

Unité
Départementale de
l'Architecture
et du Patrimoine
de l'Oise

L'Architecte
des Bâtiments
de France
Chef de service

Direction Départementale des Territoires
Service de l'Aménagement, de l'Urbanisme
et de l'Energie
40 rue Jean Racine
BP 317
60021 - BEAUVAIS CEDEX

Affaire suivie par : Joël Semblat
Nos réf : JF /JS
Affaire suivie par : Stéphane Carin

COMMUNE DE FONTAINE-CHAALIS

Collecte des informations en vue du porter à connaissance
Révision du PLU par délibération du 21 novembre 2022

Palais National
Pl. du Gal. De Gaulle
60200 COMPIEGNE

Tél : 03 44 38 69 40
Fax : 03 44 40 43 74

A / MONUMENTS HISTORIQUES ET SITES PROTEGES :

- Abbaye de Chaâlis (ancienne) Domaine de l'ancienne abbaye de Chaâlis (cad. C 21 à 25) : classement par arrêté du 9 septembre 1965
- Ferme Fourcheret Grange de la ferme : classement par arrêté du 14 mai 1999
- Vallée de la Nonette : site inscrit par arrêté du 6 février 1970
- Forêts d'Ermenonville, de Pontarmé, de Haute Pommeraie, clairière et butte de Saint-Christophe : site classé par arrêté du 28 août 1998

En ce qui concerne la servitude de protection des monuments historiques, l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Oise tient à souligner que l'aire de protection de 500 mètres de rayon ne doit pas avoir pour origine le centre du monument protégé, mais ses limites extérieures (ou limites de la parcelle si celle-ci est protégée).

B / PRESCRIPTIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES POUR LES PERIMETRES DE SERVITUDES DES 500 M ET RECOMMANDATIONS POUR LE RESTE DU TERRITOIRE COMMUNAL

Observation du point de vue de la qualité architecturale et paysagère de la commune et des espaces protégés.

L'article R.111-27 du Code de l'urbanisme devra être mentionné en introduction d'article 11 du règlement sur l'aspect des constructions.

En tissu urbain ancien, maintenir la configuration du bâti existant : les caractéristiques traditionnelles ainsi que les matériaux traditionnels (pierres calcaires, moellons, briques, tuiles plates, ardoises) sont à mettre en œuvre. Les habitations nouvelles devront retrouver dans leurs matériaux de constructions des similitudes avec les bâtiments anciens, à savoir les principaux matériaux présents sur la commune : la pierre calcaire, la tuile plate, et aussi les enduits et l'ardoise. Les travaux de restauration de façade, la mise en œuvre initiale des matériaux (murs en pierres, façades en moellons, moellons avec des chaînages et harpages en pierre de taille) sera restituée à l'identique. Toute architecture nouvelle (constructions ou extensions) sera réalisée dans le respect du style prédominant sur les constructions contiguës et conformément à l'architecture traditionnelle présente

sur ce territoire. Il sera demandé une réfection des bâtiments à l'identique pour éviter l'apparition de matériaux inadaptés ou d'éléments standards incompatibles avec l'architecture traditionnelle locale ou avec les matériaux anciens de construction, qui auraient pour finalité de dénaturer leur aspect et générer des altérations irréversibles.

Implantation du bâti :

– L'implantation des constructions doit reprendre les caractéristiques du bâti traditionnel : plan rectangulaire développé et toiture à versants et double versants. La composition de la structure urbaine, avec le parcellaire traditionnel en lanière, sera à préserver avec implantation sur la rue des nouvelles constructions pour les rues structurantes et anciennes du bourg. Les extensions sont à envisager côté jardin.

– les implantations de constructions en second rang sont à proscrire sur le parcellaire traditionnel. Les divisions parcellaires pourront être envisagées dans le respect du tissu traditionnel (les parcelles en drapeaux étant interdites).

Gabarit et aspect des constructions :

– Régler la hauteur de faitage à celle des constructions voisines existantes et prévoir une continuité dans l'ordonnancement des élévations. Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Les modénatures en pierres et briques sont à développer sur certains secteurs afin de participer à la mise en valeur des lieux.

Ouvertures :

– Ouvertures de dimensions nettement plus hautes que larges avec menuiseries en bois à peindre de ton clair avec petits bois picards (6 carreaux) disposés sur l'extérieur du vitrage (le vitrage/ le verre sera plus haut que large). L'occultation des ouvertures se fait par des volets battants en bois à peindre de ton clair sans écharpes en « Z » ou par des volets semi persiennés. Les volets roulants sont à proscrire.

Couvertures :

– Matériaux de couvertures de corps bâtis principaux : tuiles plates en terre cuite de teinte brun-rouge avec un minimum de 65U/m², avec rives scellées ou ardoises naturelles 22*32 en pose droite. Les couvertures des petites extensions ou vérandas pourront à titre exceptionnel être traitées différemment en fonction du style de la construction existante.

– Les couvertures en petites tuiles plates feront l'objet d'une attention toute particulière. Elles seront préservées et restaurées en favorisant le maintien des tuiles saines et l'ajout en complément de tuiles neuves ou de réemploi. Il en sera de même pour les couvertures en ardoises naturelles. Seront interdites les couvertures en tôles de toutes natures, celles en bardeaux bitumeux et les dérivés de type tuiles ardoisées.

– Seuls les pans de couvertures côté jardin pourront présenter des châssis de toit afin de préserver un environnement urbain de qualité. Ils présenteront un meneau vertical sur le vitrage et ne pourront excéder la taille de 78 x 98 cm posés dans le sens de la hauteur en dessous de la panne intermédiaire et encastré. En versant parallèle à la rue et visibles, prévoir la mise en oeuvre de lucarnes à capucine selon leur dessin traditionnel.

On privilégiera les percements en pignon.

Pour toutes nouvelles ouvertures : baies ou fenêtre de toit, maintenir des percements ordonnancés par rapport à la composition du bâti existant : alignement par rapport aux baies existantes ou aux linteaux (pour les fenêtres de toit).

Vérandas :

– Les vérandas seront des structures légères transparentes entièrement vitrées sans allège ou adossement, les autres composantes seront considérées comme des extensions. Elles formeront de préférence des ensembles avec des parois et des toitures entièrement verriers (ou une toiture en polycarbonate translucide clair). En cas de fermeture de ces parois, celle-ci ne sera pas considérée comme une véranda, mais une petite construction de jardin. Les vérandas ne doivent en aucun cas être visibles des Monuments Historiques et jamais en façade principale ou côté espace public car non compatibles avec le respect du bâti traditionnel.

Garages :

– Les portes de garages, sont à remplacer à l'identique pour les portes traditionnelles ou pourvues d'un habillage en lames de bois verticales peintes, sans imitation de panneaux ou relief et sans vitrage. Elles n'excéderont pas 2,50 mètres de large pour une hauteur minimum de 2,15 m, leur hauteur devant être alignée sur les linteaux des autres baies. Les rampes d'accès aux garages en sous-sol, peu respectueux du cadre bâti traditionnel, ne sont pas autorisées.

Clôtures :

En clôture, les murs en briques, en moellons ou en pierres de taille quand ils existent doivent être préservés et restaurés. Les murs existants traditionnels seront préservés.

– Les percements éventuels, à créer pour accès à la parcelle ne devront pas excéder 2,50 m.

– En général, les clôtures, qu'elles soient en façades ou séparatives, doivent être aussi discrètes que possible et s'intégrer harmonieusement à l'environnement végétal de la commune, avec un grillage doublée d'une haie vive composée de différentes essences. Elles seront en effet largement végétalisées par la plantation d'une haie vive d'essences locales (type chèvrefeuille, cornouiller sanguin, forsythia, charmillie). Sur l'espace public, la clôture peut être constituée d'un mur bahut en pierre de taille (hauteur de 0,80 m) ou moellons peut être envisagé, surmonté d'une grille en fer forgé à barreaudage vertical ou d'un grillage simple torsion sur piquets métalliques.

– Elles constituent le premier plan visuel des rues, et doivent être soignées, en préservation de leur végétalisation existante, et à créer.

– clôtures à réaliser en rapport avec le style de l'unité d'habitation : murs et hauts murs en pierre existants. Les murs et les murets de clôtures seront traités en moellons à pierre vue, et/ou pierre de taille recouvert d'un chapeau. Les murs devront être couronnés d'un débord pour réduire les risques de salissures.

– perception du végétal à privilégier : les clôtures seront composées d'un grillage doublé d'une haie vive ; pas de PVC, pas de matériaux occultant ou de matériaux type résilles plastifiées, pas de clôtures en aluminium plein, présentant des lames horizontales de teinte gris anthracite, noir ou blanc.

– les portails et portillons devront-êtré réalisés en bois naturel peint, à lames verticales ajourées et traverses ou en fer forgé à barreaudage vertical et traverses. Ils seront limités à un portail par linéaire de clôture.

Abris de jardin :

Les abris de jardin seront exclusivement en bois naturel peint à lames verticales couverts à deux pentes et implantés de façon non visible de la rue. Ils ne créeront pas de surface maçonnée afin d'assurer le caractère temporaire et réversible de leur installation. Les finitions vernis seront proscrites, les teintes des peintures reprendront celles proposées dans les nuanciers des menuiseries et des pans de bois.

Façades commerciales :

– La mise en valeur des devantures commerciales sur la commune fera l'objet d'un soin particulier. Elles devront s'intégrer à la composition du bâti support existant : alignement par rapport aux baies ou trumeaux. Les façades pourront recevoir une seule enseigne bandeau. L'enseigne bandeau sera en lettres découpées n'excédant pas 30 cm de haut, avec éclairage indirect. La devanture devra présenter une partition vitrée largement plus haute que large avec partie basse pleine. Les teintes envisagées devront répondre à l'harmonisation avec le bâti support et être non criardes. Toute annotation devra être réalisée à l'intérieur de la vitrine de façon indépendante par rapport au vitrage (pas de vitrophanie). Les enseignes drapeaux devront être comprises dans la hauteur de l'enseigne bandeau, avec comme variantes lettres découpées sans rétroéclairage / lettres peintes (sous le niveau de plancher du 1^{er} étage).

Les enseignes lumineuses sont interdites. Les pré-enseignes et panneaux publicitaires sont également interdits.

D'une manière générale, les matériaux et techniques traditionnelles devront être mis en œuvre : assurer la préservation et la mise en valeur des constructions anciennes (devantures en applique en bois peint, devantures en feuillure, etc).

Espaces extérieurs et jardins :

Terrasses :

Les terrasses seront sur sol perméable, sans création de dalle maçonnée.

Piscines :

Elles seront non visibles depuis le domaine public. Leurs abords seront végétalisés.

- liner teinté grise ou beige (pas de teinte bleue) ; prévoir un mode de recouvrement par bâche de teinte foncée, grise ou verte (pas de teinte bleue).

Aménagements extérieurs :

Le terrain naturel et perméable (pas d'enrobé, ni de béton lavé) sera conservé afin de favoriser l'infiltration de l'eau. Les stationnements et les circulations seront perméables (gravillons). Les sols attenants seront végétalisés et plantés.

Plantations :

Au moins 1 arbre de haute tige d'essence locale minimum pour 100 m² de terrain devra être planté.

Panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques :

Pour les panneaux photovoltaïques solaires ou thermiques, il devra être privilégié leur implantation au sol ou sur des toitures de dépendances et annexes (garages, appentis) en les disposant au 1/3 inférieur de la toiture. Les tailles des parcelles pourront prendre en compte ces dispositions.

En cas d'intégration sur une toiture aux abords des Monuments Historiques, leur implantation pourra être envisagée uniquement sur des toitures d'annexes non visibles depuis le domaine public, les panneaux ou des matériaux photovoltaïques (tuiles ou ardoises), devront par leur couleur, aspect et géométrie, correspondre au matériau de couverture existant. La technique de l'installation des panneaux en surimposition sur les toitures sera privilégiée, évitant les risques de fuites et permettant une ventilation optimale.

Dans tous les cas, ils ne devront pas être visibles aux abords des monuments protégés depuis les rues, les routes, les espaces publics, les chemins traversant les paysages et les espaces protégés.

Pour l'ensemble du tissu urbain de la commune et afin que les projets soient en cohérence avec le contexte bâti existant, prévoir d'intégrer ces mêmes prescriptions dans les articles correspondants (article 11).

C / REPÉRAGE PATRIMOINE :

Éléments à préserver au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme :

Au regard de la sensibilité patrimoniale et paysagère de la commune, le projet de PLU prendra en compte dans une annexe les « éléments du patrimoine inventoriés » en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme qui stipule que le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

Le PLU de la commune de Fontaine-Chaâlis devra comporter une annexe au règlement répertoriant la liste des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, des prescriptions associées au règlement et un repérage graphique de ces éléments afin de garantir l'intégrité architecturale et patrimoniale de la commune.

Liste des éléments à prendre notamment en compte :

- L'église et la plaque « Les émaux de Paul Balze » sur la façade ;
- Le caveau de l'ancien maire Fredin du village Fontaine-les-Corps-Nuds ;
- Le calvaire à l'entrée Nord du village sur la RD 330a ;
- Le bâtiment de la mairie ;
- Le bâtiment de l'ancienne mairie ;
- La ferme du château et son colombier ;
- Le château de Fontaine ;
- L'ancien moulin de Fontaine sur la Nonette ;
- Le lavoir sur la Nonette ;

- Le vieux pont en pierre de la Nonette ;
- Les corps de ferme ;
- Les portes cochères ;
- Les anciennes maisons en pierre ;
- Les hauts murs en pierre ;
- Les secteurs pavés ;
- La borne d'angle Michelin « Fontaine-Chaâlis - Mortefontaine » sur la RD 126 ;
- Le monument en mémoire de l'accident d'avion de 1974 dans la forêt d'Ermenonville.

D / ZONAGES ET ELEMENTS STRUCTURANTS DU PATRIMOINE URBAIN ET PAYSAGER A PROTEGER :

- Préserver et protéger les espaces végétalisés et les continuités écologiques de la commune de Fontaine-Chaâlis et ses écarts (Chaâlis, Fourcheret, La Bultée, maisons forestières), les espaces verts, le parc Pierre Patria, les clôtures végétales, les arbres remarquables, les jardins, les prairies, les zones humides qu'il convient de préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- Conserver les zones agricoles, les zones naturelles et les « espaces boisés classés » s'ils existent ou à créer, et les identifier sur le plan de zonage dans le futur document d'urbanisme ;
- Porter une attention particulière sur la qualité de traitement paysager le long des routes, des entrées de bourg, des voies en venant de Montlognon, et notamment vis-à-vis des accès au parc touristique de la Mer de Sable, et veiller à garder l'aspect rural de la commune et les paysages exceptionnels lors de l'aménagement du territoire ;
- Conserver les vues, les perspectives monumentales et paysagères lointaines sur l'environnement forestier, et en particulier sur l'ancienne abbaye cistercienne depuis l'accès par la route nationale 330 ;
- Reconstituer la gestion et la préservation de l'eau présente sur Fontaine-Chaâlis, commune située au confluent de la rivière La Nonette traversant le village avec ses nombreuses sources, ruisseaux, et de la rivière La Launette et ses étangs au Sud du village dans le prolongement du parc de l'abbaye.
- Concevoir l'isolation en fonction des caractéristiques des bâtiments en pierre, et parfois la brique, pour les travaux de réhabilitation et favoriser l'isolation par l'intérieur pour les habitations anciennes, afin d'assurer la pérennité de la construction et la qualité du bâti traditionnel et pour préserver la santé des occupants (respiration des structures, éviter le pourrissement ou le développement de moisissures). Sur ces bâtiments, les travaux devront porter sur l'isolation des combles, des fenêtres, des sous-sols et des huisseries.

E/ ALIGNEMENTS :

On veillera à supprimer les alignements qui seraient en contradiction avec la préservation d'éléments patrimoniaux anciens.

L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Oise demande à être associée à cette révision du PLU de Fontaine-Chaâlis.

Par ailleurs, l'UDAP demande l'envoi de documents papiers.

**L'Architecte des Bâtiments de France
Chef de l'Unité Départementale
de l'Architecture et du Patrimoine de l'Oise**

Jean FOISIL



Copie : Mairie