résiliation et de transfert de propriété du Réseau privé.

## Article 4 Contrôle du SIECCAO sur les travaux de réalisation du Réseau privé

Le Propriétaire réserve au SIECCAO, et le cas échéant au Concessionnaire un droit absolu de contrôle sur les travaux réalisés pour la construction du Réseau, mais aussi sur tous les travaux susceptibles d'exercer une influence sur celui-ci (autres concessionnaires, voiries...).

A ce titre, le SIECCAO et son concessionnaire :

- Se voient transmettre sans délai par le Propriétaire, les pièces projets d'exécution qui comprennent notamment;
  - Le plan PRO du Réseau privé de distribution d'eau potable ;
  - Le CCTP du Réseau de distribution privé ;

- Toutes les notes de calcul de dimensionnement et de fonctionnement ;
- Les plans PRO des autres réseaux (assainissement, eau pluviale, électricité, éclairage public, téléphonie et fibre optique...);
- Le diamètre et les caractéristiques des canalisations ;
- L'emplacement et les caractéristiques des branchements et des accessoires de réseau ;
- Les fiches techniques de tous les matériaux mis en œuvre matériaux (les fiches techniques pour le lit de pose, enrobage et remblaiement auront une analyse GTR de moins de 6 mois à la date du début des travaux).
- Donnent leur avis sur ces plans ; cet avis est transmis au Propriétaire dans un délai d'un mois à compter de leur réception ; notamment, devront être approuvés par le SIECCAO avant toute mise en œuvre :
  - Les fiches techniques des matériaux proposés par le Propriétaire ;
  - La coupe en travers de la tranchée représentant le lit de pose, l'enrobage et le remblai de la fouille.
  - Les diamètres et matériaux des canalisations et branchements ;
  - Le plan des éventuels croisements de réseaux des autres concessionnaires avec les distances annotées.
- Sont autorisés à suivre l'exécution des travaux ; ils ont en conséquence libre accès au chantier ;
- Sont invités à la totalité des réunions de chantier ; Les comptes rendus des réunions de chantier lui sont transmis au plus tard trois jours après la date de la réunion.
- Sont invités aux opérations préalables à la réception ; ils présentent leurs observations à la suite de ces opérations. Celles-ci sont transmises sans délai au Propriétaire.

En cas d'obstruction du Propriétaire au droit de contrôle prévu par le présent article, le SIECCAO sera en droit de s'opposer à l'intégration du réseau au réseau public de distribution d'eau potable.

## Article 5 Spécifications techniques applicables aux travaux

La rétrocession ne sera acceptée par le SIECCAO que si les travaux de réalisation du Réseau répondent aux exigences fixées au présent article.

### 5.1 Règles de conception et de mise en œuvre

Les règles de conception et de mise en œuvre devront répondre aux préconisations du fascicule n°71 du CCTG-travaux (Fourniture et pose de conduites d'adduction et de distribution d'eau) approuvé par décret n° 98-28 du 8 janvier 1998, ainsi qu'à tous ses textes modificatifs.

Les ouvrages devront être réalisés en conformité avec la charte qualité ASTEE.

## 5.2 Nature et qualité des matériaux

### 5.2.1. Réseau principal

Les canalisations seront en fonte ductile avec une classe de pression adaptée aux conditions de fonctionnement du réseau pour tous les diamètres  $\geq 60$  mm.

La classe de pression devra avoir été préalablement validée par le SIECCAO

Le matériau sera conforme à la norme ISO 16631-2016.

Les joints seront verrouillés de type STANDARD Vi ou EXPRESS Vi avec une classe de pression adaptée aux conditions de fonctionnement du réseau.

Les raccords seront en fonte ductile avec joints identiques à ceux des tuyaux conformes à la norme NF EN 545 et conformes au décret n°2007-49 du 12 janvier 2007 et devront faire l'objet d'Attestations de Conformité Sanitaire relatives aux arrêtés du 16 septembre 2004 et du 29 mai 1997.

Les raccords seront de la même classe de pression que les canalisations citées précédemment.

Les tuyaux disposeront en particulier d'une Conformité aux Listes Positives de référence pour le revêtement intérieur mortier de ciment, conforme aux circulaires du Ministère chargé de la santé DGS/VS4 n°99/217 et DGS/VS4 n°2000/232 et à l'avis paru au Journal Officiel du 24 février 2012.

Les canalisations respecteront les classes préférentielles de pression au sens des tableaux 16 et 17 de la norme EN 545-2010.

Le revêtement extérieur des conduites fonte respectera les prescriptions du chapitre D2.2 de la norme EN 545-2010.

### 5.2.2. Branchements

Pour les branchements et toutes canalisations de diamètre  $\leq 60$  mm, les tuyaux de branchement, seront en polyéthylène haute densité avec revêtement intérieur en PVDF de classe PN 16 (SDR 11). Le tuyau devra présenter une haute résistance au désinfectant de type « bioxyde chlore » et sera de type « EXCEL+ » ou équivalent.

Les couches extérieures du tuyau devront être conformes à la norme NF EN 12201 de septembre 2003.

Les tuyaux de branchement seront constitués d'une protection intérieure ou extérieure limitant les risques de perméation.

### 5.2.3. Citerneaux

Les regards seront installés en limite extérieur de propriété. Le Propriétaire respectera les prescriptions qui lui seront éventuellement communiquées par le Concessionnaire de distribution d'eau potable de la Commune.

Le regard sera équipé d'un clapet avec purgeur, NF antipollution ou équivalent.

#### 5.2.4. Robinets au point de livraison, clapets, et divers

Il sera installé des robinets purgeurs (ou des robinets et des douilles de purge).

Il sera installé des clapets anti-retour ou des disconnecteurs.

#### 5.2.5. Dispositifs de signalisation et de détection

Entièrement en plastique, les grillages avertisseurs seront conformes aux prescriptions de la norme NF EN 12613.

#### 5.2.6. Purgeurs, ventouses et vidanges

La PMA des purgeurs sera de classe adaptée aux conditions de fonctionnement du réseau.

Matériau : fonte ductile GS.

Les purges et les ventouses seront équipées de robinets d'isolement. Les ventouses seront posées en regard visible, les purges sous bouche à clé. Elles seront éprouvées à la même pression que les canalisations.

#### 5.2.7. Matériaux de remblais et d'enrobage

Les matériaux de remblai et d'enrobages seront de type D1 ou D2, et en tout état de cause conformes au fascicule 71 précité.

### 5.3 Mise en œuvre et équipement spécifiques

#### 5.3.1. Chambre de comptage

Chaque point de raccordement du Réseau privé au réseau public de distribution d'eau potable sera équipé d'un regard béton visible, étanche, avec un tampon en fonte de classe adaptée à la circulation, et permettant l'installation d'un compteur si la rétrocession devait être refusée.

#### 5.3.2. Débitmètre

Le ou les regards mentionnés à l'article précédent sera équipé d'un ou plusieurs débitmètres dès lors que :

- Soit le linéaire de canalisation du Réseau privé excède 500 ml ;
- Soit le Réseau privé dessert plus de 50 logements ;
- Soit le SIECCAO le demande pour des raisons liées au bon fonctionnement du service public.

Le SIECCAO informera le Propriétaire de cette exigence au plus tard deux mois à compter de la transmission par le propriétaire des pièces d'exécution à l'Article 4 du présent cahier des charges.

Le(s) débitmètre(s) sera(ont) adapté(s) à la consommation du réseau et au diamètre de la canalisation, et répondra(ont) aux prescriptions techniques exigées par le concessionnaire.

### 5.3.3. Stabilisateur de pression

Si la pression de service du réseau est supérieure à 5 bars en un point du réseau de la résidence, le SIECCAO pourra exiger du Propriétaire, la fourniture et pose :

- Soit d'un ou plusieurs réducteurs de pression sur le réseau de la résidence ;
- Soit d'un ou plusieurs stabilisateur(s) de pression sur le réseau de la résidence.

Les caractéristiques de ces équipements seront adaptées aux conditions de fonctionnement du réseau.

Le Propriétaire devra la fourniture et pose de tous les équipements annexes nécessaires au bon fonctionnement de l'ouvrage (vannes, pièces spéciales, raccord...), ainsi que l'ouvrage de génie civil accueillant les équipements, y compris le terrassement nécessaire à la pose de ce dernier ouvrage.

Le Propriétaire devra également, la fourniture et pose des réseaux électriques et/ou télécoms qui pourraient être nécessaires au bon fonctionnement de l'ouvrage.

### 5.3.4. Autre(s) ouvrage(s) ou équipement(s) nécessaire(s) au bon fonctionnement du réseau d'eau potable

Si les caractéristiques de fonctionnement du réseau public d'eau potable du SIECCAO ne permettent pas de garantir la fourniture d'eau dans les conditions prévues par le règlement de Service en vigueur, le Propriétaire devra fournir et poser à sa charge tous les équipements permettant de livrer l'eau aux abonnés dans les conditions stipulées par ce même règlement de service.

### 5.3.5. Autres réseaux ou ouvrages à proximité

Les autres réseaux des concessionnaires (Electricité, gaz télécom, assainissement, eau pluviale, réseau de transport...) devront être implantés en respectant les inter-distances réglementaires conformément à la réglementation (Article R554-29 du Code de l'Environnement, Arrêté du 27 décembre 2016, Fascicule 1, 2 et 3 du Guide d'application de la Réglementation relative aux travaux à proximité des réseaux).

En aucun cas, le Propriétaire ne pourra poser d'autres ouvrages concessionnaires au-dessus de la canalisation d'eau potable, dans le même axe que la canalisation, ainsi que dans l'axe de sa tranchée. Seuls des croisements ponctuels et perpendiculaires au-dessus de la canalisation pourront éventuellement être acceptés par le SIECCAO, préalablement à leur mise en œuvre (dans le respect des inter-distances entre réseaux conformément à la réglementation en vigueur).

De même, aucune construction de toute nature que ce soit, hormis les ouvrages habituels de voirie (chaussée, bordure, caniveau, ralentisseur, mobilier urbain) ne pourront être implantés au-dessus de la canalisation d'eau potable et de sa tranchée.

De manière générale, aucune fondation, scellement, ou autre implantation ne devra empêcher ou limiter les interventions sur le réseau d'eau potable en cas de besoin de la part du concessionnaire eau potable. Aucun ouvrage implanté au-dessus de la canalisation ou de sa tranchée et susceptible d'engendrer une détérioration de la conduite ou de sa tranchée, ne sera admis par le SIECCAO.



Le propriétaire évitera, dans la mesure du possible, d'implanter les bouches à clef sur des places destinées au stationnement.

## 5.4 Contrôle des ouvrages mis en œuvre

### 5.4.1. Réalisation des opérations préalables à la réception

Dans le cadre de la Charte Qualité Seine-Normandie ainsi que la Charte Nationale Qualité des Réseaux d'eau potable, un organisme de contrôle indépendant (Accrédité par le COFRAC) mandaté par le Propriétaire du réseau et validé par le SIECCAO interviendra lors des opérations préalables à la réception des travaux pour effectuer :

- Le contrôle du compactage des remblais ;
- Les vérifications de la conformité topographique et géométrique des ouvrages ;
- Les épreuves sous pression des conduites et ouvrages ;
- Désinfection du réseau (y compris le rinçage de la conduite) et le contrôle de la bactériologie.

Il ne devra subsister aucune non-conformité concernant le résultat des contrôles avant rétrocession du réseau. Il est précisé que toutes les opérations préalables à la réception sont à la charge du Propriétaire.

### 5.4.2. Le contrôle du compactage des remblais :

Les objectifs de compactage sont ceux de la norme NF P98-331 tranchées : ouverture - remblayage - réfection, complétés d'un objectif minimal de densification adapté au type de voie au niveau du lit de pose, de l'enrobage et du remblai de la canalisation. Le résultat du contrôle de compactage est réputé positif lorsqu'il répond aux valeurs ainsi définies.

Les moyens mis en œuvre pour obtenir le compactage désiré devront se référer à la norme NF P 98.705 98.736 ou équivalentes.

Les contrôle de compactage seront effectués au pénétromètre et seront conformes aux normes :

- NF P94-105 d'avril 2012 ;
- NF P 11- 300.

### 5.4.3. Les épreuves sous pression des conduites et des équipements :

Les épreuves seront conformes au fascicule 71 du C.C.T.G. et à la norme NF EN 805, à la charge du Propriétaire. Les pressions d'épreuves seront égales à une fois et demi la pression de service avec un minimum de 11 bars.

### 5.4.4. Désinfection du réseau :

La désinfection des réseaux sera effectuée conformément à l'article R.1321-56 du code de la santé publique.

Le nettoyage et la désinfection des canalisations est obligatoire. Les opérations de désinfection devront être réalisées conformément aux prescriptions décrites dans le règlement sanitaire départemental ou le règlement du service.

Les analyses devront obligatoirement être confiées à un laboratoire indépendant, agréé par le Ministère de la Santé, à la charge de l'entreprise.

Avant la mise en service du tronçon posé, le Propriétaire devra faire effectuer une analyse bactériologique type D1 complète par un laboratoire agréé.

Les prélèvements et analyses sont placés sous la responsabilité du Propriétaire. Les résultats d'analyses seront transmis au SIECCAO avant réalisation des branchements et raccordement au réseau public.

#### 5.4.5. Dossier des ouvrages exécutés

En fin de travaux, le Propriétaire, remet au SIECCAO et au Concessionnaire le dossier des ouvrages exécutés.

Le dossier comprend :

- Les plans des ouvrages au format papier (en 1 exemplaire), au format PDF et DWG (ouvrage relevé en x, y et z) ;
- Le récolement, qui devra comprendre également le fond de plan, ainsi que tous les détails de pose ;
- Les fiches techniques des matériaux posées par l'entreprise ;
- Un rapport photographique des éléments
- Le cas échéant le Dossier d'Intervention Ulérieur sur Ouvrage ;

Toutes les canalisations feront l'objet d'un récolement en x, y et z par un géomètre expert, à la charge du Propriétaire, en tranchée ouverte, au format papier et numérique.

## Article 6 Décision du SIECCAO sur la rétrocession

### 6.1 Décision de transfert de propriété du réseau

La décision de transfert de propriété du réseau au profit du SIECCAO est prise par le SIECCAO au vu de l'avis du Concessionnaire sur l'état du réseau.

Cette Rétrocession entraîne le transfert de la propriété du Réseau au profit du SIECCAO à titre gratuit à la date de signature de l'acte authentique. Les frais afférant à cette Rétrocession sont pris en charge par le Propriétaire.

Le Propriétaire reste propriétaire du réseau et en assume la garde jusqu'à la signature de l'acte authentique de transfert de propriété du Réseau privé.

### 6.2 Refus de rétrocession

En cas de refus de rétrocession par le SIECCAO, le raccordement du réseau au réseau public de distribution d'eau potable sera conditionné à la mise en place d'un compteur général à l'entrée du réseau, conformément aux dispositions du règlement de service de la Commune.

## Article 7 Raccordement au réseau public de distribution d'eau potable

Le Raccordement au réseau public de distribution d'eau potable sera réalisé par le Concessionnaire de distribution d'eau potable de la Commune, aux frais du Propriétaire du réseau :

- Sans délai si une décision de transfert de propriété du Réseau au profit du SIECCAO est prise par le SIECCAO ;
- Si le SIECCAO refuse la rétrocession du réseau, sous réserve de la mise en place d'un compteur général d'eau potable à l'entrée du Réseau et de la souscription d'un abonnement lié à ce compteur conformément aux dispositions du règlement de service d'eau potable de la Commune.

Le Réseau privé ne sera raccordé au réseau de distribution d'eau potable qu'à compter de la conclusion du contrat d'abonnement.

Dans cette hypothèse, une individualisation des contrats de fourniture d'eau pourra être demandée par le Propriétaire dans les conditions prévues par le règlement de service.

## Article 8 Servitude

Si la rétrocession du réseau d'eau potable est mise œuvre sans transfert de propriété des Voiries et espaces verts à la Commune, une servitude sera établie entre le SIECCAO et le Propriétaire, à la charge de celui-ci.

Par cette servitude, le Propriétaire des voiries confèrera au SIECCAO et à son Concessionnaire une servitude réelle comportant le droit d'exploiter et d'entretenir la conduite d'eau, ainsi que ses éventuels organes annexes (vannes, etc.).

Le SIECCAO, son concessionnaire ou toute autre personne mandatée par eux pourra :

- Accéder à tout moment au réseau placé sous la voirie ou les espaces-verts du Propriétaire ;
- Ouvrir les tranchées nécessaires aux travaux de réparation et de renouvellement du réseau, et ce sans accord préalable du Propriétaire sur une largeur de 3 mètres au-dessus de la canalisation ;
- La reprise des revêtements sera le cas échéant réalisée dans les conditions prévues par le règlement du service.

Le Propriétaire s'interdit quant à lui de tout fait de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien, et à la conservation du Réseau.

Conformément aux prescriptions légales en la matière, l'inscription de la servitude fait l'objet d'une procédure ad hoc séparée (un acte authentique est requis).

Le Propriétaire s'engage à supporter l'entier des frais d'inscription de la servitude et renonce d'ores et déjà à percevoir du distributeur une éventuelle indemnité pour le passage de la conduite sur sa ou ses parcelles.

## **Article 9 Garantie de parfait achèvement**

**Pendant un délai de un an à partir de la signature de l'acte de rétrocession, le Propriétaire s'engage à intervenir pour réparer tout désordre de toute nature qui surviendrait sur le réseau d'eau potable rétrocédé sur simple constatation du SIECCAO ou du Concessionnaire.**