

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

# COMMUNE DE BETON-BAZOCHES

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

3

Arrêté par délibération du Conseil municipal en date du : 26 aout 2013

Approuvé par délibération du conseil municipal en date du : 15 septembre 2014



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme  
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53  
cdhu.10@wanadoo.fr



# SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	page 3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	page 9
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	page 47
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	page 57
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	page 69
TITRE VI : ANNEXES	page 79
Annexe 1 : Aléa retrait-gonflement des argiles	page 81
Annexe 2 : Fiche STAP	page 83



# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**



Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la Commune de **BETON-BAZOUCHES**

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL**

1 – Sont et demeurent applicables les articles R.111-1 et suivants du code de l'Urbanisme

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal conformément à l'article R. 111-1 du code de l'Urbanisme (Nouvelle rédaction de l'article R. 111-1 à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2007)

**Art. \*R. 111-1** (D. n° 2007-18, 5 janv. 2007, art. 1<sup>er</sup>, I et 26, al. 1<sup>er</sup> mod. par D. n° 2007-817, 11 mai 2007, art. 4, Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;  
b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

2 - Les articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme qui déterminent les principes généraux d'équilibre entre l'aménagement et la protection, de développement durable et de mixité sociale et urbaine.

3 - Les périmètres visés à l'article R. 123-13, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information, sur les documents graphiques.

4 - Les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 123-6, L. 313-2, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 Décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

5 - L'article L.123-1-3 qui rend inapplicables la réalisation d'aire de stationnement de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la création de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, de même lors de la réalisation de travaux sur des bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat aucune place de stationnement ne peut être exigée en complément de l'existant.

6 - L'article L. 111-4, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

7 - Les servitudes d'utilité publique conformes à l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme.  
Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier.

8 - Les règles spécifiques des lotissements.

Conformément à l'article L.442-9 ces règles s'appliquent concomitamment aux règles du Plan Local d'Urbanisme, durant une période de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation

de lotir. Ces règles peuvent être maintenues conformément à l'article L.442-10 et suivants les formes définies par l'article R. 442-23,

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU divise le territoire intéressé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles. Il comprend également des informations spécifiques

- La zone urbaine est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « **U** », elle est définie et réglementée au titre II du présent règlement. Elle comprend :
  - Une zone **Ua** qui correspond aux espaces bâtis du centre bourg
  - Une zone **Ub** qui correspond aux espaces d'extension de l'urbanisation
  - Une zone **Uc** qui correspond à certains hameaux densifiables
  - Une zone **Ux** à vocation d'accueil des activités économiques
- La zone d'urbanisation future est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « **AU** », elle est définie et réglementée au titre III du présent règlement. Ces zones ne sont pas urbanisables dans le cadre du présent règlement, leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une procédure de modification du PLU.
- La zone agricole, repérée sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « **A** » elle est définie et réglementée au titre IV du présent règlement. Elle comprend le secteur :
  - **Ah** : secteur spécifique ou certaines occupations du sol non liées à l'activité agricole peuvent être autorisées conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5 alinéa 14 du code de l'urbanisme
  - **Aj** : relatif à des espaces de jardins et de vergers
- La zone naturelle, repérée sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « **N** » elle est définie et réglementée au titre V du présent règlement et comprend les secteurs
  - **Nc** : secteur spécifique correspondant à l'emprise du camping
  - **Nh** : secteur d'habitat diffus ou les possibilités d'extension de l'existant ont limitées voire interdites
  - **Nj** : secteur à vocation de jardins et de vergers
  - **Nl** : relatif aux espaces de sports et de loisirs
  - **Nm** : relatif au site du château de Beton
  - **Nv** : de vergers et jardins à protéger en limite de la trame urbaine
- Les emplacements réservés, les espaces boisés protégés et éléments identifiés au titre de la Loi Paysage :
  - Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans la légende de ce dernier
  - Les éléments identifiés au titre de l'art L123-1-5 7° sont repérés sur les documents graphiques par une trame hachurée en ce qui concerne les éléments naturels et par un périmètre rouge pour les éléments bâtis



## ARTICLE 4 -ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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

## ARTICLE 5 - DISPOSITIONS DIVERSES

1. **Les clôtures** à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière (R.421-2) sont soumises à déclaration conformément aux dispositions de l'article R.421-12d.

2. **Les constructions, installations et travaux non soumises à permis de construire** peuvent être soumises à déclaration préalable :

- Pour les constructions neuves définies aux articles R.421-9 à R.421-12
- Pour les travaux sur les constructions existantes définies à l'article R 421-17
- Pour les travaux, installations et aménagements définies à l'article R.421-23

3. **Le camping et le stationnement des caravanes** est réglementé (article R 111-41 et suivants).

a) le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés peut être interdit par arrêté dans certaines zones.

b) l'aménagement de terrains devant recevoir soit plus de vingt campeurs sous tente, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois est soumis à autorisation et à classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

4. **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions (article R 111-31 et suivants).

5. **Les interventions ayant pour effet de détruire un des éléments boisés à protéger** identifiés sur les documents graphiques au titre de l'art L.123-1-5 7° sont soumises à déclaration préalable (art. R.421-23)

6. **Les éléments bâtis à protéger** identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L123-1 alinéa 7 sont soumis au champ d'application du permis de démolir (art R.421-28 e).

7. **La DRAC demande que lui soient communiqués pour avis** au titre de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme :

Enfin, dès sa publication, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de Préemption Urbain (D.P.U) sur les zones U et AU conformément aux dispositions

de l'article L.211-1 du code de l'Urbanisme, ce périmètre est indiqué sur un plan annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article R.123-13 du code de l'Urbanisme



## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES URBAINES**



# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

**CARACTERE DE LA ZONE :** La zone Ua correspond au centre traditionnel du bourg de BETON-BAZOCHES, affecté essentiellement à l'habitat, elle comprend également des commerces, services et activités qui en sont le complément normal.

Cet espace bâti regroupe les éléments architecturaux traditionnels de la commune, et il conviendra d'y apporter une attention particulière dans le cadre du présent règlement

### Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du 5 novembre 2007 à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme :
- Les éléments bâtis à protéger en application du 7° de l'article L. 123-1-5, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée conformément à l'article R.421-28.
- Conformément à l'article L.421-6 du code de l'Urbanisme et à l'article L.621-31 du code du patrimoine, les permis de construire d'aménager, les démolitions ainsi que les constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'une déclaration préalable à l'exception de celles mentionnées à l'article L.421-5 b doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique dans le périmètre de protection d'un monument historique inscrit ou classé,

## **Ua 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :**

Toutes les occupations et utilisations incompatibles de fait avec la proximité de l'habitat et plus particulièrement :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage industriel
- Les entrepôts commerciaux d'une surface de plancher supérieure à 200 m<sup>2</sup>
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article Ua 2
- Les Habitations Légères de Loisirs définies à l'article R.111-31 du code de l'Urbanisme ainsi que celles définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement de caravanes isolées (« en garage mort ») en dehors de bâtiments ou remises, sauf dans les conditions prévues à l'article 2.
- Les dépôts de toute nature à l'exception de ceux mentionnés à l'article Ua 2
- Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux de ceux mentionnés à l'article Ua 2
- Dans la bande paysagère identifiée au plan de zonage conformément à l'article L.123-1 § 7 du code de l'Urbanisme toutes les constructions à l'exception de celles mentionnés à l'article Ua 2

## **Ua 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

Sont admis :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article Ua.1, et qui sont compatibles avec le caractère de la zone et ne sont pas incompatibles avec la proximité des habitations.
  - les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population.
  - La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et dès l'instant où sa reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone.
  - La reconstruction, l'aménagement, l'extension d'une construction existante non conforme à l'application d'une disposition du présent règlement, s'ils n'aggravent pas la non conformité, et si la construction existante est régulièrement autorisée à la date d'approbation du PLU.

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dès l'instant où elles concourent aux besoins de la population et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement
- Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- les dépôts de matériaux lorsqu'ils ne sont pas visibles de l'espace public et sont liés à une activité présente dans la zone.
- Dans les « parcs et fonds de jardins » protégés au titre du L.123-1-7° CU identifiés au plan de zonage sont autorisées:
  - les piscines et bassins sans limitation d'emprise
  - les dépendances d'une construction principale existante (garage, abris, remise, piscine, ...) dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher cumulée par unité foncière
  - les extensions de constructions existantes (dans la limite d'emprise de 20% de ces constructions existantes)

## **Ua 3      CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1) Rappel**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

### **2) Accès**

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

- Toute opération doit prévoir un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.

- Aucun accès n'est autorisé sur une voie inadaptée à la circulation automobile

### **3) Voirie**

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

## **Ua 4      CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **1) Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

### **2) Assainissement**

- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire quand celui-ci est présent. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public ou le milieu naturel.

### **3) Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si celui-ci est de type séparatif, en l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant ou dans le cas d'un réseau unitaire le traitement des eaux se fera à l'échelle de la parcelle, sauf impossibilité technique.

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

### **4) Autres réseaux**

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

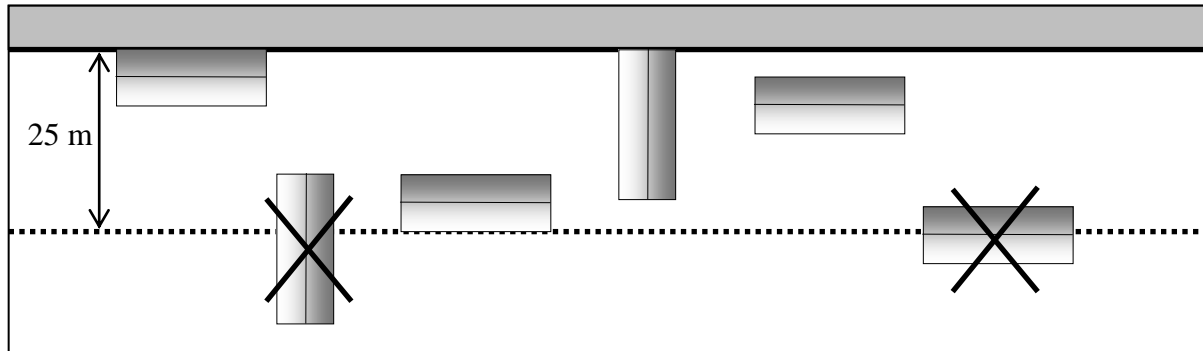
## **Ua 5      SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementée,



## Ua 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune habitation ne pourra être édifiée au-delà d'une profondeur de 25 m, mesurée à partir de l'alignement, sauf s'il s'agit d'annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à une activité, et dont la hauteur totale ne dépasse pas 5 m.



De plus dans le cadre d'une implantation en retrait, une continuité visuelle sera à rechercher par l'édification d'une clôture dont l'aspect s'harmonisera avec les constructions et les clôtures avoisinantes et selon les règles édictées à l'article Ua 11

### Ces règles ne s'appliquent pas :

- A l'extension des constructions existantes, ainsi qu'aux aménagements, extensions et changements de destination des constructions existantes
- Un recul supérieur peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) qui peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimum de 1 m.

## Ua 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent s'implanter :
  - soit d'une limite séparative latérale à l'autre
  - soit en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales
- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance entre la construction et une des deux limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m, mesurée à partir du sol naturel ( $R = H/2$ ).

### Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) qui peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimum de 1 m.

## **Ua 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

- Pas de prescription en ce qui concerne l'implantation des constructions sur une même propriété.

- Toutefois dans le cadre de plusieurs constructions à vocation d'habitation sur une même unité foncière, si ces dernières ne sont pas contiguës elles devront respecter une distance entre chaque au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m, mesurée à partir du sol naturel ( $R = H/2$ ).

## **Ua 9 EMPRISE AU SOL**

- Non réglementée

## **Ua 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 m, et le nombre de niveaux habitables sera limité à 3 ( $R + 1$  + combles aménageables)

Dans les espaces de jardins et vergers à protéger, la hauteur des constructions est limitée à 5 m au faitage.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux extensions, réfections, travaux ou aménagements effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,

- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

# Ua 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

## Rappel :

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'Urbanisme restent applicables à l'intérieur de la zone

- Les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

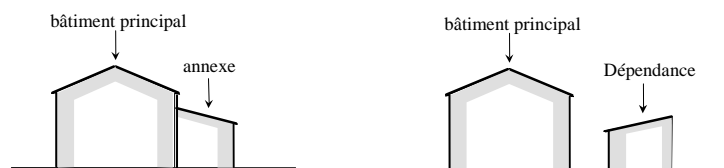
- les volumes
- la morphologie, la couleur, la pente des toits
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
- le traitement et la coloration des façades

- Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions du présent article, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux.

## Forme :

- Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

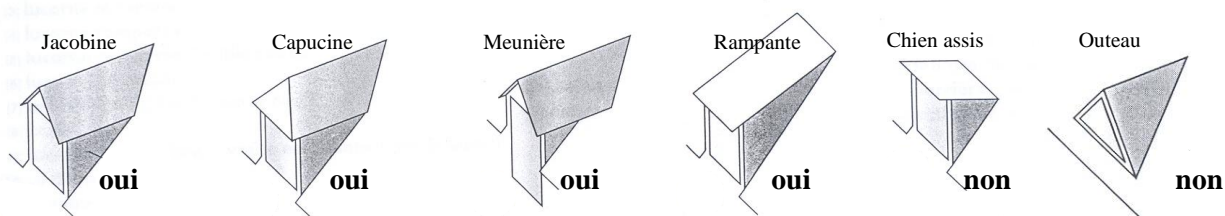
- Les toitures doivent être à deux pans minimum et ne pas comporter de débord sur les pignons. Néanmoins, les annexes et dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal, ou si leur surface de plancher est inférieure à 40 m<sup>2</sup>.



- La pente des toits des bâtiments à usage d'habitation doit être comprise entre 35° et 45° selon le type de couverture employé. Pour les autres bâtiments aucune pente minimale n'est exigée.

- En toiture sont autorisés :

- Les lucarnes
- Les châssis de toit à dominante verticale, de dimensions maximales 78x118 de type « à encastrer ».



- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.

### **Matériaux et couleurs :**

- Les matériaux et teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes : ton tuile vieillie. Cependant l'ardoise ou les matériaux d'une autre tonalité peuvent être autorisés pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ou pour leurs extensions
- les couvertures des bâtiments à vocation d'habitation seront réalisées en tuiles ; cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments d'activités et les annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> pour lesquels l'utilisation de matériaux de teinte similaire pourra être autorisée.
- l'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaing, briques creuses,...) ainsi que l'imitation de matériau tel que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdit.
- Les enduits, badigeons ou peintures de façades seront de teinte sable ou d'une teinte ocre naturel ; le blanc et les teintes trop claires sont à proscrire.
- Les autres revêtements de façade (bardages...) seront d'une tonalité similaire, en bois, ton bois naturel (gris à gris-beige).
- Les bardages de tôle ou bac-acier en façade sur rue sont interdits
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres, vérandas, parties de couvertures vitrées, ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune

Il peut être dérogé aux dispositions ci-avant dans le cadre de construction, d'extension ou d'aménagement de construction existante développée dans une logique de développement durable et sous réserve d'une bonne intégration avec la structure bâtie existante.

Dans ce cadre peuvent être autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et dans la composition de la construction :

- Les toitures terrasse et/ou végétalisées
- Les panneaux solaires
- Ainsi que tout autre dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions

### **Clôtures :**

- La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 m (élément de composition et de portail exclus). Toutefois dans le cadre d'une clôture édifiée en continuité d'une clôture existante, la hauteur de celle-ci pourra se rapprocher de la hauteur de la clôture voisine

Les clôtures peuvent être composées de :

- murs pleins s'ils sont édifiés en continuité de murs existants
- de grillage reposant ou non sur un mur de soubassement
- d'éléments métalliques ou en bois reposant sur un mur de soubassement

Dans le cadre d'une composition associant mur de soutènement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants (1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage)

### **Equipements des services publics et d'intérêt collectif**

- Les équipements des services publics et d'intérêt collectif peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

## **Ua 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

- le nombre de place de stationnement requis est le suivant :

- Deux places par logement
- Dans le cadre d'opération d'aménagement un nombre de places supérieur pourra être exigé si le stationnement est prévu dans les espaces communs de ces opérations.
- Pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.

- Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-3 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 15 m<sup>2</sup> non compris les voies de desserte.

## **Ua 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les essences locales et assimilables sont à privilégier.

- Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains.

## **Ua 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé

## **Ua 15 OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Sans objet

## **Ua 16 OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

- Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut Débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.

## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

**CARACTERE DE LA ZONE :** La zone Ub correspond aux espaces d'extension de l'urbanisation du bourg de Beton-Bazoches. Ce secteur est caractérisé par la prédominance de l'habitat pavillonnaire soit sous forme organisé soit sous la forme d'implantation au coup par coup au gré des opportunités foncières.

Les règles spécifiques au lotissement des Bleuets continuent de s'appliquer.

#### Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du 5 novembre 2007 à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme :
- Conformément à l'article L.421-6 du code de l'Urbanisme et à l'article L.621-31 du code du patrimoine, les permis de construire d'aménager, les démolitions ainsi que les constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'une déclaration préalable à l'exception de celles mentionnées à l'article L.421-5 b doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique dans le périmètre de protection d'un monument historique inscrit ou classé,
- Une partie de la zone Ub est concernée par le périmètre de danger relatif aux silos de la coopérative de Beton.

### Ub 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :**

Toutes les occupations et utilisations incompatibles de fait avec la proximité de l'habitat et plus particulièrement :

- Les constructions à usage industriel
- Les entrepôts commerciaux d'une surface de plancher supérieure à 200 m<sup>2</sup>

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article Ub 2
- Les Habitations Légères de Loisirs définies à l'article R.111-31 du code de l'Urbanisme ainsi que celles définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement de caravanes isolées (« en garage mort ») en dehors de bâtiments ou remises, sauf dans les conditions prévues à l'article 2.
- Les dépôts de toute nature à l'exception de ceux mentionnés à l'article UB 2
- Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux de ceux mentionnés à l'article Ub 2
- Dans la bande paysagère identifiée au plan de zonage conformément à l'article L.123-1 § 7 du code de l'Urbanisme toutes les constructions à l'exception de celles mentionnés à l'article Ub 2
- Les constructions à vocation d'habitation en double-rideau

## **Ub 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

Sont admis :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article Ub.1, et qui sont compatibles avec le caractère de la zone et ne sont pas incompatibles avec la proximité des habitations.
- les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et dès l'instant où sa reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone.
- La reconstruction, l'aménagement, l'extension d'une construction existante non conforme à l'application d'une disposition du présent PLU, s'ils n'aggravent pas la non conformité, et si la construction existante est régulièrement autorisée à la date d'approbation du PLU.
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dès l'instant où elles concourent aux besoins de la population et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement
- Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- les dépôts de matériaux lorsqu'ils ne sont pas visibles de l'espace public et sont liés à une activité présente dans la zone.
- Dans les « parcs et fonds de jardins » protégés au titre du L.123-1-7° CU identifiés au plan de zonage sont autorisées:
  - les piscines et bassins sans limitation d'emprise



- les dépendances d'une construction principale existante (garage, abris, remise, piscine, ...) dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher cumulée par unité foncière
- les extensions de constructions existantes (dans la limite d'emprise de 20% de ces constructions existantes
- les constructions à vocation agricole dès l'instant où elles ne sont pas de nature à générer des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

## **Ub 3      CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1) Accès**

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.
- Toute opération doit prévoir un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.
- Aucun accès n'est autorisé sur une voie inadaptée à la circulation automobile

### **2) Voirie**

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

## **Ub 4      CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **1) Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

### **2) Assainissement**

- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire quand celui-ci est présent. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente
- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public ou le milieu naturel

### 3) Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique.
- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux de pluie issues de vastes surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'un traitement adapté avant leur rejet dans le réseau collecteur ou le milieu naturel.

### 4) Autres réseaux

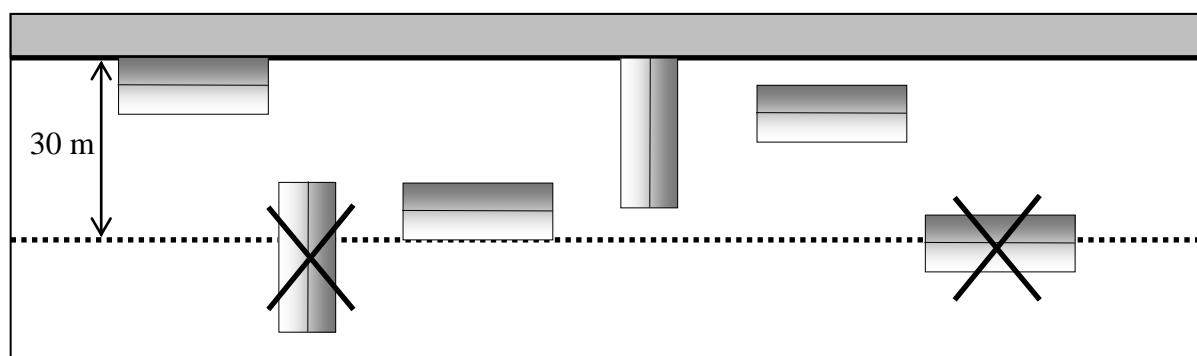
- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

## Ub 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementée

## Ub 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune habitation ne pourra être édifiée au-delà d'une profondeur de 30 m, mesurée à partir de l'alignement, sauf s'il s'agit d'annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à une activité, et dont la hauteur totale ne dépasse pas 5 m.



### Ces règles ne s'appliquent pas :

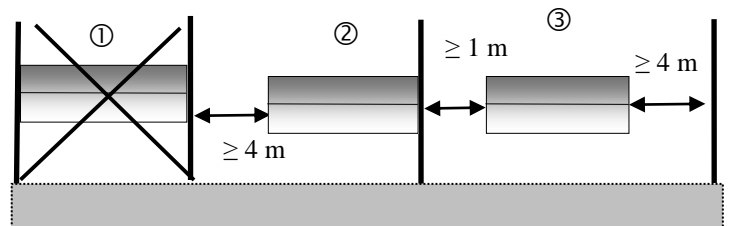
- A l'extension des constructions existantes, ainsi aménagements et changements de destination des constructions existantes.
- Un recul supérieur peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) qui peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimum de 1 m.

## Ub 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées soit :

- au plus sur une des deux limites latérales ②
- en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales ③

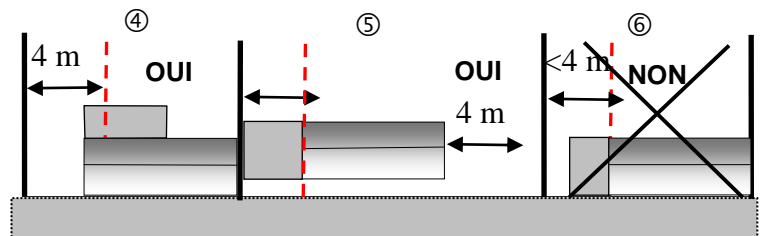


- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance entre la construction et une des deux limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 4 m, mesurée à partir du sol naturel ( $R = H/2$ ).

- Dans le cadre d'une implantation en retrait des deux limites ③ une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 4 m s'imposera sur une des deux limites et sur la limite opposée un recul minimum de 1 m sera à respecter, sous réserve des dispositions du code civil.

### Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ④ ⑤ ⑥.



- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) qui peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimum de 1 m.

## Ub 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Pas de prescription en ce qui concerne l'implantation des constructions sur une même propriété.

- Toutefois dans le cadre de plusieurs constructions à vocation d'habitation sur une même unité foncière, si ces dernières ne sont pas contiguës elles devront respecter une distance entre

chaque au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 4 m, mesurée à partir du sol naturel ( $R = H/2$ ).

## **Ub 9      EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 40 %.

**Cette règle ne s'applique pas :**

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## **Ub 10     HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 m, et le nombre de niveaux habitables sera limité à 2 (R + 1 ou R + combles)

- La hauteur des annexes non accolées, dans la bande de protection paysagère est limitée à 5 m au faitage

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,

- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## **Ub 11     ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**Rappel :**

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'Urbanisme restent applicables à l'intérieur de la zone

- Les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes
- la morphologie, la couleur, la pente des toits

- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
  - le traitement et la coloration des façades
- Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions du présent article, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux.

### **Forme :**

- Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

- Les toitures doivent être à deux pans et ne pas comporter de débord sur les pignons. Néanmoins, les annexes et dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal, ou si leur surface de plancher est inférieure à 40 m<sup>2</sup>.



- La pente des toits des bâtiments à usage d'habitation doit être supérieure à 35°. Pour les autres bâtiments, ainsi que les annexes et dépendances même adossées à une habitation, aucune pente minimale n'est exigée°.

- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.

### **Matériaux et couleurs :**

- Les matériaux et teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes, ton tuile vieillie dans les nuances de rouges à bruns à l'exception des constructions comportant des toitures vitrées (serres, vérandas,...)

- les couvertures des bâtiments à vocation d'habitation seront réalisées en tuiles, à l'exception des parties de couvertures vitrées ; cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments d'activités et les annexes et dépendances de moins de 40 m<sup>2</sup> pour lesquels l'utilisation de matériaux de teinte similaire pourra être autorisée.

- l'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaing, briques creuses,...) ainsi que l'imitation de matériau tel que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdit.

- Les bardages de tôle ou bac-acier en façade sur rue sont interdits

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune

Il peut être dérogé aux dispositions ci-avant dans le cadre de construction, d'extension ou d'aménagement de construction existante développée dans une logique de développement durable et sous réserve d'une bonne intégration avec la structure bâtie existante.

Dans ce cadre peuvent être autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et dans la composition de la construction :

- Les toitures terrasse, à un pan et/ou végétalisées
- Les panneaux solaires
- Ainsi que tout autre dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions

### **Clôtures :**

- La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 m (élément de composition et de portail exclus).
- Les clôtures peuvent être composées de :
  - murs pleins d'une hauteur maximale de 1,6 m sauf s'ils sont édifiés en continuité de murs existants d'une hauteur supérieure
  - de grillage reposant ou non sur un mur de soubassement
  - d'éléments métalliques, en plastique ou en bois reposant sur un mur de soubassement

Dans le cadre d'une composition associant mur de soutènement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants (1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage)

### **Equipements des services publics et d'intérêt collectif**

- Les équipements des services publics et d'intérêt collectif peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

## **Ub 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
- le nombre de place de stationnement requis est le suivant :
  - Deux places par logement
  - Pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.
  - Dans le cadre d'opération d'aménagement ou de mutation du bâti créant plus de trois logements, une place supplémentaire sera à réaliser par tranche de 3 logements
- Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-3 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.
- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 15 m<sup>2</sup> non compris les voies de desserte.

## **Ub 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les essences locales et assimilables sont à privilégier.
- Dans les espaces de jardins et de vergers identifiés au sein des documents graphiques Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains

## **Ub 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Il n'est pas fixé de COS

## **Ub 15 OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Sans objet

## **Ub 16 OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

- Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut Débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.





## CHAPITRE 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

**CARACTERE DE LA ZONE :** La zone **Uc** correspond aux différents écarts au bourg de Beton-Bazoches, caractérisé par un bâti organisé, ces secteurs affectés essentiellement à l'habitat accueille également des activités économiques (artisanat, exploitation agricole, ...)

Cet espace bâti comprend les hameaux de Fortail et de Bois Arteau. En raison du caractère organisé et relativement dense, mais également d'une viabilisation effective de ces espaces une urbanisation complémentaire y est possible.

#### Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du 5 novembre 2007 à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme :

### Uc 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :**

Toutes les occupations et utilisations incompatibles de fait avec la proximité de l'habitat et plus particulièrement :

- Toutes les constructions susceptibles de créer des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat (agricole, industrielle,..)
- Les entrepôts commerciaux d'une surface hors-œuvre nette supérieure à 500 m<sup>2</sup>
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article Uc 2
- Les Habitations Légères de Loisirs définies à l'article R.111-31 du code de l'Urbanisme ainsi que celles définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement de caravanes isolées (« en garage mort ») en dehors de bâtiments ou remises, sauf dans les conditions prévues à l'article 2.
- Les dépôts de toute nature à l'exception de ceux mentionnés à l'article Uc 2

- Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux de ceux mentionnés à l'article Uc 2
- Les constructions d'habitation en double-rideau par rapport à une voie de desserte

## **Uc 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

Sont admis :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article Uc.1, qui sont compatibles avec le caractère de la zone et qui ne sont pas incompatibles avec la proximité des habitations.
- les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population.
- La reconstruction, l'aménagement, l'extension d'une construction existante non conforme à l'application d'une disposition des articles Uc 5, 6, 7, 8, 9 et 10 ci après, s'ils n'aggravent pas la non conformité, et si la construction existante est régulièrement autorisée à la date d'approbation du PLU.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et dès l'instant où sa reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone.
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dès l'instant où n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement
- les dépôts de matériaux lorsqu'ils ne sont pas visibles de l'espace public et sont liés à une activité présente dans la zone.

## **Uc 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1) Accès**

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.
- Toute opération doit prévoir un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.
- Aucun accès n'est autorisé sur une voie inadaptée à la circulation automobile (voie non goudronnée).

## **2) Voirie**

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

# **Uc 4      CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

## **1) Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

## **2) Assainissement**

- L'assainissement autonome est obligatoire Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente

- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public ou le milieu naturel

## **3) Eaux pluviales**

- La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique.

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

- Les eaux de pluie issues de vastes surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'un traitement adapté avant leur rejet dans le réseau collecteur ou le milieu naturel.

## **4) Autres réseaux**

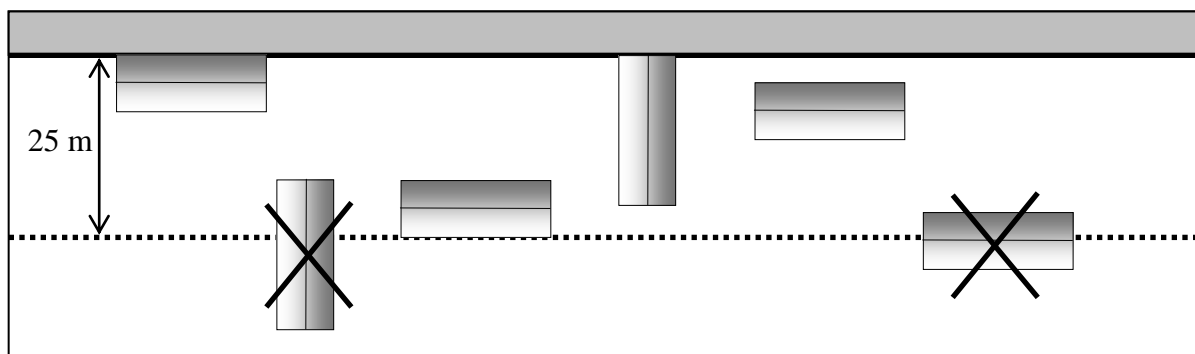
- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

# **Uc 5      SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- aucune surface minimale n'est exigée, cependant les projets de construction devront prendre en compte les superficies nécessaires à la mise en œuvre de l'assainissement autonome.

## Uc 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune habitation ne pourra être édifiée au-delà d'une profondeur de 25 m, mesurée à partir de l'alignement, sauf s'il s'agit d'annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à une activité, et dont la hauteur totale ne dépasse pas 5 m.



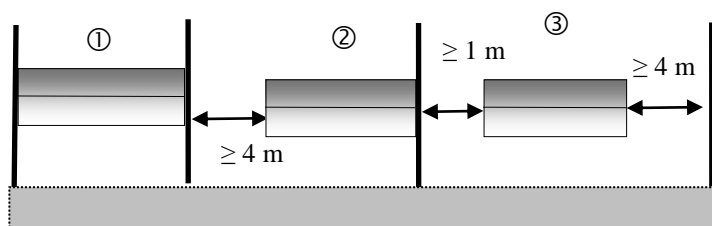
De plus dans le cadre d'une implantation en retrait, une continuité visuelle sera à rechercher par l'édification d'une clôture dont l'aspect s'harmonisera avec les constructions et les clôtures avoisinantes et selon les règles édictées à l'article Ua 11

### Ces règles ne s'appliquent pas :

- A l'extension des constructions existantes, ainsi qu'aux aménagements et changements de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent document.
- Un recul supérieur peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.
- Un recul supérieur peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) qui peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimum de 1 m.

## Uc 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées :
  - soit d'une limite séparative latérale à l'autre ①
  - soit en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales ②, ③

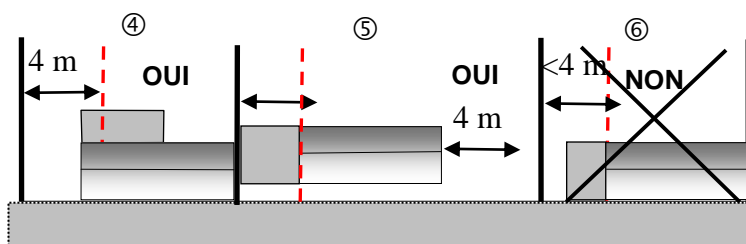


- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance entre la construction et une des deux limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 4 m, mesurée à partir du sol naturel ( $R = H/2$ ).

- Dans le cadre d'une implantation en retrait des deux limites ③ une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 4 m s'imposera sur une des limites et sur la limite opposée un recul minimum de 1 m sera à respecter, sous réserve des dispositions du code civil.

### Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ④⑤⑥.



- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) qui peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimum de 1 m.
- Aux constructions annexes qui peuvent s'implanter soit en limite soit en respectant un recul égal à leur hauteur

## Uc 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Pas de prescription en ce qui concerne l'implantation des constructions sur une même propriété.
- Toutefois dans le cadre de plusieurs constructions à vocation d'habitation sur une même unité foncière, si ces dernières ne sont pas contiguës elles devront respecter une distance entre chaque au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 4 m, mesurée à partir du sol naturel ( $R = H/2$ ).

## Uc 9 EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 40 %

## Uc 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 m, et le nombre de niveau habitable sera limité à 2 (R+1 ou R+combles aménageables)

### Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## Uc 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### Rappel :

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'Urbanisme restent applicables à l'intérieur de la zone

- Les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :
  - les volumes
  - la morphologie, la couleur, la pente des toits
  - le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
  - le traitement et la coloration des façades
- Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions du présent article, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux.

### Forme :

- Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

- Les toitures doivent être à deux pans et ne pas comporter de débord sur les pignons.



Néanmoins, les annexes (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal, de même les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface de plancher est inférieure à 40 m<sup>2</sup>.

- Les toitures à la Mansart et à 4 pans sont interdites

- La pente des toits des bâtiments à usage d'habitation doit être supérieure à 35°. Pour les bâtiments à usage d'activité aucune pente minimale n'est exigée.

### **Matériaux et couleurs :**

- Les matériaux et teintes de la couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes

- l'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaing, briques creuses,...) ainsi que l'imitation de matériau tel que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdit.

- Les bardages de tôle ou bac-acier en façade sur rue sont interdits

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune

Il peut être dérogé aux dispositions ci-avant dans le cadre de construction, d'extension ou d'aménagement de construction existante développée dans une logique de développement durable et sous réserve d'une bonne intégration avec la structure bâtie existante.

Dans ce cadre peuvent être autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et dans la composition de la construction :

- Les toitures terrasse et/ou végétalisées
- Les panneaux solaires
- Ainsi que tout autre dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions

### **Clôtures :**

- La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 1,8 m (élément de composition et de portail exclus). Toutefois dans le cadre d'une clôture édifiée en continuité d'une clôture existante, la hauteur de celle-ci pourra se rapprocher de la hauteur de la clôture voisine

Les clôtures peuvent être composées de :

- murs pleins d'une hauteur maximale de 1,4 m sauf s'ils sont édifiés en continuité de murs existants d'une hauteur supérieure
- de grillage reposant ou non sur un mur de soutènement
- d'éléments métalliques, en bois ou en plastique reposant sur un mur de soutènement

Dans le cadre d'une composition associant mur de soutènement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants (1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage)

### **Equipements des services publics et d'intérêt collectif**

- Les équipements des services publics et d'intérêt collectif peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

## **Uc 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

- le nombre de place de stationnement requis est le suivant :

- Deux places par logement
- Pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.

- Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-3 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 15 m<sup>2</sup> non compris les voies de desserte.

## **Uc 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les essences locales et assimilables sont à privilégier.

- Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains.

## **Uc 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Il n'est pas fixé de COS



## **Uc 15 OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Sans objet

## **Uc 16 OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

- Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut Débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.



## CHAPITRE 4

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ux

**CARACTERE DE LA ZONE :** La zone **Ux** est un espace spécifique destiné à l'accueil des activités économiques (industrie, artisanat, commerces et services,...)

#### Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du 5 novembre 2007 à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme :
- Conformément à l'article L.421-6 du code de l'Urbanisme et à l'article L.621-31 du code du patrimoine, les permis de construire d'aménager, les démolitions ainsi que les constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'une déclaration préalable à l'exception de celles mentionnées à l'article L.421-5 b doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique dans le périmètre de protection d'un monument historique inscrit ou classé,
- Une partie de la zone Ux est concernée par le périmètre de danger relatif aux silos de la coopérative de Béton.

#### **Ux 1** OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à vocation agricole
- Les constructions à vocation d'habitation
- Les constructions à vocation d'hébergement hôtelier
- Les Habitations Légères de Loisirs définies à l'article R.111-31 du code de l'Urbanisme
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les habitations légères de loisirs telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement de caravanes isolées (« en garage mort ») en dehors de bâtiments ou remises, sauf dans les conditions prévues à l'article 2.

## **Ux 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Sont autorisées les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article Ux 1 ainsi que les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - Toutes les constructions devront respecter le périmètre d'isolement des silos
  - Les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population.
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement dès l'instant où leur périmètre d'exclusion ne recoupe pas une zone à vocation d'habitat
  - Les dépôts de matériaux lorsqu'ils sont liés à une activité présente dans la zone.
  - Les constructions à vocation d'habitation dès l'instant où elles sont nécessaires au gardiennage ou à la direction des activités présentes et qu'elle s'insèrent dans le volume des bâtiments d'activités

## **Ux 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1) Accès**

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.
- Toute opération doit prévoir un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.
- Aucun accès n'est autorisé sur une voie inadaptée à la circulation automobile

### **2) Voirie**

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

## **Ux 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **1) Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

## **2) Assainissement**

- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire quand celui-ci est présent. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

## **3) Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public.
- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **4) Autres réseaux**

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

# **Ux 5**

## **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementée

# **Ux 6**

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de :
  - 10 m par rapport aux voies départementales et nationales
  - 5 m des autres voies et emprises

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées.
- Un recul supérieur peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) qui peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimum de 1 m.

## **Ux 7** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent s'implanter soit :
  - en respectant un recul minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives
  - au plus sur une des deux limites séparatives latérales

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) qui peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimum de 1 m.

## **Ux 8** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Pas de prescription en ce qui concerne l'implantation des constructions sur une même propriété.

## **Ux 9** EMPRISE AU SOL

- l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de la parcelle

## **Ux 10** HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions en pourra excéder 12 m (les éléments techniques, tels que cheminée, élévateurs, ... ne sont pas pris en compte dans le calcul de ces hauteurs). De plus aucune règle de hauteur n'est définie pour les silos.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## **Ux 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

- D'une manière générale les constructions devront chercher à s'insérer dans un ensemble homogène.

### **Clôtures**

- Les murs pleins sont interdits

- En façade sur rue les clôtures seront constituées de grillages ou de panneaux soudés reposant ou non sur un mur de soubassement (d'une hauteur maximale de 0,6 m), qui pourront être accompagnés d'un traitement végétal.

### **Equipements d'intérêt général :**

- Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

## **Ux 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 15 m<sup>2</sup> non compris les voies de desserte.

## **Ux 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires des stationnements doivent être traités en espaces verts et plantés sur un minimum de 10%

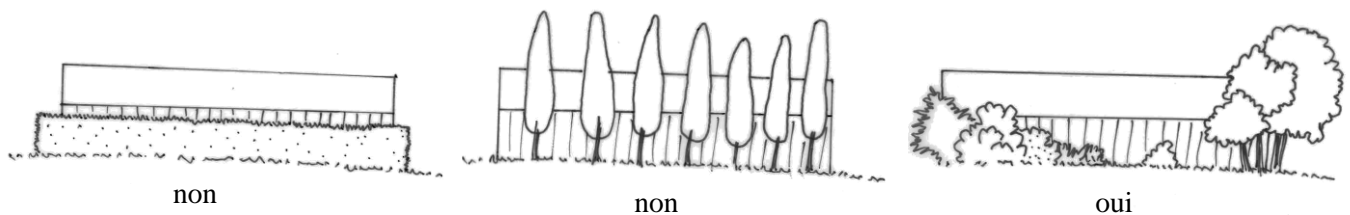
- Les bandes de recul par rapport aux voies et emprises publiques devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté composé d'un engazonnement et plantés d'arbres et d'arbustes d'essences locales

- Les plantations doivent non seulement être adaptées au sol et au climat de la région, mais aussi s'insérer dans le paysage végétal du site.

- Les fonds de parcelles devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté

- Les dépôts devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté afin de faciliter leur intégration dans le paysage.

D'une manière générale il conviendra d'éviter les alignements végétaux au droit des bâtiments



## **Ux 14** COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de COS

## **Ux 15** OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Sans objet

## **Ux 16** OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut Débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.



## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**



# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

**CARACTERE DE LA ZONE** : La zone AU est une zone peu ou pas équipée, destinée à l'urbanisation à long terme de la commune.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une **modification** du Plan Local d'Urbanisme et à la réalisation d'un schéma d'aménagement d'ensemble qui devra s'appuyer sur les principes d'aménagement définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de Programmation.

Elle comprend un secteur AUx, spécifiquement dédié à l'accueil des activités économiques ou l'ouverture à l'urbanisation peut se faire dans le cadre du présent document sous réserve du respect des principes d'aménagement définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation

### Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du 5 novembre 2007 à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme :

## AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :**

### Zone AU

- Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites à l'exception des constructions, installations, travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, ainsi que des dépôts, affouillements et exhaussements qui leur sont liés.

### **Secteur AUx**

- Toutes les constructions qui ne sont pas nécessaires et liées à l'activité économique, et plus particulièrement

- Les constructions à vocation agricole
- Les constructions à vocation d'habitation
- Les constructions à vocation d'hébergement hôtelier
- Les Habitations Légères de Loisirs définies à l'article R.111-31 du code de l'Urbanisme
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les habitations légères de loisirs telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement de caravanes isolées (« en garage mort ») en dehors de bâtiments ou remises, sauf dans les conditions prévues à l'article 2.

## **AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

### **Zone AU**

- Tout projet même partiel à l'échelle de cette zone devra se conformer aux principes généraux définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de Programmation en particulier en termes de maillage de voirie et de gestion des eaux pluviales

- Une partie des terrains situés en zone AU sont concernés par l'aléas retrait et gonflement des argiles. Tout projet de construction ou d'aménagement devra intégrer ce risque (voir information en annexe du présent règlement)

### **Secteur AUx**

- Les installations, constructions, travaux et aménagement destinés au développement des activités économiques ou nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif

- les travaux et aménagements nécessaires à une viabilisation effective de la zone

- Les installations classées pour la protection de l'environnement dès l'instant où leur périmètre d'exclusion ne recoupe pas une zone à vocation d'habitat

- Les dépôts de matériaux lorsqu'ils sont liés à une activité présente dans la zone.

## **AU 3    CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1) Rappel**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par vote judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

### **2) Accès et voirie**

- les principes définis dans les orientations d'aménagement devront être respectés dans une logique de maillage des voiries et de rationalisation des accès

#### **Secteur AUx :**

Aucun accès individuel n'est autorisé au droit de la RD 90

## **AU 4    CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **Zone AU**

- Sans objet

#### **Secteur AUx :**

### **1) Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

### **2) Assainissement**

- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire quand celui-ci est présent. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente

### **3) Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public

- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

#### **4) Autres réseaux**

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

## **AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementée,

## **AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Zone AU**

- Les constructions et installations pourront s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimum de 1 m des voies et emprises publiques.

### **Secteur AUx**

- les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de :
  - 10 m par rapport aux voies départementales
  - 5 m des autres voies et emprises

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées
- Un recul supérieur peut être imposé et détermine au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) qui peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimum de 1 m.

## **AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions peuvent s'implanter soit :
  - en respectant un recul minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives
  - soit au plus sur une des deux limites séparatives latérales

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) qui peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimum de 1 m.

## **AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

- Sans objet

## **AU 9 EMPRISE AU SOL**

- Sans objet

## **AU 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### **Zone AU**

- Sans objet

### **Secteur AUx**

- La hauteur maximale des constructions en pourra excéder 12 m (les éléments techniques, tels que cheminée, élévateurs, ... ne sont pas pris en compte dans le calcul de ces hauteurs). De plus aucune règle de hauteur n'est définie pour les silos.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## **AU 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Zone AU**

- sans objet, toutefois tout projet d'aménagement devra prévoir une insertion des constructions futures dans le tissu urbain et paysager de la commune

### **Secteur AUx**

D'une manière générale les constructions devront chercher à s'insérer dans un ensemble homogène.

### **Clôtures**

- Les murs pleins sont interdits.
- En façade sur rue les clôtures seront constituées de grillages ou de panneaux soudés qui pourront être accompagnés d'un traitement végétal.

### **Equipements d'intérêt général :**

- Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

## **AU 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

### **Zone AU**

- Tout projet d'aménagement qui prévoit la création de logement devra prévoir un minimum de deux places de stationnement par logement créé. Dans le cadre d'opération concernant plus de 5 lots ou logements des places supplémentaires seront à créer dans les espaces communs de ces opérations (1 place supplémentaire par lot ou logement)

### **Secteur AUx**

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. Ce stationnement devra prévoir la circulation et le stationnement des poids lourds

## **AU 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **Zone AU**

Tout projet d'aménagement et de construction à l'exception des équipements des services publics et d'intérêt collectif devra intégrer un plan de paysagement composé d'essences locales

### **Secteur AUx**

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnements doivent être traités en espaces verts et plantés sur un minimum de 10%



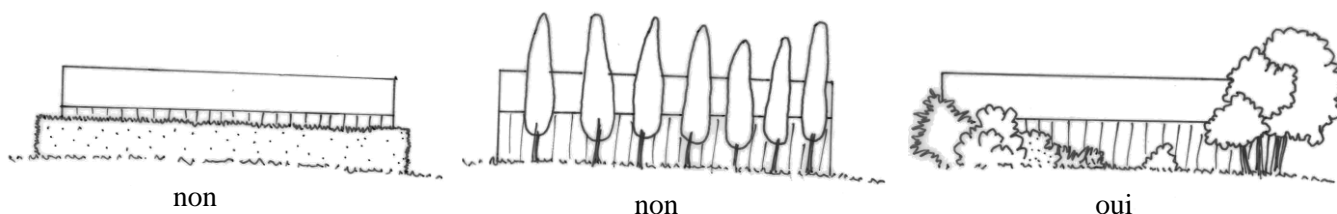
- Les bandes de recul par rapport aux voies et emprises publiques devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté composé d'un engazonnement et plantés d'arbres et d'arbustes d'essences locales

- Les plantations doivent non seulement être adaptées au sol et au climat de la région, mais aussi s'insérer dans le paysage végétal du site.

- Les fonds de parcelles devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté

- Les dépôts devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté afin de faciliter leur intégration dans le paysage.

D'une manière générale il conviendra d'éviter les alignements végétaux au droit des bâtiments



## **AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Sans objet

## **AU 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Sans objet

## **AU 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

- Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut Débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.



## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**



# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

**CARACTERE DE LA ZONE :** La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune. Elle est identifiée en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

C'est un espace spécifique qui convient d'être préservé seules sont autorisées les constructions et installations mentionnées dans l'article R. 123-7 du code de l'Urbanisme.

Certains bâtiments en raison de leur caractère patrimonial et architectural font l'objet d'une identification au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme

Elle comprend :

- un secteur Ah, relatif à des espaces à vocation d'habitat qui ne sont pas liés à l'activité agricole
- un secteur Aj qui correspond à des espaces de jardins non liés à l'activité agricole

### Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du 5 novembre 2007 à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.

- les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme :

- Conformément à l'article L.421-6 du code de l'Urbanisme et à l'article L.621-31 du code du patrimoine, les permis de construire d'aménager, les démolitions ainsi que les constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'une déclaration préalable à l'exception de celles mentionnées à l'article L.421-5 b doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique dans le périmètre de protection d'un monument historique inscrit ou classé,

La zone A est concernée par les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme relatives au classement en Route à Grande Circulation de la Route Nationale 4.

- Une partie de la zone A est concernée par le périmètre de danger relatif aux silos de la coopérative de Béton.

## **A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Sont interdits :**

Toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article A 2

## **A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions et installations, travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

- Les constructions nécessaires à l'activité agricole y compris les installations classées au titre de la protection de l'environnement quant elles sont liées à ces activités

- Les constructions d'habitation et leurs annexes si elles sont nécessaires et liées à la présence de bâtiment d'exploitation et sont destinées au logement de l'exploitant ou de son personnel

- Dans les bâtiments identifiés au titre de l'article L.123-3-1, les changements de destination suivants s'ils sont liés ou non à l'exploitation agricole :

- Pour l'implantation d'activités économiques autres qu'agricoles, y compris le logement du gestionnaire
- Dans un but d'hébergement touristique temporaire, lié au caractère rural (gîtes, chambres d'hôtes,...)
- Pour l'extension des logements existants sans création de nouveau logement
- Pour la création de salle de réception, d'espaces culturels,...

- les dépôts de matières dangereuses ou toxiques s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol présente dans la zone sous réserve des autorisations et prescriptions des législations en vigueur, et que ce ne soit pas incompatible avec la proximité des habitations.

- les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée,

### **Par ailleurs en secteur en Ah sont autorisés**

- La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et dès l'instant où sa reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone.
- existants sans création de nouveaux logements.
- L'extension des constructions à vocation d'habitation existantes sous réserve que cette extension ne concerne pas plus de 40 % de l'emprise au sol déjà construite à la date d'approbation du PLU.
- L'adaptation, la transformation l'extension à vocation d'habitat des bâtiments identifiés aux documents graphiques pour lesquels la création de logement pourra être autorisée
- Les constructions annexes à l'habitation (garages, abris de jardins) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements, et que le surface de plancher cumulée ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>.
- Les installations, travaux et aménagements, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisée.
- Les dispositifs d'assainissement autonome

#### **Par ailleurs en secteur en Aj sont autorisés**

- Les constructions, les extensions et installations annexes à l'habitation (garages, abris de jardins, piscine, épandage d'assainissement,...) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements et dans la limite d'une surface de plancher cumulée de 60 m<sup>2</sup> par unité foncière
- L'extension contigüe d'une construction à vocation d'habitation initialement présente dans la zone Ah dans la limite de 40 % de l'emprise au sol déjà construite
- Les abris pour animaux d'une superficie inférieure à 40 m<sup>2</sup>
- Les installations, travaux et aménagements, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisée.
- Les dispositifs d'assainissement autonome

### **A 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **A 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **1) Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

#### **2) Assainissement**

- L'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation du Maire.

- Toutefois quand le réseau collectif d'assainissement est à proximité (moins de 100 m) le raccordement au réseau collectif pourra être autorisé

- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public ou le milieu naturel

#### **3) Eaux pluviales**

- les eaux pluviales doivent être traitées et infiltrées sur la parcelle.

- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

## **A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementée

## **A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Le classement en Route à Grande Circulation de la RN 4 implique le respect des dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme sauf pour les constructions et installations visés par cet article.

- les constructions devront être implantées en respectant un retrait minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques ; ce recul est porté à 20 m par rapport aux limites d'emprise de la RN 4

### **Secteurs Ah et Aj**

- Les extensions des constructions existantes pourront s'implanter en continuité de l'existant ou en retrait
- Les bâtiments annexes pourront être implantés soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimum de 5 m

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Un recul supérieur peut être imposé et détermine au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) qui peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimum de 1 m.

## **A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions peuvent s'implanter soit :
  - en respectant un recul minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives
  - en limite séparative
  - dans le cas d'une implantation en limite avec une zone urbaine ou à vocation d'habitat (Ua, Ub, Uc, AU) un recul minimum de 10 m sera à respecter



### **Secteurs Ah et Aj**

- Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative soit en respectant un recul égal à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m ( $R = H/2$ )

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) qui peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimum de 1 m.

## **A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Non réglementé

## **A 9 EMPRISE AU SOL**

- Aucune emprise au sol maximale n'est définie pour la zone A

- une emprise maximale est définie pour les secteurs suivants :

- secteur Ah : 40%,
- secteur Aj : 10%

## **A 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions à vocation d'activité ne pourra excéder 15 m (les éléments techniques ou spécifiques, tels que élévateurs, boisseaux de chargement, séchoirs ne sont pas pris en compte dans la calcul de ces hauteurs)

- Pour les maisons d'habitation la hauteur est limitée à 10 m soit R+ combles ou R+ 1

### **Secteurs Ah, Aj**

- La hauteur des constructions est limitée à :

- 5 m au faîtage pour les garages et les abris pour animaux
- 3 m au faîtage pour les abris de jardins
- Pour les extensions des habitations existantes la hauteur de l'extension ne pourra être supérieure à la hauteur de la construction initiale

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## **A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Rappel :**

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'Urbanisme restent applicables à l'intérieur de la zone

### **Zone A**

#### **Construction à usage d'habitation :**

- Les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :
  - les volumes
  - la morphologie, la couleur, la pente des toits
  - le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
  - le traitement et la coloration des façades
- Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions du présent article, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux.

### **Forme :**

- Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

- Les toitures doivent être à deux pans et ne pas comporter de débord sur les pignons. Néanmoins, les annexes (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal, de même les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface de plancher est inférieure à 40 m<sup>2</sup>.



- Les toitures à la Mansart et à 4 pans sont interdites
- La pente des toits des bâtiments à usage d'habitation doit être supérieure à 35°. Pour les bâtiments à usage d'activité la pente peut être ramenée au minimum à 10°, aucune pente minimale n'est exigée pour les annexes et dépendances de moins de 40 m<sup>2</sup>.

### **Matériaux et couleurs :**

- Les matériaux et teintes de la couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes

- l'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaing, briques creuses,...) ainsi que l'imitation de matériau tel que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdit.

- Les bardages de tôle ou bac-acier en façade sur rue sont interdits

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune

Il peut être dérogé aux dispositions ci-avant dans le cadre de construction, d'extension ou d'aménagement de construction existante développée dans une logique de développement durable et sous réserve d'une bonne intégration avec la structure bâtie existante.

Dans ce cadre peuvent être autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et dans la composition de la construction :

- Les toitures terrasse et/ou végétalisées
- Les panneaux solaires
- Ainsi que tout autre dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions

#### Clôtures :

- La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 m (élément de composition et de portail exclus). Toutefois dans le cadre d'une clôture édifiée en continuité d'une clôture existante, la hauteur de celle-ci pourra se rapprocher de la hauteur de la clôture voisine

Les clôtures peuvent être composées de :

- de grillage reposant ou non sur un mur de soutènement
- d'éléments métalliques, en bois ou en plastique reposant sur un mur de soutènement

Dans le cadre d'une composition associant mur de soutènement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants (1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage)

#### Bâtiments d'activités :

##### **Matériaux et couleurs**

- Les bardages seront teintés ton mat,
- les matériaux de construction destinés à être revêtus (parpaings agglomérés, briques creuses,...) ne peuvent être laissés apparents.

#### Secteur Ah

- Les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes
- la morphologie, la couleur, la pente des toits
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
- le traitement et la coloration des façades

#### Forme :

- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante

#### Matériaux et couleurs :

- Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes : ton tuile de terre cuite,
- La reproduction peinte ou dessinée de matériaux et l'imitation de matériaux de couverture sont interdites.

Il peut être dérogé aux dispositions ci-avant dans le cadre de construction ou d'extension de construction existante développée dans une logique de développement durable et sous réserve d'une bonne intégration avec la structure bâtie existante.

Dans ce cadre peuvent être autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et dans la composition de la construction :

- Les toitures terrasse et/ou végétalisées
- Les panneaux solaires
- Ainsi que tout autre dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions

#### Clôtures :

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.
- Les murs pleins sont interdits sauf s'ils constituent la continuité d'un mur préexistant

### **Secteur Aj**

- Les constructions devront s'insérer au mieux dans leur environnement proche, l'utilisation du bois comme matériau de construction ou en bardage est recommandée

#### Clôtures :

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.
- Les murs pleins sont interdits sauf s'ils constituent la continuité d'un mur préexistant

### **Equipements d'intérêt général :**

- Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

## **A 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

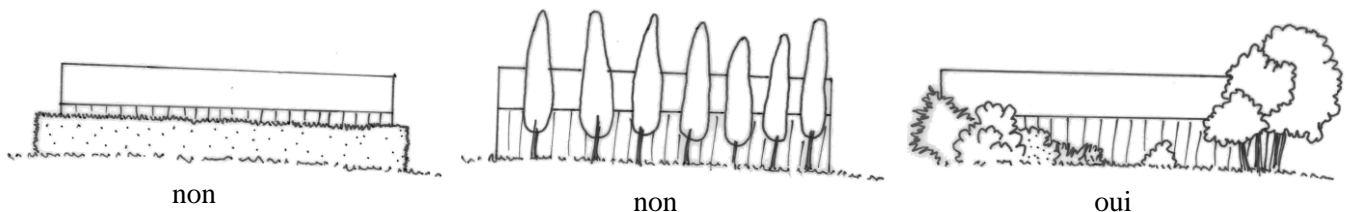
- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

## **A 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés d'un traitement paysager contribuant à leur bonne insertion dans le paysage

- Les essences locales sont les seules autorisées

- D'une manière générale il conviendra d'éviter les alignements végétaux au droit des bâtiments



## **A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Il n'est pas fixé de COS

## **A 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- sans objet

## **A 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

- sans objet



## **TITRE V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE**





# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

**CARACTERE DE LA ZONE :** La zone N correspond aux espaces forestiers naturels et agricoles de la commune qu'il convient de préserver

La zone N comprend les secteurs suivants

- secteur Nc : relatif au camping
- secteur Nh : relatif à l'habitat diffus,
- secteur Nj : relatif à des espaces de jardins et vergers
- secteur Nl : relatif à des espaces de loisirs
- secteur Nm : relatif au site du Château de Beton
- secteur Nv : relatif à des espaces de vergers à protéger

### Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du 5 novembre 2007 à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.

- les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme :

- Les éléments bâtis à protéger en application du 7° de l'article L. 123-1, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée conformément à l'article R.421-28.

- Conformément à l'article L.421-6 du code de l'Urbanisme et à l'article L.621-31 du code du patrimoine, les permis de construire d'aménager, les démolitions ainsi que les constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'une déclaration préalable à l'exception de celles mentionnées à l'article L.421-5 b doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique dans le périmètre de protection d'un monument historique inscrit ou classé,

- La zone N est concernée par les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme relatives au classement en Route à Grande Circulation de la Route Nationale 4.

## **N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article N 2

## **N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

- Les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et dès l'instant où sa reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone.

**Par ailleurs en secteur Nc sont autorisés**

- Les terrains de camping et les Parcs Résidentiels de Loisirs
- L'implantation d'habitation Légère de Loisirs et/ou de résidences mobiles telles qu'elles sont définies aux articles R.111-31 et R.111-33 et suivants du code de l'Urbanisme
- Les installations, travaux et aménagements s'ils sont nécessaires au développement de l'activité touristique et sont liés au fonctionnement de cette activité
- L'habitation dans la limite d'un seul logement pour le gardiennage ou la direction du site

**Par ailleurs en secteur en Nh sont autorisés**

- La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et dès l'instant où sa reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone.
- L'adaptation, la transformation, l'extension des bâtiments existants sans création de nouveaux logements.
- L'extension des constructions à vocation d'habitation existantes sous réserve que cette extension ne concerne pas plus de 40 % de l'emprise au sol déjà construite à la date d'approbation du PLU.
- L'adaptation, la transformation l'extension à vocation d'habitat des bâtiments identifiés aux documents graphiques pour lesquels la création de logement pourra être autorisée
- Les constructions annexes à l'habitation (garages, abris de jardins) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements, et que le surface de plancher cumulée ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>.
- Les installations, travaux et aménagements, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisée.
- Les dispositifs d'assainissement autonome

#### **Par ailleurs en secteur en Nj sont autorisés**

- Les constructions, les extensions et installations annexes à l'habitation (garages, abris de jardins, piscine, épandage d'assainissement,...) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements et dans la limite d'une surface de plancher cumulée de 60 m<sup>2</sup> par unité foncière
- L'extension contigüe d'une construction à vocation d'habitation initialement présente dans la zone Nh dans la limite de 40 % de l'emprise au sol déjà construite
- Les abris pour animaux d'une superficie inférieure à 40 m<sup>2</sup>
- Les installations, travaux et aménagements, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisée.
- Les dispositifs d'assainissement autonome

#### **Par ailleurs en secteur NI sont autorisés**

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements de la collectivité
- Les constructions et installations nécessaires à toutes activités sportives, de loisirs, culturelles ou sociales ouvertes au public.
- Les installations, travaux et aménagements, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisée.

#### **Par ailleurs en secteur en Nm sont autorisés**

- L'adaptation, la transformation et l'extension des constructions existantes sans création de nouveaux logements permanents.
- Les constructions annexes à l'habitation (garages, abris de jardins, piscines,...) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements
- Les installations, travaux et aménagements, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisée.

#### **Par ailleurs en secteur en Nv sont autorisés**

- Les abris de jardins et pour animaux d'une superficie de plancher inférieure à 30 m<sup>2</sup>
- Les installations, travaux et aménagements, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisée.

## **N 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1) Accès**

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.
- Toute opération doit prévoir un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.
- Aucun accès n'est autorisé sur une voie non ouverte à la circulation automobile

### **2) Voirie**

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

## **N 4** CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

### **1) Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

### **2) Assainissement**

- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire quand celui-ci est présent. En l'absence de réseau l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public ou le milieu naturel.

### **3) Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si celui-ci est de type séparatif, en l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant ou dans le cas d'un réseau unitaire le traitement des eaux se fera à l'échelle de la parcelle.

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

## **N 5** SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé,

## **N 6** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le classement en Route à Grande Circulation de la RN 4 implique le respect des dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme sauf pour les constructions et installations visés par cet article.

### **Zone N et secteurs Nj, NI, et Nv**

- les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m des voies et emprises publiques

## **Secteurs Nc, Nh et Nm**

-- Les extensions des constructions existantes pourront s'implanter en continuité de l'existant ou en retrait

- Les bâtiments annexes pourront être implantés soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimum de 5 m

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Un recul supérieur peut être imposé et détermine au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) qui peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimum de 1 m.

## **N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative soit en respectant un recul égal à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m ( $R = H/2$ )

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) qui peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimum de 1 m.

## **N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

- Pas de prescription en ce qui concerne l'implantation des constructions sur une même propriété

## **N 9 EMPRISE AU SOL**

- Aucune emprise au sol maximale n'est définie pour la zone N

- une emprise maximale est définie pour les secteurs suivants :

- secteur Nc : 60%
- secteur Nh : 40%,

- secteur Nj : 10%
- secteur NI : 5%
- secteur Nm : 5%
- secteur Nv : 3%

## **N 10**      HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

### **Zone N et secteur NI**

- Aucune prescription n'est définie

### **Secteur Nc, Nh, Nj, Nm et Nv**

- La hauteur des constructions est limitée à :
  - 5 m au faîtage pour les garages et les abris pour animaux
  - 3 m au faîtage pour les abris de jardins
  - 6m pour les habitations et les équipements de sports
  - Pour les extensions des habitations existantes la hauteur de l'extension ne pourra être supérieure à la hauteur de la construction initiale

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux travaux et extensions effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## **N 11**      ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### **Zone N et secteur NI**

- Aucune prescription n'est définie

### **Secteur Nc**

- Les constructions devront s'insérer au mieux dans leur environnement proche

### **Secteur Nh et Nm**

- Les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :
  - les volumes

- la morphologie, la couleur, la pente des toits
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
- le traitement et la coloration des façades

Forme :

- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante

Matériaux et couleurs :

- Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes : ton tuile de terre cuite,
- La reproduction peinte ou dessinée de matériaux et l'imitation de matériaux de couverture sont interdites.

Il peut être dérogé aux dispositions ci-avant dans le cadre de construction ou d'extension de construction existante développée dans une logique de développement durable et sous réserve d'une bonne intégration avec la structure bâtie existante.

Dans ce cadre peuvent être autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et dans la composition de la construction :

- Les toitures terrasse et/ou végétalisées
- Les panneaux solaires
- Ainsi que tout autre dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions

Clôtures :

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.
- Les murs pleins en façade sur rue sont interdits

**Secteurs Nj et Nv**

- Les constructions devront s'insérer au mieux dans leur environnement proche, l'utilisation du bois comme matériau de construction ou en bardage est recommandée

Equipements d'intérêt général :

- Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

## **N 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

## **N 13** OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les essences locales seront à privilégier.

## **N 14** COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de C.O.S.

## **N 15** OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- sans objet

## **N 16** OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut Débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.



## **TITRE VI**

## **ANNEXES**



## ANNEXE 1 : aléa retrait –gonflement des argiles

Comment construire sur sol sensible au retrait-gonflement? (source [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)):

- Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort.

Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

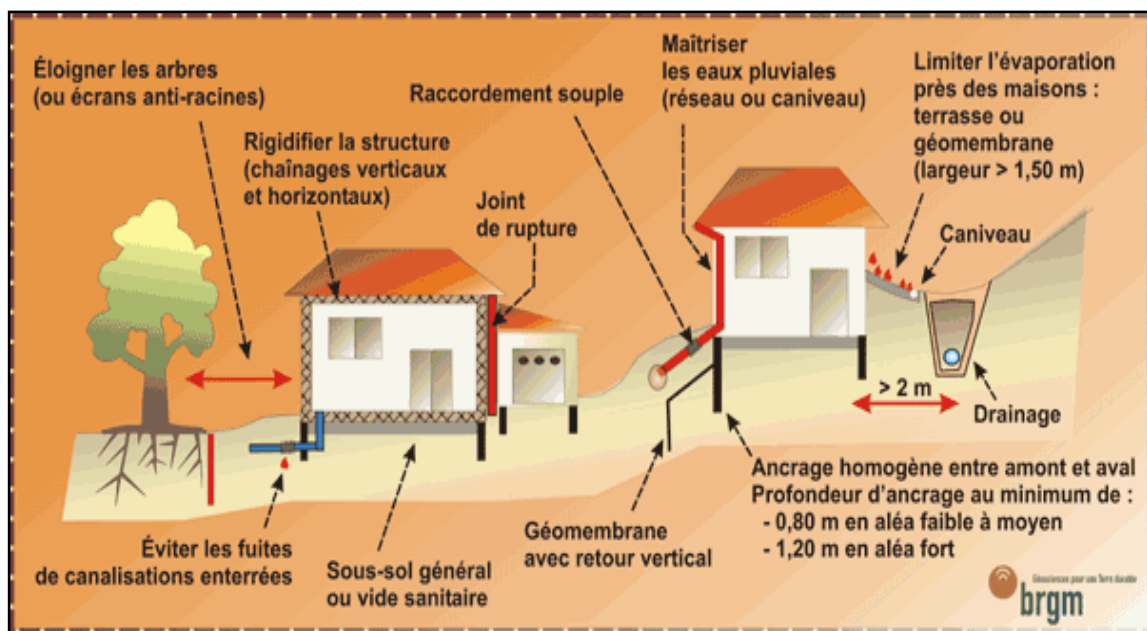
- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène). En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.

- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages haut et bas.

- Deux éléments de construction accolés et fondés de manière différente doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.





**LES ENDUITS :**  
**un atout pour le développement durable**

Ainsi qu'un effet de mode conduit parfois à rendre les pierres apparentes, voyons comment l'enduit permet aussi un excellent moyen de conservation durable

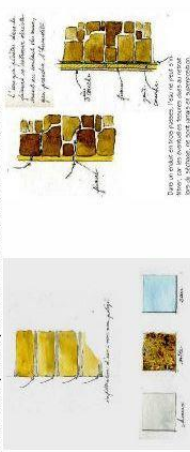
## I – Les divers rôles des enduits :

**A) RÔLES TECHNIQUES ET FONCTIONNELS : LE PROTECTEUR, L'ISOLANT, CONTRE L'HUMIDITÉ**

L'enduit constitue d'un liant gras (chaux aérienne) et de sables est avant tout une protection du mur en pierre et joue un rôle d'isolation et de filtre entre les échanges hygrométriques intérieurs et extérieurs :

Il permet à la condensation dégagée par le chauffage et la respiration humaine de s'évacuer à travers les murs et est imperméable aux eaux pluviales. L'utilisation d'une chaux aérienne rend les enduits suffisamment souples pour absorber les déformations, les tassements des murs et des fondations.

Les enduits assurent également la protection des murs et des fondations contre les remontées capillaires provenant du sol d'assise via les fondations.



La corniche moulurée protège la façade du ruissellement du toit. Sur un mur ancien en moellons, donc chargé d'humidité, la chaux aérienne ou la chaux hydraulique moulurée doivent être utilisées si l'on veut éviter fissurations, saupêries, moisissures....

Au nord de la Seine-et-Marne deux types de mortiers.

Au nord de la Seine-et-Marne, riche en grès ou pierre à plat, les enduits et mortiers de rejointoiement sont effectués au plâtre.

Dans le sud et dans certaines parties du centre de la Seine-et-Marne, les enduits sont effectués à la chaux.



**PLÂTRE**  
**CHAUX**

## ➤ Enduits au plâtre

Constitués de plâtre gros (dûci par la chaux), de chaux aérienne (CAEM) à l'exclusion de chaux hydraulique et de sable de rivière exempt d'argile, ils sont constitués de trois couches (gobets, dégrossissage et dressage) avec finition à la tinoche cloutée ou lissée à la truelle.

De nature assez blanche et se prêtant mal à la coloration dans la masse, ils peuvent être recouverts d'un badigeon au lait de chaux parfois coloré appliqué en trois couches.

On les trouve dans les régions du nord de l'Île-de-France riche en gypse.

On les trouve dans la région de la Seine-et-Marne au nord d'une ligne Fontainebleau - Nogent - Montargis.

Les corniches étaient exécutées au plâtre, dominant par les moulures du relief à la façade ainsi que les crêtes de toit avec la tuelle. Les solins et les pierres étaient également liés au plâtre.

Deux types traditionnels utilisés  
(à adapter au baccage de l'hygrostat et du support du mur)

Mortier de plâtre	plâtre	chaux aérienne	sable fin	eau	consistance
1. couche (gobets)	1.5 V	1.5 V	3.5 V	1.5 V	gobets
2. couche (dégrossissage)	1.5 V	1.5 V	3.5 V	1.5 V	dégrossissage
3. couche (dressage)	1.5 V	1.5 V	3.5 V	1.5 V	lissage

## ➤ Enduits à la chaux aérienne

Localisés essentiellement dans le sud de la Seine-et-Marne, ils ont une long à leur conservation.

Composés du liant (chaux aérienne), de sable de rivière et de sable argileux de carrière (ou de sable à apin) et d'eau, ils donnent une coloration dans la masse aux enduits propres aux caractères du terroir. Leur souplesse permet aux murs de lisser se produire les échanges hygrométriques et d'obtenir une bonne protection contre l'humidité.

"aérienne" qui sèche à l'air seulement, contrairement à l'hydraulique qui durcit à l'eau.

Dans l'architecture rurale ou urbaine, si le mur d'une habitation n'est pas constitué de pierres de taille bien appareillées, il est traité en enduit, signe d'une construction soignée, de qualité, pour un bâtiment à usage noble (habitation). C'est pourquoi on le rencontre plus rarement sur les constructions secondaires rurales, granges, étables... ou le moellon repointé en apparent est de mise, car plus économique et correspondant à une hiérarchie dans la valeur attribuée aux bâtiments ruraux.

L'enduit participe au décor des façades

## B) EN TANT QUE DÉCOR, IL PARLE AU MONDE EXTERIEUR :

Outre l'expression de sa structure et du plan intérieur, la façade d'une maison est un lien entre son intérieur et son extérieur. L'aspect donne à une façade peut signifier plusieurs sortes de messages :

- Cela peut traduire d'abord une amélioration du confort de l'habitat, puisqu'on s'occupe davantage de l'humidité et donc du froid. Par la même, cela peut vouloir témoigner d'un progrès social, notamment en milieu rural.
- En milieu urbain (villes ou bourgs), le propriétaire peut vouloir faire passer certains messages aux habitants du lieu : exprimer sa position sociale, son ouverture au progrès, son appartenance à une catégorie professionnelle, professionnelle, ses goûts pour l'art, l'histoire etc. ....

## C) SA TEXTURE ET SA COULEUR EXPRIMENT SON TERROIR

L'enduit est un support de couleur qui égaye les façades.

Les enduits traditionnels à la chaux aérienne étaient composés de sables du terroir : "sable à apin" comportant les argiles locales responsables de la coloration de l'enduit. Appliqués sur les murs, ils donnent leur caractère aux constructions propres au lieu et permet leur intégration aux paysages dans lesquelles elles prennent place sans faire tâche. De même que les pierres de taille qui marquent l'architecture locale.

Néanmoins, combien un enduit trop blanc est perdant sur un fond végétal sombre. En restauration de bâtiments anciens, il est ainsi essentiel de retrouver les caractéristiques d'origine et cette coloration est obtenue par les sables argileux colorés et un liant, qui la révèle lors du talochage ou brossage.

# Annexe 2 : Fiches STAP

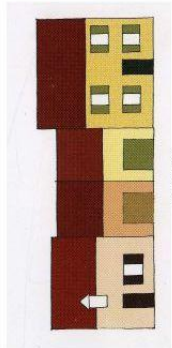


Illustration : G. L.

Mais le besoin d'appliquer un enduit ne s'est pas fait du jour au lendemain, il est le résultat d'un processus évolutif de l'art de construire et d'une réflexion sur le support à décor que constitue la façade : l'aspect fonctionnel d'un élément d'architecture n'a jamais été le seul critère, celui de la recherche de l'esthétique par les constructeurs a été tout aussi important

## D) L'ENDUIT JOUE AVEC L'ARCHITECTURE DE LA FAÇADE

Les maisons de bourg ou de village en Ile-de-France, telles que nous pouvons les voir actuellement, sont apparues aux XIXe siècle à une époque de forte évolution démographique, et où la recherche du confort et du progrès était plus marquée.

Elles ont été réalisées en pierres de pays et, pour les façades principales, enduites à la chaux aérienne ou au plâtre. Les façades ont été structurées par des lignes architecturales fortes ou au contraire, l'aspect fonctionnel : les chaînes d'angle, les bandeaux horizontaux filant entre rez-de-chaussée et premier étage, les bandeaux sous égout du toit, délimitaient des surfaces qu'il n'est pas rare de voir traitées avec un enduit plus texturé (façon rocaille, granuleux...) ou plus coloré (ocres).



Chacun de ces éléments structurants joue un rôle fonctionnel :

- Les bandeaux horizontaux, les corniches moulurées, les larmiers des appuis de fenêtre, soulignent l'horizontalité des façades, mais aussi coupent le ruissellement de l'eau sur le mur en l'évacuant vers l'extérieur.
- Les chaînes d'angles ou jambes hautes traitées en pierre, brique ou enduit lisse plus dur, consolident la construction et raidissent les murs.
- Les sous-bassements, zone d'échange de humidité provenant des remontées capillaires des fondations, reçoivent aussi les eaux de rejallissement et sont parfois soulignés par une tonalité plus sombre ou une texture lissée, car ils doivent être refaits plus souvent.
- Ils jouent aussi visuellement un rôle d'assise de la façade.
- Les encadrements des baies rigidifient les façades en évitant les fissurations des murs (et peuvent être traités en pierre, brique, ou monter plus dur et lisse) ; ils jouent aussi visuellement un rôle d'assise de la façade.
- La typologie des façades, composées avec leurs pleins et leurs vides, ainsi que leur décor, a subi les influences de l'architecture savante par la diffusion des modes depuis le XVIIIe siècle.



l'aspect des façades anciennes telles que nous les apprécions aujourd'hui est la résultante de plusieurs critères : le milieu géographique, la situation en groupement ou en isolé, l'évolution historique.

**La situation et le milieu :**

Généralement le milieu rural est resté longtemps à l'écart des modes architecturaux et des styles.

Les maisons de bourgs ont des façades plus ornementées, composées généralement de façon assez symétrique, souvent édifiées en mitoyenneté et recherchant de modèles d'architectures publiées ou faisant référence à des bâtiments emblématiques (châteaux, hôtels particuliers...)

Les encadrements traités en enduit sont une version économique du cadre en pierre ou brique.



### Période médiévale

Période classique

Période moderne (XXe siècle):

Ces évolutions ont conduit à la libération des formes architecturales en devenant plus audacieuses : école du Bauhaus, Le Corbusier, Niemeyer.

Avec l'industrialisation de la construction et pour répondre aux besoins croissants, les enduits ont été fabriqués par les industriels imposant une composition uniforme faisant fi des particularités locales : le ciment a régné en maître durant tout le siècle au détriment des enduits à la chaux. Imposant dans l'esprit du particulier qui veut restaurer sa maison ancienne une image dégradée, la notion même d'enduit est dévalorisée et délaissée pour mettre en évidence la peau de la façade en pierres apparentes.

Ce phénomène se répand dans certaines régions, dont la Seine-et-Marne, et sans distinction de type de bâtiment, sans analyse architecturale, et progressivement finit par servir de mauvaise référence.

## II – Facades enduites et facades à « pierre-vue » :

Traditionnellement, dans l'architecture rurale, les crépis sont appliqués sur les murs des parties habitées. On n'en met pas sur les granges, les étables ... tandis que l'intérieur est revêtu d'un enduit lisse en plâtre dans les pièces principales. L'intérieur des granges, quand a lui est crepi à pierre-vue.

L'alternance de murs enduits, mur à pierre-vue, pierres sèches, confère à ces bâtiments ruraux une diversité de façades et permet de distinguer immédiatement la partie habitation.



es mortiers sont en général effectués à la chaux ou au plâtre.

Certaines constructions anciennes importantes présentent des enduits à pierre-vue et font référence.

Ces exemples ne doivent pas servir de référence ou de prétexte pour justifier la mise à nu des façades servant à l'habitation.

Si parfois l'on observe qu'une restauration d'édifice est traitée avec des enduits à pierre-vue, c'est que, en l'absence de connaissance sur les anciens décors, la restitution hypothétique n'est pas admise.

Donc, le restaurateur s'arrête au gommage des joints, s'abstient de recouvrir pierres de taille et moellons d'une couche de badigeon général ou d'enduit mince.

Pourquoi les pignons sont-ils souvent en pierre apparente alors que les deux autres façades sont enduites ?

- pour recevoir la maison voisine un jour ou l'autre ;  
distinguer la façade principale de la façade secondaire ;  
il ne sont pas percés (donc moins fragilisés par des ouvertures) et par  
conséquent ont des maçonneries plus cohérentes ;  
subsistance de l'architecture à pans de bois où les pignons étaient en  
pierre et les façades principales en pans de bois. La masse des pignons  
en pierre évitait les risques de déversements des structures souples des  
pans de bois bien calés entre deux butées.

l'enduit et les jeux subtils des lignes de façades sont des constituants du décor architectural ; en conséquence, est un facteur d'identification régionale par sa couleur, sa texture et donc aussi un révélateur de l'histoire architecturale du bâti d'une région ; l'enduit joue un rôle de protection, isolant le mur en moellons de l'humidité.

La mise à nu d'une façade peut conduire à des désordres très importants tels que : pénétration de l'humidité, pourrissement des planchers par infiltration d'eau ...

Tout dépend de la qualité du parement de pierre (grès, meulière) variable suivant les secteurs du département et qui a en sorte, donné le ton à l'architecture des villages.

- Si l'on a des petits moellons irréguliers produisant de trop grands vides entre les pierres, le maçon est conduit à les recouvrir pour garantir une étanchéité suffisante à son mur. C'est le cas en particulier pour les encadrements de baies.
- Si l'on a pu construire en moellons de grès bien égaillés (secteur de la Bière) avec des joints minces et donc plus étanches, les moellons peuvent rester partiellement apparents.

Regarder autour de soi les bons exemples sur des bâtiments non restaurés récemment.

Ne pas céder à l'effet de mode qui conduit à montrer aux passants la pierre que l'on achète, mais respecter l'architecture d'origine.

Demander conseil au :

C.A.U.E. 77 (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement)  
27, rue du Marché 77120 COULOMMIERS – Tel. 01.64.02.30.62





## 2) L'emplacement de l'installation

Les installations sur le bâti ancien de qualité ne sont jamais autorisées sauf exceptions. En dehors des cas de création architecturale intégrée, **les panneaux ne doivent pas être visibles depuis le domaine public et sont donc à dissimuler** :

- à l'arrière des terrains ;
- au sol ;
- sur des pans de couverture des volumes annexes (garages, vérandas, volumes secondaires, aires de jardin, auvents, etc ...) de façon à couvrir la totalité d'un versant de la toiture ;

En tout état de cause, si une symétrie régit déjà la construction, elle sera respectée et il faudra tenir compte de la composition de la construction : lucarnes, cheminées, axes des baies de façade, etc...

De plus, l'installation doit être en cohérence avec les formes de l'architecture concernée, sa volumétrie, ses proportions, etc...

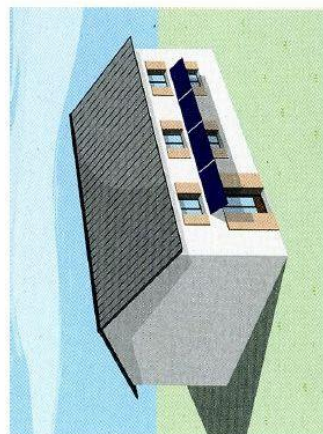
Par ailleurs, sur des constructions neuves d'architecture contemporaine, le dispositif doit être partie prenante de la composition des toitures et façades.

à schémas-types d'implantation :



Les capteurs couvrent la totalité de la toiture du garage

Les capteurs couvrent la totalité de la toiture de la véranda



Les capteurs forment un auvent qui crée une ombre portée sur les fenêtres du rez-de-chaussée en été

## b) photographies et illustration d'implantation :



Implantation au sol



Implantation sur un appentis adossé à un mur



Implantation sur un abri de jardin



Implantation sur une annexe indépendante



Implantation sur une dépendance de type remise ou appentis



Implantation sur un auvent



Implantation sur une annexe accolée à la construction principale



Implantation sur une toiture mono-pente

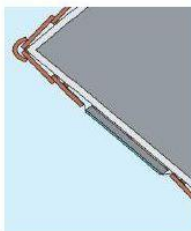


Implantation sur la totalité de la toiture avec verrière centrale

En terme de matériaux : l'ardoise, peu présente en Seine-et-Marne, et le zinc se marient mieux avec les capteurs solaires que la tuile car ce sont des matériaux lisses et de couleur bleuâtre similaire, ce qui atténue l'impact des panneaux.

Pour les tuiles de terre cuite, on s'attachera à la couleur des ossatures métalliques et du fond de panneau. De nouveaux modèles de panneaux possèdent des tons plus proches de la terre cuite avec une pente d'efficacité limitée. Cependant les technologies évoluent vite et de nouveaux type de panneaux solaires et photovoltaïques permettant un meilleur rendement devraient voir le jour.

Dans tous les cas, **les panneaux seront posés en « encastré »** sans aucune saillie sur la couverture.



## Liste et coordonnées :

**C.A.U.E.** : 77 Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement)  
27, rue du Marché 77120 COULOMMIERS - Tél. 01.64.03.3062

**D.D.T.** : 77 Direction Départementale des Territoires  
298, rue Georges Clémenceau - Zone Industrielle de Vaux-le-Pénil  
B.P. 596 - 77005 MELUN Cedex - Tél. 01.60.56.71.71

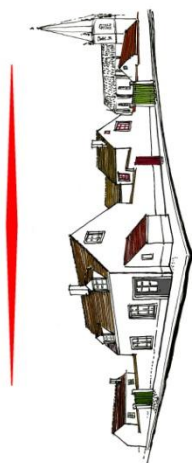
**A.D.E.M.E.** : (Agence De l'Environnement et pour la Maîtrise de l'Energie)  
6, rue Jean Jaurès 92807 PUTEAUX Cedex  
Tél. 0.810.060.050 - 01.49.01.45.47

**A.N.A.H.** : (Agence Nationale de l'Habitat)  
288, rue Georges Clémenceau - Zone Industrielle de Vaux-le-Pénil  
B.P. 596 - 77005 MELUN Cedex - Tél. 01.60.56.70.80

et  
**PACT Seine-et-Marne**  
143, avenue Bréhat, B.P. 45  
77350 LE MEE SUR SEINE - Tél. 01.64.09.12.72  
Site : [www.pact77.org](http://www.pact77.org)

Document établi à partir de l'étude « Economies d'énergie et bâti ancien » par Olivier Godet et Saadia Tamelkocht - DRAC Ile-de-France - Service de l'architecture  
Illustrations et photographies - droits réservés - Août 2010





Les **enduits** seront réalisés à la chaux, chaux aérienne et sable pour le bâti ancien, et seront de la couleur de la pierre locale de ton ocre et de finition talochée, grattée ou lissée (à préférer en milieu urbain), en excluant les aspects grésés ou à reliefs artificiels et les tons vifs trop agressifs.

Les **encadrements** des ouvertures seront traités en enduit lissé et saillant de 15 cm de large environ.

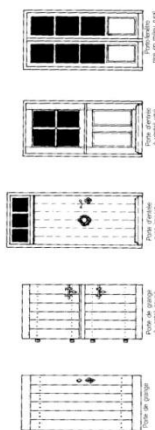
Les **menuiseries extérieures** (fenêtres, volets et portes) seront en bois ou métal de ton pastel ou foncé. Les vantaux seront recouverts par des petits bois rapportés sur le vitrage et non intégrés à celui-ci afin de produire des carreaux carrés ou verticaux et non horizontaux.

Les **occultations** seront prévues par des volets battants pleins ou semi-persennés en bois ou par des volets roulants sans coffre apparent extérieur.

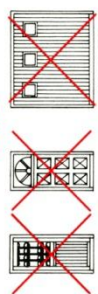
Les **couleurs** seront à choisir dans des gammes de gris colorés vert, bleu...Le blanc pur trop agressif dans l'espace et le bois laissé ton naturel, verni ou lésuré, de tradition non locale, n'étant pas autorisés.

Les portes d'entrée seront traitées dans des teintes plus foncées que les fenêtres dans la même gamme de ton.  
A titre indicatif, les teintes RAL suivantes peuvent être utilisées : blanc cassé (RAL 9002/9003), gris clair (RAL 7047/7050), gris foncé (RAL 7016/7017), gris bleu (RAL 6011/6021/6023/6024), gris bleuté (RAL 5014/5023/5024), gris bleu foncé (RAL 6017/6099/6011/6021/6023/6024), gris bleu foncé (RAL 5014/5023/5024), rouge le de vin (RAL 3004/3005), vert brouère (RAL 6003/6006) ou foncé (RAL 6000/6005) et vert empire (RAL 6002).

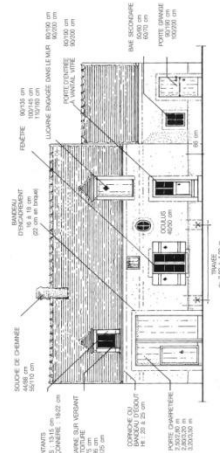
#### Exemples de portes



#### A EVITER



Les **détails architecturaux**, la **modénature** et le **vocabulaire traditionnel** du bâtiment :



#### E) Les clôtures :

Véritables éléments de transition entre l'espace public et l'espace privé, elles méritent un traitement de qualité dans les espaces à forte sensibilité paysagère ou bâtie.

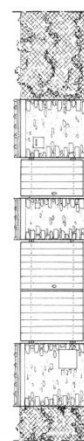
**Sur rue**, elles seront constituées d'un matériau de qualité, dans la continuité des clôtures traditionnelles existantes dans la rue, ou suivant les règles du lotissement prédictées.

Les clôtures traditionnelles en Seine-et-Marne sont souvent constituées d'un mur en pierres jointoyées ou enduit couronné d'un chaperon de tuiles plates ou d'une mur bahut (1/3 de la hauteur totale soit dans la majorité des cas une soixantaine de cm) en moellons ou en maçonnerie enduite, complété sur les deux tiers suivant d'une grille au dessin sobre en métal ou d'un planchetage constitué de larges lames verticales jointives en bois peint dans le ton des portails et portillons, l'ensemble régnant à la même hauteur.

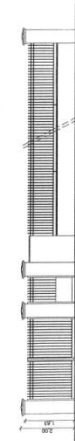
**En mitoyenneté**, elles seront plutôt constituées de grillages doublés de haies vives d'essences locales (charmillie, lilas, houx, noisetiers, lauriers, troènes, buis...) en excluant les résineux du type thuyas ou cyprès.

**Le portail** suit l'alignement de la clôture sans retrait disgracieux créant un effet d'entomoi.

#### Mur et haie vive



#### Mur bahut et grille

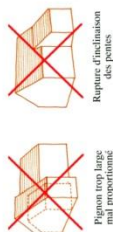
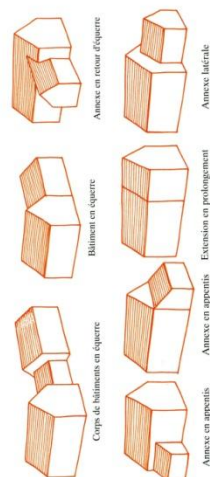


#### A EVITER



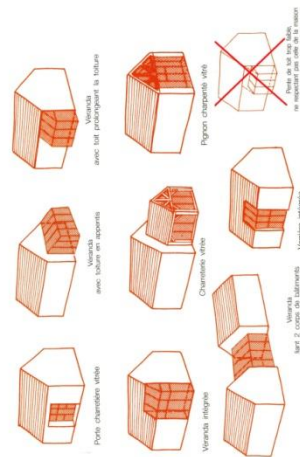
#### II - LES EXTENSIONS :

Les **annexes** sont bâties sur le même principe volumétrique et avec les mêmes matériaux que la construction à laquelle elles s'accrochent.



#### Les vérandas :

Il s'agit du même principe que les annexes pour la volumétrie. Une correspondance entre les montants verticaux délimitant les vitrages et les joints de la couverture doit être recherchée. La couverture doit être réalisée en verre afin d'assurer la plus grande transparence.



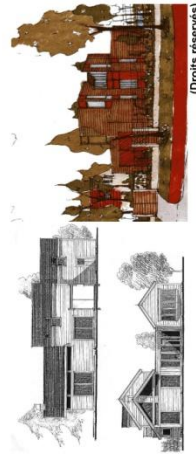
Ces conseils ont pour objectif d'éclairer les dépositaires de demande d'autorisation sur le regard porté sur leurs projets architecturaux afin de leur éviter le désagrément d'un avis défavorable mais ne constituent pas un document d'une valeur normative absolue.

#### III - L'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE :

Pour la mise en œuvre de projets complexes, il est recommandé de prendre contact avec le service ou de se présenter à la permanence du Conseil en architecture, urbanisme et environnement (CAUE) situé 27 rue du Marché à Coulommiers.

En effet, suivant le contexte du projet, non définissable à priori, des adaptations des principes é-dessus énoncés pourront être retenues, si elles permettent d'intégrer harmonieusement la nouvelle construction à son environnement. Les projets d'esprit contemporain faisant œuvre de création seront examinés au cas par cas par l'architecte des bâtiments de France.

#### Exemples de construction d'architecture contemporaine



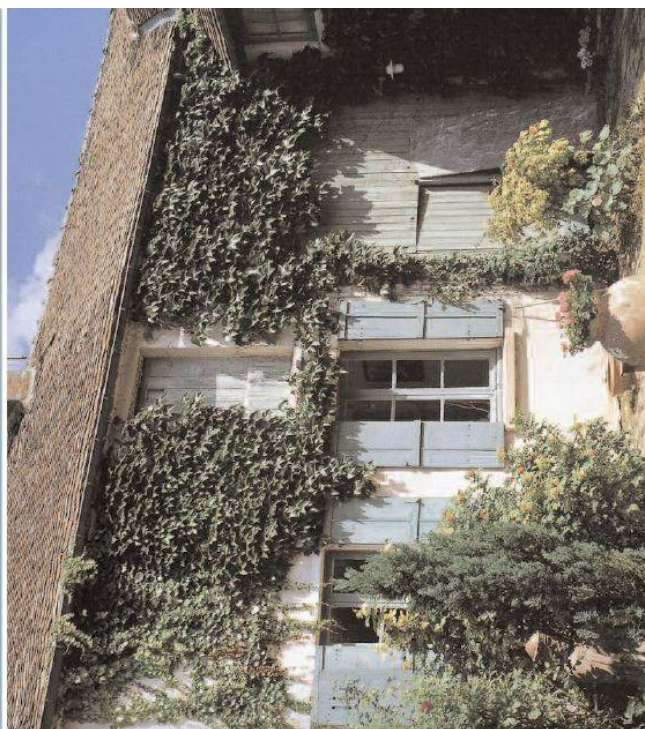
Références : La Maison Rustique en Ile-de-France » de Pierre THIEBAUT (Ed. Eyrolles)  
Le site du ministère de la culture : [www.culture.gouv.fr](http://www.culture.gouv.fr)



# CHARTRE

## Valorisation du bâti ancien Seine-et-Marne

CONSEILS ET RECOMMANDATIONS



**ENTREPRISES, ARCHITECTES,**  
Venez rejoindre le réseau Seine et Marais pour le bel ouvrage.

**PARTICULIERS,**  
Ayez les exigences que mérite votre construction ancienne.

**COLLECTIVITES,**  
Soutenez cette action qui valorisera vos communes  
et le cadre de vie de vos administrés.



# CHARTRE QUALITE

## Valorisation du bâti ancien

Seine-et-Marne

Restaurer le bâti ancien sans le dénaturer et ainsi préserver le patrimoine transmis, prolonger sa vie avec efficacité, lui adapter les règles actuelles du développement durable et réduire les dépenses énergétiques

### Cela suppose :

- de bien connaître les spécificités de la construction ancienne et de ses comportements
- savoir établir un bon diagnostic, avec en préalable, un bilan des désordres, de leurs origines
- savoir prendre les mesures en conséquences avec les bons savoir-faire et les matériaux adaptés aux pathologies ou aux objectifs à atteindre

### D'où la nécessité :

- de faire appel à des maîtres d'œuvre, des architectes spécialisés, à des entreprises volontaires et formées aux **regles spécifiques** d'intervention sur le bâti ancien, agréées par un comité d'expert
- de créer un **réseau** des diverses compétences complémentaires entre corps d'état, pour favoriser les échanges et les transmissions, permettre d'obtenir le respect et la préservation de ce patrimoine

### Un document cadre : LA CHARTE

La rédaction d'un ensemble de conseils et de recommandations de bases et de bonnes pratiques s'est donc avérée nécessaire pour déterminer la qualité à atteindre. Elle a été conduite sous l'impulsion du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de Seine-et-Marne, en partenariat avec un groupe de professionnels spécialisés, constitué d'architectes, d'entreprises, d'associations nationales (*Fondation du Patrimoine, Maisons Paysannes de France, Vieilles Maisons Françaises, Demeure Historique*) du C.A.U.E. 77, d'instances professionnelles et fédératives.

La **Charte de Qualité** pour la Valorisation du Bâti Ancien de Seine-et-Marne, est disponible sur internet, à l'adresse de la DRAC Ile-de-France [http://www.ile-de-france.culture.gouv.fr/Rubrique\\_Architecture\\_urbanisme\\_et\\_sites\\_-\\_les\\_services\\_territoriaux\\_de\\_l'architecture\\_et\\_du\\_patrimoine-STAP\\_Seine-et-Marne](http://www.ile-de-france.culture.gouv.fr/Rubrique_Architecture_urbanisme_et_sites_-_les_services_territoriaux_de_l'architecture_et_du_patrimoine-STAP_Seine-et-Marne).

Les professionnels qui se sentent motivés pour travailler suivant ces principes et transmettre un savoir-faire leur permettant de développer une clientèle nouvelle, attachés au travail exécuté dans les règles de l'art, sont invités à se faire connaître auprès du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine à Fontainebleau, ou en retournant le coupon d'adhésion disponible sur la charte en téléchargement, accompagné d'une présentation de leurs références dans ce domaine.



L.T.-CAUE 77

### Contenu de la charte

La charte, à la fois morale et technique, est un condensé des notions indiscutables à appliquer lors des travaux de restauration du patrimoine. Elle est, par conséquent, un outil de promotion des savoir-faire de qualité.

Cette charte s'applique par exemple à :

- Recadrer, par des conseils de bases, les interventions à prévoir sur le bâti ancien et les matériaux appropriés à sa spécificité, pour aider les maîtres d'ouvrage à discerner, dans l'offre très développée des moyens modernes, le meilleur choix de matériaux.
- Replacer les techniques anciennes au cœur de nos préoccupations environnementales et de nos recherches d'économies.
- Donner aussi des principes d'ordre d'intervention, des conseils techniques, des bases sur l'histoire des techniques aux particuliers voulant entretenir leur bien.
- Aider à prendre en compte tout ce qui fait la saveur, la spécificité de l'architecture du département, dans les détails particuliers de mise en œuvre, les pratiques traditionnelles.
- Donner des orientations pour la réalisation d'enduits dans les règles de l'art et non suivant les préconisations valables pour les enduits modernes, que ce soit pour les enduits à la chaux aérienne ou ceux en plâtre gros et chaux aérienne que l'on rencontre très fréquemment en Seine-et-Marne. Il y est aussi question de badigeons de chaux, chaulage, eau-forte.
- Eviter les erreurs par ignorance, perte de connaissances techniques dans tous les principaux corps d'état.
- Evoquer les détails architecturaux avec des préconisations en matière de menuiserie, colorations, de ferronnerie etc...tant pour leur simple entretien que pour leur remplacement.
- Conseiller, dans la lutte incessante qu'il faut mener dans nos régions contre l'humidité, que ce soit contre la mousse ou les remontées capillaires ou la maîtrise de la captation des eaux pluviales.