

Commune de Montceaux-lès-Meaux

Plan Local d'Urbanisme

4.1 Règlement littéral

**Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal en date du
9 novembre 2022
approuvant le PLU de la commune
de Montceaux-lès-Meaux**

**Cachet et signature
du Maire**



GEOGRAM

16 rue Rayet Liénart
51420 Witry-lès-Reims
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

Sommaire

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES 10

Article 1 - Champs d'application territoriale du plan.....	10
Article 2 - Portées respectives du règlement à l'égard des autres législations.....	10
Article 3 - Divisions du territoire en zones	10
Article 4 - Mentions graphiques.....	11

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... 13

CHAPITRE 1 : ZONE UA 14

<i>Définition de la zone :</i>	14
<i>Informations</i>	14
<i>Rappels :</i>	14

SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS 15

<i>Sous-section 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités</i>	15
UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	15
UA 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition	15
<i>Sous-section 2 – Mixité fonctionnelle et sociale</i>	16
UA 3 – Mixité fonctionnelle.....	16
UA 4 – Mixité sociale	16

SECTION 2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 17

<i>Sous-section 1 - Volumétrie et implantation des constructions</i>	17
UA 5 – Règles maximales d'emprises au sol.....	17
UA 6 - Hauteur des constructions.....	17
UA 7– Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur.....	17
UA 8 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	17
UA 9 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	18
UA 10 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	19
<i>Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	19
UA 11 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures.....	19
UA 12 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	22
UA 13 - Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger.....	22
<i>Sous-section 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i>	23
UA 14 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	23
UA 15 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	23
UA 16 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.....	24
UA 17 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques.....	24
UA 18 – Éléments de paysage identifiés	24
UA 19 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	24
UA 20 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.....	24
<i>Sous-section 4 – Stationnement</i>	24
UA 21 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques).....	24
UA 22 - Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires.....	26

SECTION 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX 27

<i>Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées</i>	27
UA 23 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées	27
UA 24 - Emplacements réservés à destination de voirie.....	27
<i>Sous-section 2 – Desserte par les réseaux</i>	27
UA 25 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif.....	27

UA 26 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.	28
UA 27 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.	28
Sous-section 3 – Emplacements réservés	28

CHAPITRE 2 : ZONE UB 29

<i>Définition de la zone</i> :	29
<i>Informations</i>	29
<i>Rappels</i> :	29

SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS 30

Sous-section 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités	30
UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	30
UB 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition	30
Sous-section 2 – Mixité fonctionnelle et sociale	31
UB 3 – Mixité fonctionnelle.....	31
UB 4 – Mixité sociale	31

SECTION 2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 32

Sous-section 1 - Volumétrie et implantation des constructions	32
UB 5– Règles maximales d'emprises au sol.....	32
UB 6 - Hauteur des constructions.....	32
UB 7 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur	32
UB 8 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	32
UB 9 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	33
UB 10 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	33
Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	34
UB 11 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures.....	34
UB 12 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.....	36
UB 13 - Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger	36
Sous-section 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	37
UB 14 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	37
UB 15– Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	37
UB 16 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.....	37
UB 17 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques.....	38
UB 18 – Éléments de paysage identifiés.....	38
UB 19 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	38
UB 20 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.....	38
Sous-section 4 – Stationnement	38
UB 21 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques).....	38
UB 22 - Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires.....	39

SECTION 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX 40

Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées	40
UB 23 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées.....	40
UB 24 - Emplacements réservés à destination de voirie.....	40
Sous-section 2 – Desserte par les réseaux	40
UB 25 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif.....	40
UB 26 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.	41
UB 27 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.	41
Sous-section 3 – Emplacements réservés	41

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 42

CHAPITRE UNIQUE : ZONE 2AU 43

<i>Définition de la zone</i> :	43
<i>Informations</i>	43

SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	4 4
<i>Sous-section 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités</i>	44
<i>Sous-section 2 – Mixité fonctionnelle et sociale</i>	44

SECTION 2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	4 4
<i>Sous-section 1 – Volumétrie et implantation des constructions</i>	44
<i>Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	44
<i>Sous-section 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i>	44
<i>Sous-section 4 – Stationnement</i>	44

SECTION 3 – ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	4 5
<i>Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées</i>	45
<i>Sous-section 2 – Desserte par les réseaux</i>	45
<i>Sous-section 3 – Emplacements réservés</i>	45

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES..... 46

CHAPITRE UNIQUE : ZONE A	4 7
<i>Définition de la zone</i> :	47
<i>Informations</i>	47
<i>Rappels</i> :	47

SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	4 8
<i>Sous-section 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités</i>	48
A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	48
A 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition	49
<i>Sous-section 2 – Mixité fonctionnelle et sociale</i>	49
A 3 – Mixité fonctionnelle	49
A 4 – Mixité sociale	50

SECTION 2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	5 0
<i>Sous-section 1 – Volumétrie et implantation des constructions</i>	50
A 5 – Règles maximales d’emprises au sol	50
A 6 - Hauteur des constructions	50
A 7 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d’emprise au sol et de hauteur	50
A 8 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	50
A 9 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	51
A 10 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	51
<i>Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	51
A 11 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures	51
A 12 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	55
A 13 - Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger	55
<i>Sous-section 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i>	55
A 14 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	55
A 15 – Obligations en matière de réalisation d’espaces libres et de plantations, d’aires de jeux et de loisir	56
A 16 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu’aux espaces nécessaires aux continuités écologiques	56
A 17 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques	56
A 18 – Éléments de paysage identifiés	56
A 19 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	56
A 20 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l’écoulement des eaux	56
<i>Sous-section 4 – Stationnement</i>	56
A 21 – Obligations de réalisation d’aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)	56
A 22 - Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires	56

SECTION 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX 57

<i>Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées</i>	57
A 23 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées.....	57
A 24 - Emplacements réservés à destination de voirie.....	57
<i>Sous-section 2 – Desserte par les réseaux</i>	57
A 25 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif.....	57
A 26 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.	58
A 27 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	58
<i>Sous-section 3 – Emplacements réservés</i>	58

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 59**CHAPITRE UNIQUE : ZONE N 60**

<i>Définition de la zone :</i>	60
<i>Informations</i>	60
<i>Rappels :</i>	60

SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS 61

<i>Sous-section 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités</i>	61
N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	61
N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition.....	62
<i>Sous-section 2 – Mixité fonctionnelle et sociale</i>	63
N 3 – Mixité fonctionnelle.....	63
N 4 – Mixité sociale.....	63

SECTION 2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 64

<i>Sous-section 1 - Volumétrie et implantation des constructions</i>	64
N 5– Règles maximales d'emprises au sol.....	64
N 6 - Hauteur des constructions.....	64
N 7 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur.....	64
N 8 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	64
N 9 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	65
N 10 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	65
<i>Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	66
N 11 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures.....	66
N 12 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.....	68
N 13 - Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger.....	68
<i>Sous-section 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i>	69
N 14 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.....	69
N 15– Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.....	69
N 16 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.....	69
N 17 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques.....	69
N 18 – Éléments de paysage identifiés.....	70
N 19 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.....	70
N 20 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.....	70
<i>Sous-section 4 – Stationnement</i>	70
N 21 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques).....	70
N 22 - Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires.....	70

SECTION 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX 71

<i>Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées</i>	71
N 23 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées.....	71
N 24 - Emplacements réservés à destination de voirie.....	71
<i>Sous-section 2 – Desserte par les réseaux</i>	71
N 25 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif.....	71

N 26 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.	72
N 27 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	72
Sous-section 3 – Emplacements réservés.....	72

TITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISES
CLASSES 73

CARACTERE DES TERRAINS.....	74
ARTICLE L 113 -1 DU CODE DE L'URBANISME.....	74
ARTICLE L 113 -2 DU CODE DE L'URBANISME.....	74
ARTICLE L 113 -3 DU CODE DE L'URBANISME.....	74
ARTICLE L 113 -4 DU CODE DE L'URBANISME.....	75
ARTICLE L 113 -5 DU CODE DE L'URBANISME.....	75
ARTICLE L 113 -6 DU CODE DE L'URBANISME.....	75
ARTICLE L 113 -7 DU CODE DE L'URBANISME.....	76
ARTICLE R 421-23 DU CODE DE L'URBANISME.....	76
ARTICLE R 421-23-2 DU CODE DE L'URBANISME.....	76

ANNEXE : 77

Annexe n°1 : Règlement du Site Patrimonial Remarquable (ancienne ZPPAUP).....	77
Annexe n°2 : Extraits du guide « Le retrait-gonflement des argiles – Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel ».....	117

LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME

Aux fins du présent règlement, on entend par :

⇒ **Annexe**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

⇒ **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

⇒ **Construction**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

⇒ **Construction existante**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

⇒ **Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

⇒ **Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

⇒ **Façade**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

⇒ **Gabarit**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

⇒ **Hauteur**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

⇒ **Limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

⇒ **Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (OTNFSP)**

Équipement, installations ou aménagements, généralement de faible dimension, destinées à assurer un service public (par un organisme public ou par un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif).

Exemples : services urbains (voirie, arrêt de bus, assainissement, traitement des déchets, éclairage public etc.), transport (de fluides, d'énergie, de télécommunication, etc.), aires d'accueil des gens du voyage, éoliennes de production électrique, antennes de radiotéléphonie...

⇒ **Voies ou emprises publiques**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Titre 1 : **Dispositions Générales**

Le présent règlement de PLU est établi en vertu des articles L.151-8 à L.151-42 ainsi que R.151-9 à R.151-55.

Article 1 - Champs d'application territoriale du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Montceaux-lès-Meaux.

Article 2 - Portées respectives du règlement à l'égard des autres législations

Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles suivants :

- R.111.2 : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- R.111.4. : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- R.111.26. : le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- R.111.27 : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 3 - Divisions du territoire en zones

Les documents graphiques font apparaître des zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles définies par le présent texte :

→ **LES ZONES URBAINES :**

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (Article R.151-18 du code de l'urbanisme).

Sur le territoire de Montceaux-lès-Meaux, on distingue :

- **La zone UA** qui correspond au centre ancien de Montceaux.
- **La zone UB** qui correspond à un tissu urbain moins dense que le centre ancien, implanté

en ordre discontinu ou groupé. Cette zone comporte principalement des constructions à vocation d'habitat.

→ **LES ZONES A URBANISER**

Article R*151-20 : Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

→ **LES ZONES AGRICOLES :**

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (Article R.151-22 du code de l'urbanisme).

La zone agricole comporte le secteur Ap à protéger de l'urbanisation nouvelle pour des raisons paysagères.

→ **LES ZONES DE RICHESSES NATURELLES A PROTEGER :**

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues (Article R.151-24 du code de l'urbanisme).

La zone naturelle comporte :

- ✓ *Le secteur Ne - STECAL - secteur de la zone naturelle réservé aux équipements publics*
- ✓ *Le secteur - STECAL -Nj où les abris de jardin sont autorisés.*

Article 4 - Mentions graphiques

Les plans de zonage comportent des représentations graphiques :

- **Les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer**, classés en application de l'Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et repérés par un quadrillage de lignes verticales et horizontales ;
- **Les Emplacements Réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts repérés par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre ; Le tableau ci-dessous donne la liste des réserves publiques figurant au P.L.U. avec les indications suivantes :

- L'affectation future des terrains.
- La collectivité bénéficiaire devant acquérir les terrains.
- La surface.

N°	Objet	Bénéficiaire	Surface
1	Protection du bâtiment existant, présentant un intérêt patrimonial	Commune de Montceaux-lès-Meaux	100 m ²
2	Jardins partagés	Commune de Montceaux-lès-Meaux	9 700m ²
3	Bassin de rétention	Commune de Montceaux-lès-Meaux	2 990 m ²
4	Voie d'accès – 5m d'emprise	Commune de Montceaux-lès-Meaux	340 m ²
5	Protection du bâtiment existant, présentant un intérêt patrimonial	Commune de Montceaux-lès-Meaux	30 m ²

- **Les chemins de randonnées** inscrits au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées ;
- **Les chemins protégés**
- **Les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation ;**
- **Les éléments de paysage identifiés** en application de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme. Les prescriptions figurent dans le règlement :
 - Mares
 - Les zones humides
- **Les lisières de forêt** à protéger qui s'appliquent en bordure des massifs boisés de plus de 100 ha.
- Les bâtiments en zone agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination – Article L151-11 du Code de l'Urbanisme.
- Les abords inconstructibles des cours d'eau (6 mètres de part et d'autre des berges).

Titre 2 :
Dispositions
applicables aux zones
urbaines

CHAPITRE 1 : ZONE UA

Définition de la zone :

Cette zone correspond au bâti ancien de la commune. Le tissu est composé essentiellement de bâtiments à usage d'habitation, de commerces et de services. L'implantation des constructions est effectuée le plus souvent en ordre continu et à l'alignement des voies. Ces caractères doivent être maintenus. A signaler aussi la présence de grands parcs arborés autour de bâtisses à valeur historique.

Informations

La zone UA est concernée par le Site Patrimonial Remarquable (ancienne **Z**one de **P**rotection du **P**atrimoine **A**rchitectural **U**rbain et **P**aysager).

La zone UA est soumise à un aléa moyen et fort de mouvement de terrain lié aux retrait/gonflement des argiles. Il est conseillé de se reporter au guide « Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel », en annexe n°2 du présent règlement.

Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- ✓ En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ Conformément à l'Article L 113-2 du code de l'urbanisme, les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'Article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**Sous-section 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités****UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
- L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38) en dehors des terrains aménagés.
- Les constructions à usage d'activités industrielles ou d'entrepôt.
- Les constructions liées à l'activité agricole ou forestière à l'exception des aménagements de bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Au sein de la trame zone humide identifiée au document graphique, sont également interdits :
 - Les travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
 - Les comblements, affouillements et exhaussements
 - Les nouveaux drainages, le remblaiement,
 - Les dépôts de toute nature,
 - La création de plans d'eau artificiels,
 - La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
 - L'imperméabilisation des sols.

UA 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- La réalisation de sous-sol dans les constructions est autorisée dans les cas où les spécifications détaillées au permis de construire montrent que les problèmes techniques liés aux infiltrations d'eau sont résolus.
- Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles respectent les conditions définies à l'Article UA. 12.

- Les constructions à usage d'activités artisanales, de service, de commerce ou de bureaux sont admises à condition que les nuisances et dangers puissent être maîtrisés de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Au sein de la trame zone humide identifiée au document graphique, sont également interdits :
 - Les travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
 - Les comblements, affouillements et exhaussements
 - Les nouveaux drainages, le remblaiement,
 - Les dépôts de toute nature,
 - La création de plans d'eau artificiels,
 - La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
 - L'imperméabilisation des sols.

Sous-section 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

UA 3 – Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

UA 4 – Mixité sociale

Non réglementé.

**SECTION 2 – QUALITÉ URBAINE,
ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET
PAYSAGÈRE****Sous-section 1 - Volumétrie et implantation des constructions****UA 5 – Règles maximales d’emprises au sol**

- Sur l’ensemble du terrain, l’emprise au sol des constructions, hors piscine et terrasse ne peut excéder 60 %.
- Les règles ci-dessus ne s’appliquent pas à la reconstruction à l’identique des bâtiments légalement autorisés détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

UA 6 - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres de hauteur totale à l’axe du faîtage au terrain naturel. Elle tiendra compte des héberges latérales existantes.
- Le nombre maximum de niveaux sera R+1+C aménagés ou aménageables.
- La hauteur des constructions annexes isolées ne doit pas excéder 3 mètres de hauteur totale.
- Lorsqu’une construction isolée est adossée à un mur existant, elle ne devra pas dépasser ce dernier ou une solution pour l’intégration harmonieuse de la construction sera trouvée.
- Dans le cas d’une extension, la hauteur de la partie étendue sera la même que la hauteur de la construction qu’elle étend.
- Les règles ci-dessus ne s’appliquent pas à la reconstruction à l’identique des bâtiments légalement autorisés détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

UA 7– Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur

- Non réglementé

UA 8 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions devront être implantées de la façon suivante :
 - ✓ soit au ras de l'alignement,
 - ✓ soit en retrait de l'alignement :

- *si la construction nouvelle est implantée en continuité ou contiguë à une construction existante (une variation cependant de + ou - 2 mètres est tolérée) située ou non sur la même parcelle. Dans ce cas, la continuité visuelle de l'alignement devra être assurée soit par un mur de clôture, soit par une haie d'essences locales dont l'aspect et les caractéristiques sont définies à l'Article UA.11.*
 - *si cela permet la conservation ou la réhabilitation de murs en maçonnerie traditionnelle, élevé à l'alignement sur rue. Dans ce cas, un retrait suffisant pour le stationnement de véhicule en conformité avec l'Article 12 du présent règlement sera prévu entre le mur et la construction.*
- Au-delà de la bande de 20 mètres ne sont autorisés que :
- ✓ l'aménagement et la réhabilitation des bâtiments existants avec ou sans changement de destination,
 - ✓ les annexes isolées,
 - ✓ et les extensions modérées des constructions existantes avant la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique des bâtiments légalement autorisés détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

UA 9 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions devront être implantées de la manière suivante :
- ✓ soit en retrait des limites séparatives,
 - ✓ soit sur une limite séparative.
- La marge de reculement est ainsi définie :*
- *En cas de baie, la distance par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieure à 6 mètres.*
 - *Toutefois, cette distance peut être réduite à 3 mètres en cas de murs aveugles.*
- En dehors ou dans la bande des 20 mètres, les annexes isolées doivent être implantées de manière à maintenir les haies végétales existantes. Par ailleurs, elles peuvent être implantées soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives. Lorsqu'elles s'implantent à moins de 2 mètres d'une limite séparative, il doit s'agir obligatoirement d'un pignon ou d'une façade aveugle.
- Le bassin des piscines fixes et celles démontables d'une hauteur supérieures à 1 mètre par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 20 m², doit respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives de propriété.

- Pour les limites communes avec le parc du château, l'implantation des constructions nouvelles se fera en retrait de 30 mètres minimum par rapport au mur du parc du château et des terrasses.
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique des bâtiments légalement autorisés détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

UA 10 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 6 mètres. Toutefois, aucune distance n'est imposée entre une construction d'habitation et une annexe isolée.
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique des bâtiments légalement autorisés détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UA 11 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

→ Dispositions générales

- Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
- Les règles énoncées ci-après s'appliquent à une architecture de type briard. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :
 - ✓ les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.
 - ✓ l'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant.
- De plus, des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques et matériaux, mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

→ Toitures

- Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes. La pente des versants est obligatoirement comprise entre 30 et 45 degrés, sauf pour les vérandas, les annexes isolées, pour lesquels il n'est pas fixé de règles de pente.

- Les constructions de plan quasiment carré auront une pente de toiture comprise entre 30 et 40°. Elles pourront comporter un toit à deux pentes ou plus.
- L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou châssis de toit. Les lucarnes seront de type traditionnel : lucarnes à capucine ou à fronton (voir schéma ci-après). La somme de leurs largeurs ne doit pas excéder le tiers de la longueur du versant de toiture dans lequel elles s'insèrent.
Elles seront alignées sur les fenêtres des façades
- Les châssis de toit sont interdits en façade sur rue.
- Les châssis de toit seront à dominante verticale et de dimensions maximales 80x100cm. Ils seront de type à encastrer, sans saillie par rapport au plan de la couverture, seront implantés dans la partie inférieure des combles et seront axés soit sur les ouvertures de l'étage inférieur, soit sur le trumeau de maçonnerie entre deux ouvertures. Sans occultations extérieures.
- De même les capteurs ou les panneaux solaires sont interdits en façade sur rue.
- En ce qui concerne les vérandas il n'est pas fixé de règle de pente mais la tôle ondulée et le bardage métallique sont interdits, sauf bac acier couleur zinc.
- Les toitures à pente, à l'exception des vérandas et des annexes isolées doivent être recouvertes par de la tuile plate petit moule (60 à 80 au m²) en terre cuite rouge de ton vieilli ou en tuiles mécaniques rouges vieilles (20 au m²). L'ardoise n'est autorisée que lorsqu'il s'agit de travaux effectués sur une toiture existante déjà composée d'ardoise ou en cas d'extension pour s'harmoniser avec l'existant. Les toitures en tôles ondulées sont interdites.
- Pour les annexes isolées, les toitures peuvent être recouvertes de tuile ou bac acier couleur zinc patiné. Les toitures en tôles ondulées sont interdites.
- Pour les annexes isolées, si elles ne sont pas recouvertes de tuile, elles devront s'implanter de manière à être le moins visible possible du domaine public immédiat ou d'une cour commune.

→ **Parements extérieurs**

- Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.
- Le ravalement sera réalisé en enduit de chaux teinté dans la masse de ton selon le nuancier du CAUE 77 et de finition grattée fin, lissée ou talochée et non de finition écrasée.
- Les menuiseries des fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de :
 - ✓ dimensions toujours plus hautes que larges (20 % minimum),
 - ✓ carreaux à dominante verticale.
- Les "ventouses" de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés, les compresseurs ou matériels de climatisation sont interdits en fixation sur les façades visibles de l'espace public.
- Les volets roulants sur façades ou pignon vus du domaine public, sont autorisés si le boîtier (ou mécanisme) est encastré dans la maçonnerie et si ils sont accompagnés de volets battants.

- Les couleurs des menuiseries extérieures devront être conformes au nuancier disponible en mairie.
- S'agissant d'une construction d'architecture traditionnelle, la totalité des menuiseries sera de ton clair, blanc cassé de gris, gris vert pastel, gris bleu pastel ou beige clair (et non blanc pur) ou de teinte foncée, gris anthracite, vert, bleu- gris foncé, tabac ou rouge lie-de-vin et non vernies ou de ton bois naturel, de tradition non locale. La porte d'entrée et les volets battants seront réalisés en bois, la porte étant d'une couleur plus foncée que les fenêtres.
- L'utilisation de matériaux nus (type parpaing non enduit) est interdite. Les murs doivent être pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines. La couleur des enduits sera conforme au nuancier disponible en mairie.
- Les abris de jardin auront une toiture en matériau ayant l'aspect et la couleur de la tuile.
- Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :
 - ✓ soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...),
 - ✓ soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une extension respectant la volumétrie de la construction d'origine.
- Leur vitrage peut être divisé en travées régulières respectant le rythme vertical. Les soubassements seront édifiés à l'identique des murs et de hauteur ne dépassant pas 0,80 mètre.

→ **Les clôtures**

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
- La municipalité pourra imposer en cas de raison technique, un seuil au-dessus du niveau de la chaussée pour les portails et portillons.
- La hauteur totale des clôtures (en bordure de l'espace de desserte et en limite séparative) ne doit pas excéder 2 mètres sauf pour les piliers ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.
- En bordure de l'espace de desserte les clôtures doivent être constituées soit :
 - ✓ par un mur en pierre apparente rejointoyé ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.
 - ✓ d'éléments en bois ou métalliques disposés verticalement sur un soubassement maçonné recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage,
 - ✓ d'une haie végétale d'essences locales diversifiée doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.

- ✓ d'un mur en maçonnerie traditionnelle conservé ou restauré. Dans ces murs pourront être autorisés un percement n'excédant pas 3 mètres de large pour l'accès automobile et un percement n'excédant pas 1 mètre de large pour l'accès piéton. Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront soit en bois plein, soit en serrurerie avec une grille en partie haute. Ces éléments seront peints. La découpe supérieure des portails et portillons, sauf exception justifiée par l'harmonisation avec l'existant, sera rectiligne et horizontale.
 - Les clôtures séparatives seront constituées d'un grillage de couleur vert foncé posé sur potelets métalliques et doublées d'une haie vive d'essences locales et champêtres (charmille, lilas, troène, abélia, prunellier, houx, buis, fusain, noisetier, lierre, chèvrefeuille... à l'exclusion des résineux type thuyas ou cyprès) avant ou sans soubassement qui ne pourra excéder 30 cm.
- **Dispositions diverses**
- L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.
 - Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées.
 - Les voiries et places de stationnement situées sur la propriété et en dehors des clôtures devront être pavées.

UA 12 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, en évitant l'émission de gaz à effet de serres tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

UA 13 - Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger

- Non réglementé.

Sous-section 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UA 14 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Il sera maintenu au moins 10 % de surface en pleine-terre.

UA 15 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et engazonnés
- Dans le cas de stationnements à l'air libre, ceux-ci devront être paysagers à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.
- Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution des espaces, qu'ils soient naturels ou urbains.
- A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il sera nécessaire de maintenir une diversité importante des espèces plantées tant en terme de taille, que de forme, de feuillage, de type et de période de floraison. Ainsi, il est intéressant de varier le port des espèces choisies (port fastigié, globuleux, élancé ou conique).
- Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias ou les robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux car leur système de racines drainantes et leurs rhizomes provoquent de nombreux dégâts aux voiries (soulèvements de revêtements), aux canalisations (obstructions) et aux murs (fissures).
- Les haies seront de préférence mélangées, libres, et composées d'au moins trois espèces. Le mélange de plantes à feuillage caduc et persistant sera favorisé.
 - Quelques exemples : *Caducs* : amélanchier, charme, charmillie, cerisier Sainte-Lucie, cognacien commun, cornouiller sanguin, cytise, érable champêtre, framboisier, fusain d'Europe, groseillier, hêtre, lilas, néflier, noisetier, pommier, prunelier, saule, sureau, viorne...
 - *Persistants* : genêt d'Espagne, houx vert, if, laurier tin, troène.
- Pour les jardins, seront privilégiés les arbres de vergers (pommiers, poiriers, cerisiers...). Ils pourront être complétés d'arbres isolés ou plantés en bosquet (tilleul, frêne, charme, hêtre, chêne, érable...). Les sapins ou cèdre bleu, arbres au feuillage rouge ou panaché, seront à éviter.

UA 16 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

- Non réglementé.

UA 17 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

- Non réglementé.

UA 18 – Éléments de paysage identifiés

- Non réglementé.

UA 19 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

- Non réglementé.

UA 20 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

- Non réglementé.

Sous-section 4 – Stationnement

UA 21 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.
- Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 150 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.
- En cas de transformation d'un logement en plusieurs logements, les normes de stationnement s'appliquent même si les travaux ne font pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux.
- Par ailleurs, en cas de changement d'affectation, le permis de construire devra respecter les normes de stationnement.
- Toutefois, les places de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes :
 - ✓ s'il n'y a pas création de nouveaux logements,
 - ✓ et s'il n'y a pas réduction du nombre de place de stationnement déterminé à l'Article UA.27 par logement.

- Les garages et aires de stationnement en sous-sol devront être conçus de manière à éviter les infiltrations. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres comptés à partir de l'alignement ne devra pas excéder 5 % sauf impossibilité technique notoire.
- Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont autorisés si les rampes d'accès ne sont pas perçues de l'environnement immédiat du domaine public.
- Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres et une profondeur ou longueur minimales de 5 mètres.

Nombre d'emplacements :

Il est exigé :

→ **Constructions à usage d'habitation :**

- Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de deux places par logement. Pour les studios, ce minimum est ramené à une place de stationnement.
- En cas d'opération d'aménagement créant plusieurs lots, il sera demandé 1 place visiteur par logement créé.

→ **Constructions à destination de bureaux**

- Il doit être créé une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.

→ **Constructions à usage commercial ou artisanal**

- Une surface au moins égale à 30 % de la surface de plancher affectée à l'activité doit être consacrée au stationnement. Il n'est cependant pas fixé de nombre d'emplacements pour les commerces de moins de 100 m² de surface de vente.

→ **Hôtels et restaurants :**

- Il doit être créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel.
- Il doit être créé une place de stationnement pour 10 mètres carrés de l'activité du restaurant.

→ **Normes de stationnement des vélos :**

Habitat :

- 1 espace délimité de 3 m² pour un logement et 1,5 m² par logement supplémentaire dans une limite de 100 m²

Bureaux :

- 1,5 m² pour 100 m² de Surface de Plancher

UA 22 - Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

- Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, le nombre minimum de places de stationnement est ramené à un emplacement par logement, cet emplacement pouvant être un garage.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées****UA 23 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...dans tous les cas la largeur des accès ne sera pas inférieure à 3,50 m.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

UA 24 - Emplacements réservés à destination de voirie

- Non règlementé.

Sous-section 2 – Desserte par les réseaux**UA 25 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

Eau potable

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

Assainissement

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire, les dispositions adoptées devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.
- Eaux résiduaire professionnelles : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

UA 26 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
- Les eaux pluviales et de ruissellement issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle ou rejetées vers le réseau collectif en cas d'impossibilité technique.

UA 27 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

Sous-section 3 – Emplacements réservés

N°	Objet	Bénéficiaire	Surface
1	Protection du bâtiment	Commune	100m ²

CHAPITRE 2 : ZONE UB

Définition de la zone :

Cette zone correspond au bâti pavillonnaire de la commune.

Informations

Cette zone est concernée en partie par :

- le Site Patrimonial Remarquable (ancienne **Z**one de **P**rotection du **P**atrimoine **A**rchitectural **U**rbain et **P**aysager).
- l'aqueduc de la Dhuis.

La zone UB est soumise à un aléa moyen et fort de mouvement de terrain lié aux retrait/gonflement des argiles. Il est conseillé de se reporter au guide « Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel », en annexe n°2 du présent règlement.

Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- ✓ En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).

**SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS****Sous-section 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités****UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
- L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38) en dehors des terrains aménagés.
- Les constructions à usage d'activités industrielles ou d'entrepôt.
- Les constructions liées à l'activité agricole ou forestière à l'exception des aménagements de bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Dans la bande inconstructible des cours d'eau identifiés au document graphique (6 mètres de part et d'autre des berges), toutes les nouvelles constructions.

UB 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- La réalisation de sous-sol dans les constructions est autorisée dans les cas où les spécifications détaillées au permis de construire montrent que les problèmes techniques liés aux infiltrations d'eau sont résolus.
- Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles respectent les conditions définies à l'Article UB. 12.
- Les constructions à usage d'activités artisanales, de service, de commerce ou de bureaux sont admises à condition que les nuisances et dangers puissent être maîtrisés de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Dans les secteurs concernés par l'aqueduc de la Dhuis, les occupations et utilisations du sol devront être conformes aux dispositions applicables dans les zones de protection sanitaire des aqueducs de Val d'Europe agglomération.

Sous-section 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

UB 3 – Mixité fonctionnelle

→ Non réglementé.

UB 4 – Mixité sociale

→ Non réglementé.

**SECTION 2 – QUALITÉ URBAINE,
ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET
PAYSAGÈRE****Sous-section 1 - Volumétrie et implantation des constructions****UB 5– Règles maximales d’emprises au sol**

- Sur l’ensemble du terrain, l’emprise au sol des constructions, hors piscine et terrasse ne peut excéder 30 %.
- Les règles ci-dessus ne s’appliquent pas à la reconstruction à l’identique des bâtiments légalement autorisés détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

UB 6 - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres de hauteur totale à l’axe du faîtage au terrain naturel. Elle tiendra compte des héberges latérales existantes.
- Le nombre maximum de niveaux sera R+1+C aménagés ou aménageables.
- La hauteur des constructions annexes isolées ne doit pas excéder 3 mètres de hauteur totale.
- Lorsqu’une construction isolée est adossée à un mur existant, elle ne devra pas dépasser ce dernier ou une solution pour l’intégration harmonieuse de la construction sera trouvée.
- Dans le cas d’une extension, la hauteur de la partie étendue sera la même que la hauteur de la construction qu’elle étend.
- Les règles ci-dessus ne s’appliquent pas à la reconstruction à l’identique des bâtiments légalement autorisés détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

UB 7 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur

- Non réglementé

UB 8 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Dans une bande de 30 mètres, toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 7 mètres par rapport à l'alignement des voies de desserte. Pour les terrains situés à l’angle de deux rues, cette distance doit être respectée par rapport à l’une des voies et en retrait minimum de 2.50 m par rapport à la deuxième.
- Au-delà de la bande de 30 mètres ne sont autorisés que :

- l'aménagement et la réhabilitation des bâtiments existants,
 - les annexes isolées,
 - et les extensions modérées des constructions existantes avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique des bâtiments légalement autorisés détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

UB 9 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Pour les constructions nouvelles, à l'exception des annexes isolées, la marge de reculement définie ci-dessous doit être respectée par rapport à l'une au moins des limites séparatives latérales. Par ailleurs, l'implantation sur limites séparatives de propriété sera toujours admise dans le cas suivant : la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit sur la propriété voisine et sur la limite séparative commune.
- *La marge de reculement est ainsi définie : En cas de baie, la distance par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 8 mètres. Cependant, cette distance peut être réduite à 3 mètres en cas de murs aveugles.*
- Les annexes isolées doivent être implantées de manière à maintenir les haies végétales existantes. Par ailleurs, elles peuvent être implantées soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives. Lorsqu'elles s'implantent sur ou à moins de 2 mètres d'une limite séparative, il doit s'agir obligatoirement d'un pignon ou d'une façade aveugle
- Les annexes isolées d'une surface inférieure à 6 m² pourront être implantées librement.
- Les annexes isolées d'une surface supérieure à 6 m² seront implantées soit sur une limite séparative, soit à une distance minimale de 3 m.
- Le nombre d'annexes isolées et/ou d'abris de jardin sera limité à 2 par unité foncière.
- Le bassin des piscines fixes et celles démontables d'une hauteur supérieures à 1 mètre par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 20 m², doit respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives de propriété.
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique des bâtiments légalement autorisés détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

UB 10 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 6 mètres. Toutefois, aucune distance n'est imposée entre une construction d'habitation et une annexe isolée.

- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique des bâtiments légalement autorisés détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UB 11 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

→ **Dispositions générales**

- Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
- Les règles énoncées ci-après s'appliquent à une architecture de type briard. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :
 - ✓ les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.
 - ✓ l'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant.
- De plus, des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques et matériaux, mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

→ **Toitures**

- Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La pente des versants est obligatoirement comprise entre 30 et 45 degrés, sauf pour les vérandas, les annexes isolées et les bâtiments à usage agricole, pour lesquels il n'est pas fixé de règles de pente.
- L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou châssis de toit. Les lucarnes seront de type traditionnel : lucarnes à capucine ou à fronton (voir schéma ci-après). Elles seront alignées sur les fenêtres de façade
- Les châssis de toit inscrits dans le pan de toiture seront de type encastré et en façade sur rue leur dimension maximale sera de largeur 78 cm et de hauteur 98 cm. Ils seront alignés sur les fenêtres des façades.
- De même les capteurs ou les panneaux solaires sont interdits en façade sur rue.
- En ce qui concerne les vérandas il n'est pas fixé de règle de pente mais la tôle ondulée et le bardage métallique sont interdits, sauf bac acier couleur zinc.
- Les toitures à pente, à l'exception des vérandas, des annexes isolées et des bâtiments agricoles, doivent être recouvertes par de la tuile en terre cuite rouge de ton vieilli ou en bac acier couleur zinc. L'ardoise n'est autorisée que lorsqu'il s'agit de travaux

effectués sur une toiture existante déjà composée d'ardoise ou en cas d'extension pour s'harmoniser avec l'existant. Les toitures en tôles ondulées sont interdites.

- Pour les annexes isolées et les bâtiments agricoles, les toitures doivent être recouvertes de tuile ou bac acier couleur tuile rouge et de ton vieilli. Les toitures en tôles ondulées sont interdites.

→ Parements extérieurs

- Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.
- Le ravalement sera uniforme et de finition grattée, brossée ou lissée.
- Les menuiseries des fenêtres sur rue doivent répondre aux caractéristiques de :
 - ✓ dimensions toujours plus hautes que larges (20 % minimum),
 - ✓ carreaux à dominante verticale.
- Les "ventouses" de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés, les compresseurs ou matériels de climatisation sont interdits en fixation sur les façades visibles de l'espace public.
- Les volets roulants sur façades ou pignon vus du domaine public, sont autorisés si le boîtier (ou mécanisme) est encastré dans la maçonnerie.
- Les couleurs des menuiseries extérieures devront être conformes au nuancier disponible en mairie.
- L'utilisation de matériaux nus (type parpaing non enduit) est interdite. Les murs doivent être pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines. La couleur des enduits sera conforme au nuancier disponible en mairie.
- Les abris de jardin en bois auront une toiture en bois ou d'un matériau ayant l'aspect et la couleur de la tuile.
- Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :
 - ✓ soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...),
 - ✓ soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.
- Leur vitrage peut être divisé en travées régulières respectant le rythme vertical. Les soubassements seront édifiés à l'identique des murs et de hauteur ne dépassant pas 0,80 mètre.

→ Les clôtures

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
- La municipalité pourra imposer en cas de raison technique, un seuil au-dessus de l'axe de la chaussée pour les portails et portillons.

- La hauteur totale des clôtures (en bordure de l'espace de desserte et en limite séparative) ne doit pas excéder 2 mètres sauf pour les piliers ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.
- En bordure de l'espace de desserte les clôtures doivent être constituées soit :
 - ✓ par un mur en pierre apparente rejointoyé ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.
 - ✓ d'éléments en bois ou métalliques disposés verticalement sur un soubassement maçonné recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage,
 - ✓ d'une haie végétale d'essences locales diversifiée doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.
 - ✓ d'un mur en maçonnerie traditionnelle conservé ou restauré. Dans ces murs pourront être autorisés un percement n'excédant pas 3, 50 mètres de large pour l'accès automobile et un percement n'excédant pas 1 mètre de large pour l'accès piéton. La découpe supérieure des portails et portillons, sauf exception justifiée par l'harmonisation avec l'existant, sera rectiligne et horizontale.

→ **Dispositions diverses**

- L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.
- Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées.
- Les voiries et places de stationnement situées sur la propriété et en dehors des clôtures devront être matérialisées et au minimum pierrées.

UB 12 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, en évitant l'émission de gaz à effet de serres tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) et des énergies recyclées ;

UB 13 - Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger

- Non réglementé.

Sous-section 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UB 14 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Il sera maintenu au moins 30 % de surface en pleine terre.

UB 15– Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et engazonnés
- Dans le cas de stationnements à l'air libre, ceux-ci devront être paysagers à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.
- A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il sera nécessaire de maintenir une diversité importante des espèces plantées tant en terme de taille, que de forme, de feuillage, de type et de période de floraison. Ainsi, il est intéressant de varier le port des espèces choisies (port fastigié, globuleux, élancé ou conique).
- Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias ou les robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux car leur système de racines drainantes et leurs rhizomes provoquent de nombreux dégâts aux voiries (soulèvements de revêtements), aux canalisations (obstructions) et aux murs (fissures).
- Les haies seront de préférence mélangées, libres, et composées d'au moins trois espèces. Le mélange de plantes à feuillage caduc et persistant sera favorisé.
 - Quelques exemples : *Caducs : amélanchier, charme, charmile, cerisier Sainte-Lucie, cognacier commun, cornouiller sanguin, cytise, érable champêtre, framboisier, fusain d'Europe, groseillier, hêtre, lilas, néflier, noisetier, pommier, prunelier, saule, viorne...*
 - *Persistants : genêt d'Espagne, houx vert, if, laurier tin, troëne.*
- Pour les jardins, seront privilégiés les arbres de vergers (pommiers, poiriers, cerisiers...). Ils pourront être complétés d'arbres isolés ou plantés en bosquet (tilleul, frêne, charme, hêtre, chêne, érable...). Les sapins ou cèdre bleu, arbres au feuillage rouge ou panaché, seront à éviter.

UB 16 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

- Non réglementé.

UB 17 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

- Non réglementé.

UB 18 – Éléments de paysage identifiés

- Les chemins identifiés sur le plan de zonage seront conservés et maintenus en état perméable.

UB 19 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

- Non réglementé.

UB 20 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

- Les clôtures ne devront pas faire obstacle au passage de la petite faune. Elles seront de type grillage à grandes mailles avec ou sans muret. Le muret ne devra pas être supérieur à 15 cm.

Sous-section 4 – Stationnement

UB 21 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

Principes :

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.
- Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.
- Les garages et aires de stationnement en sous-sol devront être conçus de manière à éviter les infiltrations. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.
- Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue.
- Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres et une profondeur ou longueur minimales de 5 mètres.

Nombre d'emplacements :

Il est exigé :

→ Constructions à usage d'habitation :

- Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de deux places par logement. Pour les studios, ce minimum est ramené à une place de stationnement.
- En cas d'opération d'aménagement créant plusieurs lots, il sera demandé 1 place visiteur par logement créé.

→ Constructions à destination de bureaux

- Il doit être créé une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.

→ Constructions à usage commercial ou artisanal

- Une surface au moins égale à 30 % de la surface de plancher affectée à l'activité doit être consacrée au stationnement. Il n'est cependant pas fixé de nombre d'emplacements pour les commerces de moins de 100 m² de surface de vente.

→ Hôtels et restaurants :

- Il doit être créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel.
- Il doit être créé une place de stationnement pour 10 mètres carrés de l'activité du restaurant.

→ Normes de stationnement des vélos :**Habitat :**

- 1 local clos de 3 m² pour un logement et 1,5 m² par logement supplémentaire dans une limite de 100 m²

Bureaux :

- 1,5 m² pour 100 m² de Surface de Plancher

Activités, commerce, artisanat, équipements, services de plus 500 m² :

- 1 place pour 10 employés.

UB 22 - Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

- Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, le nombre minimum de places de stationnement est ramené à un emplacement par logement, cet emplacement pouvant être un garage.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées****UB 23 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...
- Dans tous les cas la largeur des accès ne sera pas inférieure à 3, 50 mètres.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

UB 24 - Emplacements réservés à destination de voirie

N°	Objet	Bénéficiaire	Surface
4	Voie d'accès zone 2AU	Commune	340 m ²

Sous-section 2 – Desserte par les réseaux**UB 25 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif****Eau potable**

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

Assainissement

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire, les dispositions adoptées devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.
- Eaux résiduaire professionnelles : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel

est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

UB 26 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
- Les eaux pluviales et de ruissellement issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle ou rejetées vers le réseau collectif en cas d'impossibilité technique.

UB 27 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

Sous-section 3 – Emplacements réservés

N°	Objet	Bénéficiaire	Surface
5	Protection du bâtiment	Commune	30m2

Titre 3 :
Dispositions
applicables aux zones
à urbaniser

CHAPITRE UNIQUE : ZONE 2AU

Définition de la zone :

Zone à urbaniser sous réserve d'une procédure de modification du PLU ou d'une procédure de modification ou de révision du PLU

Informations

Cette zone est concernée par le Site Patrimonial Remarquable (ancienne **Z**one de **P**rotection du **P**atrimoine **A**rchitectural **U**rbain et **P**aysager).

La zone 2AU est soumise à un aléa moyen et fort de mouvement de terrain lié aux retrait/gonflement des argiles. Il est conseillé de se reporter au guide « Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel », en annexe n°2 du présent règlement.

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

Sous-section 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

2AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'Article 2AU2.

2AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- Ne sont admises que les constructions d'équipements d'infrastructure, de voiries et de réseaux divers ainsi que tous ouvrages et installations qui leur sont liés.

Sous-section 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

- Non réglementé

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 1 - Volumétrie et implantation des constructions

- Non réglementé

Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Non réglementé

Sous-section 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Non réglementé

Sous-section 4 – Stationnement

- Non réglementé

SECTION 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

→ Non réglementé

Sous-section 2 – Desserte par les réseaux

→ Non réglementé

Sous-section 3 – Emplacements réservés

→ Sans objet

Titre 4 :
Dispositions
applicables aux zones
agricoles

CHAPITRE UNIQUE : ZONE A**Définition de la zone :**

La zone A comprend les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend le secteur Ap où les constructions nouvelles sont interdites.

Informations

Cette zone est concernée en partie par :

- le Site Patrimonial Remarquable (ancienne **Z**one de **P**rotection du **P**atrimoine **A**rchitectural **U**rbain et **P**aysager).
- l'aqueduc de la Dhuis.

La zone A est soumise à un aléa moyen et fort de mouvement de terrain lié aux retrait/gonflement des argiles. Il est conseillé de se reporter au guide « Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel », en annexe n°2 du présent règlement.

Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

**SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS****Sous-section 1 – Interdiction et limitation de certains usages et
affectation des sols, constructions et activités****A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions non liées aux activités agricoles.
- Les activités de camping (R111-34), le stationnement de caravanes (R111-47 à R111-48), hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence du propriétaire (R111-50-2°).
- L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38).
- Le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées.
- À l'intérieur d'une marge de 50 m par rapport à la limite des massifs boisés de plus de 100 hectares (lisières de bois identifiées sur les plans de zonage), toute urbanisation nouvelle sur une propriété non bâtie à l'exclusion des bâtiments à destination agricole.
- Dans la bande inconstructible des cours d'eau identifiés au document graphique (6 mètres de part et d'autre des berges), toutes les nouvelles constructions.
- Au sein de la trame zone humide identifiée au document graphique, sont également interdits :
 - Les travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
 - Les comblements, affouillements et exhaussements
 - Les nouveaux drainages, le remblaiement,
 - Les dépôts de toute nature,
 - La création de plans d'eau artificiels,
 - La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
 - L'imperméabilisation des sols.
- Au sein du secteur Ap, les constructions nouvelles sont interdites.

A 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- Les constructions à usage d'habitation et d'activités nécessaires à une exploitation agricole ;
- Les constructions liées à la diversification agricole dont la valorisation non alimentaire des agro ressources et si elles restent accessoires à la production principale ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages existants pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques
- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).
- Les ouvrages de Transport d'Électricité HTB
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration.
- Les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la forêt.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés exclusivement aux occupations et utilisations du sol autorisées
- Le changement de destination à vocation de logement et d'activités des bâtiments identifiés au titre de l'Article L151-11 au document graphique
- Au sein de la trame zone humide identifiée au document graphique, sont seulement autorisés :
 - Les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public (éducation à l'environnement) sous réserve qu'elles restent compatibles avec les infrastructures et équipements publics et qu'elles justifient d'une bonne insertion dans le site.
 - Les affouillements et exhaussements du sol en cas de nécessité écologique justifiée (restauration écologique de la zone humide).

Sous-section 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

A 3 – Mixité fonctionnelle

- Non réglementé.

A 4 – Mixité sociale

- Non réglementé.

<p style="text-align: center;">SECTION 2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</p>
--

Sous-section 1 - Volumétrie et implantation des constructions

A 5– Règles maximales d’emprises au sol

- Non réglementé.

A 6 - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à partir du terrain naturel jusqu’au faîtage. Toutefois une hauteur supérieure pourra être autorisée lorsqu'elle est justifiée par des raisons techniques liées à la nature de l'activité à condition que l'intégration du bâtiment dans le paysage soit prise en compte.
- Pourront dépasser cette hauteur dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :
 - Les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.
 - Les extensions des bâtiments existants sans en dépasser la hauteur.
- La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.

A 7 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur

- Non réglementé

A 8 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Sauf aménagement ou extension, cas où le projet de construction peut respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- Cet article ne s’applique pas :

- aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).
- aux lignes de transport d'électricité HTB (50 000 Volts).

A 9 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque la construction ne joint pas les limites séparatives latérales de propriété, la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Cet article ne s'applique pas :
 - aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).
 - aux lignes de transport d'électricité HTB (50 000 Volts).

A 10 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé

Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A 11 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

1. PRESCRIPTIONS APPLICABLES POUR LES BATIMENTS D'EXPLOITATION AGRICOLE

- Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
- Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et de l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Les procédés de construction et matériaux concernés sont énoncés à l'Article R111-50 du Code de l'urbanisme.
- Cette dérogation ne s'applique qu'en dehors des zones de protections du patrimoine énoncées à l'Article L111-6-2 du Code de l'urbanisme.
- En dehors de la Z.P.P.A.U.P, les matériaux renouvelables ou les matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,

ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable sont systématiquement autorisées dans le respect d'une insertion paysagère.

Toitures

- Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures à pente doivent être recouvertes par des matériaux ayant la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Parements extérieurs

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...,) est interdit.
- Les imitations de matériaux tels que faux-bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dispositions diverses

- Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.
- Les capteurs ou les panneaux solaires doivent être considérés comme des éléments de composition architecturale. Ils s'inscriront harmonieusement tant sur le bâtiment sur lequel ils sont intégrés que sur les abords de ce bâtiment.

2. PRESCRIPTIONS APPLICABLES POUR LES BATIMENTS D'HABITATION

Dispositions générales

- Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
- Les règles énoncées ci-après s'appliquent à une architecture de type briard. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :
- les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

- l'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant.
- De plus, des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques et matériaux, mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

Toitures

- Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La pente des versants est obligatoirement comprise entre 30 et 45 degrés, sauf pour les vérandas, les annexes isolées et les bâtiments à usage agricole, pour lesquels il n'est pas fixé de règles de pente.
- L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou châssis de toit. Les lucarnes seront de type traditionnel : lucarnes à capucine ou à fronton (voir schéma ci-après). Elles seront alignées sur les fenêtres de façade
- Les châssis de toit inscrits dans le pan de toiture seront de type encastré et en façade sur rue leur dimension maximale sera de longueur 78 cm et de hauteur 98 cm. Ils seront alignés sur les fenêtres des façades.
- De même les capteurs ou les panneaux solaires sont interdits en façade sur rue.
- En ce qui concerne les vérandas il n'est pas fixé de règle de pente mais la tôle ondulée et le bardage métallique sont interdits, sauf bac acier couleur zinc.
- Les toitures à pente, à l'exception des vérandas, des annexes isolées et des bâtiments agricoles, doivent être recouvertes par de la tuile en terre cuite rouge de ton vieilli ou en bac acier couleur zinc. L'ardoise n'est autorisée que lorsqu'il s'agit de travaux effectués sur une toiture existante déjà composée d'ardoise ou en cas d'extension pour s'harmoniser avec l'existant. Les toitures en tôles ondulées sont interdites.
- Pour les annexes isolées et les bâtiments agricoles, les toitures doivent être recouvertes de tuile ou bac acier couleur tuile rouge et de ton vieilli. Les toitures en tôles ondulées sont interdites.

Parements extérieurs

- Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.
- Le ravalement sera uniforme et de finition grattée, brossée ou lissée.

- Les menuiseries des fenêtres sur rue doivent répondre aux caractéristiques de :
 - ✓ dimensions toujours plus hautes que larges (20 % minimum),
 - ✓ carreaux à dominante verticale.
- Les "ventouses" de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés, les compresseurs ou matériels de climatisation sont interdits en fixation sur les façades visibles de l'espace public.
- Les volets roulants sur façades ou pignon vus du domaine public, sont autorisés si le boîtier (ou mécanisme) est encastré dans la maçonnerie.
- Les couleurs des menuiseries extérieures devront être conformes au nuancier disponible en mairie.
- L'utilisation de matériaux nus (type parpaing non enduit) est interdite. Les murs doivent être pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines. La couleur des enduits sera conforme au nuancier disponible en mairie.
- Les abris de jardin en bois auront une toiture en bois ou d'un matériau ayant l'aspect et la couleur de la tuile.
- Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :
 - ✓ soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...),
 - ✓ soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.
- Leur vitrage peut être divisé en travées régulières respectant le rythme vertical. Les soubassements seront édifiés à l'identique des murs et de hauteur ne dépassant pas 0,80 mètre.

Les clôtures

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
- La municipalité pourra imposer en cas de raison technique, un seuil au-dessus de l'axe de la chaussée pour les portails et portillons.
- La hauteur totale des clôtures (en bordure de l'espace de desserte et en limite séparative) ne doit pas excéder 2 mètres sauf pour les piliers ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.
- En bordure de l'espace de desserte les clôtures doivent être constituées soit :

- ✓ par un mur en pierre apparente rejointoyé ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.
- ✓ d'éléments en bois ou métalliques disposés verticalement sur un soubassement maçonné recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage,
- ✓ d'une haie végétale d'essences locales diversifiée doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.
- ✓ d'un mur en maçonnerie traditionnelle conservé ou restauré. Dans ces murs pourront être autorisés un percement n'excédant pas 3, 50 mètres de large pour l'accès automobile et un percement inférieur à 1 mètre de large pour l'accès piéton. Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront soit en bois plein, soit en serrurerie avec une grille en partie haute. Ces éléments seront peints. La découpe supérieure des portails et portillons, sauf exception justifiée par l'harmonisation avec l'existant, sera rectiligne et horizontale.

Dispositions diverses

- Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées.
- Les voiries et places de stationnement situées sur la propriété et en dehors des clôtures devront être matérialisées et au minimum pierrées.

A 12 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

A 13 - Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger

- Non réglementé.

Sous-section 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

A 14 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Non réglementé.

A 15– Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- Non réglementé.

A 16 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

→ Non réglementé.

A 17 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

→ Non réglementé.

A 18 – Éléments de paysage identifiés

→ Les chemins identifiés sur le plan de zonage seront conservés et maintenus en état perméable.

A 19 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

→ Non réglementé.

A 20 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

→ Non réglementé.

Sous-section 4 – Stationnement

A 21 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

→ Non réglementé.

A 22 - Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

→ Non réglementé.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées****A 23 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...
- Dans tous les cas la largeur des accès ne sera pas inférieure à 3,50 mètres.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

A 24 - Emplacements réservés à destination de voirie

- Sans objet.

Sous-section 2 – Desserte par les réseaux**A 25 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

Eau potable

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- En cas d'absence de réseau ou d'impossibilité de raccordement, les forages, captages et prises d'eau autonomes sont autorisées dans le respect de la réglementation en vigueur.

Assainissement

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire.

- Eaux résiduaire professionnelles : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

A 26 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
- Les eaux pluviales et de ruissellement issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle ou rejetées vers le réseau collectif en cas d'impossibilité technique.

A 27 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

Sous-section 3 – Emplacements réservés

N°	Objet	Bénéficiaire	Surface
3	Bassin de rétention	Commune	2 985m ²

Titre 5 :
Dispositions
applicables aux zones
naturelles

CHAPITRE UNIQUE : ZONE N**Définition de la zone :**

La zone N comprend les secteurs du territoire à protéger de l'urbanisation nouvelle. Cette zone comprend

- le secteur Ne (STECAL) réservé aux équipements
- le secteur Nj (STECAL) à vocation de jardin

Informations

Cette zone est concernée en partie par :

- le Site Patrimonial Remarquable (ancienne **Z**one de **P**rotection du **P**atrimoine **A**rchitectural **U**rbain et **P**aysager).)
- l'aqueduc de la Dhuis.

La zone N est soumise à un aléa moyen et fort de mouvement de terrain lié aux retrait/gonflement des argiles. Il est conseillé de se reporter au guide « Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel », en annexe n°2 du présent règlement.

Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- ✓ Conformément à l'Article L 113-2 du code de l'urbanisme, les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'Article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.

**SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS****Sous-section 1 – Interdiction et limitation de certains usages et
affectation des sols, constructions et activités****N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions de toute nature autre que celles énumérées à l'article ci-après.
- Les activités de camping (R111-34), le stationnement de caravanes (R111-47 à R111-48), hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence du propriétaire (R111-50-2°).
- L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38).
- Le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées.
- À l'intérieur d'une marge de 50 m par rapport à la limite des massifs boisés de plus de 100 hectares (lisières de bois identifiées sur les plans de zonage), toute urbanisation nouvelle sur une propriété non bâtie à l'exclusion des bâtiments à destination agricole.
- Dans la bande inconstructible des cours d'eau identifiés au document graphique (6 mètres de part et d'autre des berges), toutes les nouvelles constructions.
- Au sein de la trame zone humide identifiée au document graphique, sont également interdits :
 - Les travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
 - Les comblements, affouillements et exhaussements
 - Les nouveaux drainages, le remblaiement,
 - Les dépôts de toute nature,
 - La création de plans d'eau artificiels,
 - La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
 - L'imperméabilisation des sols.

N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.) ;
- Les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la forêt ;
- L'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation et leur extension dans la limite de 30% supplémentaires à la surface de plancher préexistante à la date de publication du présent PLU ;
- Les annexes et dépendances à condition d'être situées sur la même unité foncière que la construction principale et d'en être éloignés d'une distance maximale de 15 m. Leur surface cumulée ne devra dépasser 50 m².
- Les piscines à condition d'être situées sur la même unité foncière que la construction principale et d'en être éloignées d'une distance maximale de 15 m.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés exclusivement aux occupations et utilisations du sol autorisées
- Au sein de la trame zone humide identifiée au document graphique, sont seulement autorisés :
 - Les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public (éducation à l'environnement) sous réserve qu'elles restent compatibles avec les infrastructures et équipements publics et qu'elles justifient d'une bonne insertion dans le site.
 - Les affouillements et exhaussements du sol en cas de nécessité écologique justifiée (restauration écologique de la zone humide).
- Au sein du secteur Ne : sont autorisés :
 - les équipements publics d'intérêt général de type salle polyvalente et leurs agrandissements.
 - les parkings et infrastructures nécessaires à ces équipements à conditions que leurs structures soient perméables.
- Au sein du secteur Nj : sont autorisés :
 - les abris de jardins limités à 1 par unité foncière et de surface inférieure à 12 m²

- les installations nécessaires à l'entretien et la gestion de jardins partagés.

Sous-section 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

N 3 – Mixité fonctionnelle

→ Non réglementé.

N 4 – Mixité sociale

→ Non réglementé.

**SECTION 2 – QUALITÉ URBAINE,
ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET
PAYSAGÈRE****Sous-section 1 - Volumétrie et implantation des constructions****N 5– Règles maximales d’emprises au sol**

- Dans la zone N et le secteur Ne, le coefficient d'emprise au sol est limité à 50%
- Dans le secteur Nj : l’emprise au sol est limitée à 20%

N 6 - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres de hauteur totale à l’axe du faîtage au terrain naturel. Elle tiendra compte des héberges latérales existantes.
- Le nombre maximum de niveaux sera R+1+C aménagés ou aménageables.
- La hauteur des constructions annexes isolées ne doit pas excéder 3 mètres de hauteur totale.
- Lorsqu’une construction isolée est adossée à un mur existant, elle ne devra pas dépasser ce dernier ou une solution pour l’intégration harmonieuse de la construction sera trouvée.
- Dans le cas d’une extension, la hauteur de la partie étendue sera au maximum celle de la construction qu’elle étend.
- Les règles ci-dessus ne s’appliquent pas à la reconstruction à l’identique des bâtiments légalement autorisés détruits en tout ou partie à la suite d’un sinistre.

N 7 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur

- Non réglementé

N 8 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Toute construction nouvelle doit s’implanter en retrait d’au moins
 - 10 mètres par rapport à l’alignement des voies de desserte.
 - 75 mètres par rapport à la RD 603 à l’exception des exceptions prévues à l’article L111-7 du code de l’Urbanisme.
- Les règles ci-dessus ne s’appliquent pas à la reconstruction à l’identique des bâtiments légalement autorisés détruits en tout ou partie à la suite d’un sinistre.

N 9 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Pour les constructions nouvelles, à l'exception des annexes isolées, la marge de reculement définie ci-dessous doit être respectée par rapport à l'une au moins des limites séparatives latérales. Par ailleurs, l'implantation sur limites séparatives de propriété sera toujours admise dans le cas suivant : la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit sur la propriété voisine et sur la limite séparative commune.
 - ✓ *La marge de reculement est ainsi définie : En cas de baie, la distance par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 8 mètres. Cependant, cette distance peut être réduite à 3 mètres en cas de murs aveugles.*
- Les annexes isolées doivent être implantées de manière à maintenir les haies végétales existantes. Par ailleurs, elles peuvent être implantées soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives. Lorsqu'elles s'implantent sur ou à moins de 2 mètres d'une limite séparative, il doit s'agir obligatoirement d'un pignon ou d'une façade aveugle
- Les annexes isolées d'une surface inférieure à 6 m² pourront être implantées librement.
- Les annexes isolées d'une surface supérieure à 6 m² seront implanté soit sur une limite séparative, soit à une distance minimale de 3 m.
- Le nombre d'annexes isolées et/ou d'abris de jardin sera limité à 2 par unité foncière.
- Le bassin des piscines fixes et celles démontables d'une hauteur supérieures à 1 mètre par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 20 m², doit respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives de propriété.
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique des bâtiments légalement autorisés détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

N 10 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 6 mètres. Toutefois, aucune distance n'est imposée entre une construction d'habitation et une annexe isolée.
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique des bâtiments légalement autorisés détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N 11 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

→ Dispositions générales

- Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
- Les règles énoncées ci-après s'appliquent à une architecture de type briard. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :
 - ✓ les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.
 - ✓ l'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant.
- De plus, des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques et matériaux, mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

→ Toitures

- Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La pente des versants est obligatoirement comprise entre 30 et 45 degrés, sauf pour les vérandas, les annexes isolées et les bâtiments à usage agricole, pour lesquels il n'est pas fixé de règles de pente.
- L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou châssis de toit. Les lucarnes seront de type traditionnel : lucarnes à capucine ou à fronton (voir schéma ci-après). Elles seront alignées sur les fenêtres de façade
- Les châssis de toit inscrits dans le pan de toiture seront de type encastré et en façade sur rue leur dimension maximale sera de longueur 78 cm et de hauteur 98 cm. Ils seront alignés sur les fenêtres des façades.
- De même les capteurs ou les panneaux solaires sont interdits en façade sur rue.
- En ce qui concerne les vérandas il n'est pas fixé de règle de pente mais la tôle ondulée et le bardage métallique sont interdits, sauf bac acier couleur zinc.
- Les toitures à pente, à l'exception des vérandas, des annexes isolées et des bâtiments agricoles, doivent être recouvertes par de la tuile en terre cuite rouge de ton vieilli ou en bac acier couleur zinc. L'ardoise n'est autorisée que lorsqu'il s'agit de travaux effectués sur une toiture existante déjà composée d'ardoise ou

en cas d'extension pour s'harmoniser avec l'existant. Les toitures en tôles ondulées sont interdites.

- Pour les annexes isolées et les bâtiments agricoles, les toitures doivent être recouvertes de tuile ou bac acier couleur tuile rouge et de ton vieilli. Les toitures en tôles ondulées sont interdites.

Dans le secteur Ne : sont autorisés en plus :

- Les toits terrasses végétalisés ou pas,
- le zinc, le bac acier gris aluminium
- les structures en verre

→ **Parements extérieurs**

- Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.
- Le ravalement sera uniforme et de finition grattée, broyée ou lissée.
- Les menuiseries des fenêtres sur rue doivent répondre aux caractéristiques de :
 - ✓ dimensions toujours plus hautes que larges (20 % minimum),
 - ✓ carreaux à dominante verticale.
- Les "ventouses" de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés, les compresseurs ou matériels de climatisation sont interdits en fixation sur les façades visibles de l'espace public.
- Les volets roulants sur façades ou pignon vus du domaine public, sont autorisés si le boîtier (ou mécanisme) est encastré dans la maçonnerie.
- Les couleurs des menuiseries extérieures devront être conformes au nuancier disponible en mairie.
- L'utilisation de matériaux nus (type parpaing non enduit) est interdite. Les murs doivent être pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines. La couleur des enduits sera conforme au nuancier disponible en mairie.
- Les abris de jardin en bois auront une toiture en bois ou d'un matériau ayant l'aspect et la couleur de la tuile.
- Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :
 - ✓ soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...),
 - ✓ soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.

- Leur vitrage peut être divisé en travées régulières respectant le rythme vertical. Les soubassements seront édifiés à l'identique des murs et de hauteur ne dépassant pas 0,80 mètre.
- **Les clôtures**
- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
- La municipalité pourra imposer en cas de raison technique, un seuil au-dessus de l'axe de la chaussée pour les portails et portillons.
- La hauteur totale des clôtures (en bordure de l'espace de desserte et en limite séparative) ne doit pas excéder 2 mètres sauf pour les piliers ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.
- En bordure de l'espace de desserte les clôtures doivent être constituées soit :
 - ✓ par un mur en pierre apparente rejointoyé ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.
 - ✓ d'éléments en bois ou métalliques disposés verticalement sur un soubassement maçonné recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage,
 - ✓ d'une haie végétale d'essences locales diversifiée doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.
 - ✓ d'un mur en maçonnerie traditionnelle conservé ou restauré. Dans ces murs pourront être autorisés un percement n'excédant pas 3, 50 mètres de large pour l'accès automobile et un percement inférieur à 1 mètre de large pour l'accès piéton. Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront soit en bois plein, soit en serrurerie avec une grille en partie haute. Ces éléments seront peints. La découpe supérieure des portails et portillons, sauf exception justifiée par l'harmonisation avec l'existant, sera rectiligne et horizontale.
- **Dispositions diverses**
- Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées.
- Les voiries et places de stationnement situées sur la propriété et en dehors des clôtures devront être matérialisées et au minimum pierrées.

N 12 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

N 13 - Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger

- Non réglementé.

Sous-section 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

N 14 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Non réglementé.

N 15– Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias ou les robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux car leur système de racines drainantes et leurs rhizomes provoquent de nombreux dégâts aux voiries (soulèvements de revêtements), aux canalisations (obstructions) et aux murs (fissures).
- Les haies seront de préférence mélangées, libres, et composées d'au moins trois espèces. Le mélange de plantes à feuillage caduc et persistant sera favorisé.
 - Quelques exemples : *Caducs : amélanchier, charme, charmile, cerisier Sainte-Lucie, cognaciac commun, cornouiller sanguin, cytise, érable champêtre, framboisier, fusain d'Europe, groseillier, hêtre, lilas, néflier, noisetier, pommier, prunelier, saule, sureau, viorne...*
 - *Persistants : genêt d'Espagne, houx vert, if, laurier tin, troëne.*
- Pour les jardins, seront privilégiés les arbres de vergers (pommiers, poiriers, cerisiers...). Ils pourront être complétés d'arbres isolés ou plantés en bosquet (tilleul, frêne, charme, hêtre, chêne, érable...). Les sapins ou cèdre bleu, arbres au feuillage rouge ou panaché, seront à éviter.

N 16 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

- Non réglementé.

N 17 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

- Non réglementé.

N 18 – Éléments de paysage identifiés

- Le comblement des mares identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme est interdit.
- Les chemins identifiés sur le plan de zonage seront conservés et maintenus en état perméable.

N 19 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

- Non réglementé.

N 20 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

- Non réglementé.

Sous-section 4 – Stationnement

N 21 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

- Non réglementé.

N 22 - Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

- Non réglementé.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées****N 23 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...
- Dans tous les cas la largeur des accès ne sera pas inférieure à 3, 50 mètres.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

N 24 - Emplacements réservés à destination de voirie

- Sans objet.

Sous-section 2 – Desserte par les réseaux**N 25 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

Eau potable

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

Assainissement

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire, les dispositions adoptées devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

- Eaux résiduaire professionnelles : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

N 26 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
- Les eaux pluviales et de ruissellement issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle ou rejetées vers le réseau collectif en cas d'impossibilité technique.

N 27 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

Sous-section 3 – Emplacements réservés

N°	Objet	Bénéficiaire	Surface
2	Jardins partagés	Commune	9 700m ²

Titre 6 :
Dispositions
applicables aux
espaces boisés classés

CARACTERE DES TERRAINS

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L 13-1 à L 113-7, R.421-23 et R.421-23-2 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales dont les carrés sont remplis d'un rond.

ARTICLE L 113 -1 DU CODE DE L'URBANISME

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

ARTICLE L 113 -2 DU CODE DE L'URBANISME

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

ARTICLE L 113 -3 DU CODE DE L'URBANISME

Pour sauvegarder les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement :

1° L'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé en application de l'Article L. 113-1 ;

2° L'Etat peut accorder au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé en application de l'Article L. 113-1 n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, à titre de compensation de la cession du surplus.

Les 1° et 2° ne sont applicables que si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

La valeur du terrain à bâtir offert en application du 1° ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire en application du 2°, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

ARTICLE L 113 -4 DU CODE DE L'URBANISME

L'autorisation de construire mentionnée au 2° de l'Article L. 113-3 est donnée par décret. Elle est compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale.

La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'autorisation de construire est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par décret en Conseil d'Etat.

ARTICLE L 113 -5 DU CODE DE L'URBANISME

Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'Article L.113-3, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.

ARTICLE L 113 -6 DU CODE DE L'URBANISME

Les collectivités territoriales ou leurs groupements ainsi que le conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres peuvent passer avec les propriétaires de bois, parcs et espaces naturels des conventions tendant à l'ouverture au public de ces bois, parcs et espaces naturels ainsi que des conventions pour l'exercice des sports de nature, notamment en application du titre Ier du livre III du code du sport.

Les conventions peuvent prévoir la prise en charge totale ou partielle par les collectivités du financement des dépenses d'aménagement, d'entretien, de réparation et des coûts d'assurances nécessités par l'ouverture au public de ces espaces et le versement au propriétaire d'une rémunération pour service rendu.

ARTICLE L 113 -7 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cas où les bois, parcs et espaces naturels sont situés dans des territoires excédant les limites territoriales de la collectivité contractante ou du groupement, le projet de convention est soumis pour avis à la ou aux collectivités intéressées ou à leur groupement.

ARTICLE R 421-23 DU CODE DE L'URBANISME

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

(...) g) Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'Article L. 113-1 ; (...).

ARTICLE R 421-23-2 DU CODE DE L'URBANISME

Par exception au g de l'Article R. 421-23, une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages :

1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;

2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;

3° Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L.312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L.313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'Article L. 124-2 de ce code ;

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au troisième alinéa de l'Article L. 113-2 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

SURFACE DES ESPACES BOISES CLASSES : 49.35 HECTARES

Annexe :

Annexe n°1 : Règlement du Site Patrimonial Remarquable (ancienne ZPPAUP)

COMMUNE DE MONTCEAUX - LES - MEAUX
(Seine - et - Marne)

ZONE DE PROTECTION
DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN
(Z.P.P.A.U.)

élaboration conjointe Etat-Commune

PIECE N°3 :
REGLEMENT

RECU
Sous-Préfecture
de Meaux



COPIE CERTIFIÉE CONFORME

Pour le Préfet de la Région d'Île de France
Préfet de Paris

Le Chef du Bureau du Cabinet



Le Préfet de la Région d'Île de France
Préfet de Paris

Joël THORAVAL

Marie-Laure GAILLARD
Architecte-Urbaniste
14, rue des Immeubles
Industriels
75011 PARIS

TRACE, S.C.P. d'Architectes
DERYCKE, GLOREUX, LEVIEL,
LORTHOIS, PERETZ
69, rue du Général Leclerc,
59510 HEM

Brigitte BARBIER,
Paysagiste D.P.L.G.,
19, rue d'Angleterre,
45000 ORLEANS

STRUCTURE DU REGLEMENT

INTRODUCTION.....	page 1
CHAPITRE I : PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA ZONE I DEFINIE AU PLAN 2.1 (1/5000) : "LE VILLAGE DANS LE SITE"	
I.A - PRESCRIPTIONS RELATIVES AU SECTEUR Ia : "LE COTEAU ET LE PARC".....	page 8
I.B - PRESCRIPTIONS RELATIVES AU SECTEUR Ib : "L'ENTREE SUD".....	page 8
I.C - PRESCRIPTIONS RELATIVES AU SECTEUR Ic : "L'ENTREE NORD".....	page 10
CHAPITRE II : PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA ZONE II DEFINIE AU PLAN 2.2 (1/1000) : "LE VIEUX PAVE"	page 13
CHAPITRE III : PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA ZONE III DEFINIE AU PLAN 2.2 (1/1000) : "LE CENTRE DU VILLAGE"	
III.A - CONTINUITÉ DE L'ALIGNEMENT SUR RUE : MURS OU BATI.....	page 26
III.B - VOLUMES.....	page 32
III.C - RYTHMES / COMPOSITION DES FACADES.....	page 38
III.D - DETAILS D'ARCHITECTURE.....	page 44
III.E - VEGETATION.....	page 50
III.F - AMENAGEMENT ET MISE EN VALEUR D'ELEMENTS SINGULIERS	page 54

-

INTRODUCTION

HIER :

La présence d'un patrimoine historique de qualité (restes du château, parc) explique l'existence d'une protection réglementaire déjà établie sur Montceaux

- les - Meaux depuis quelques décennies.
En application de la loi du 31 Décembre 1913 modifiée, une servitude d'utilité publique ayant pour objet la protection des Monuments Historiques a été instituée sur le territoire communal, qui se traduisait par :

- classement :

château : restes des bâtiments entourant la cour d'honneur à l'extrémité du pont des douves, pavillon d'angle subsistant, ponts et douves, chapelle édifiée à l'extrémité des communs (Cl. MH : 5février 1951).

- inscription à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques :

reste du château (Inv. MH : 28 octobre 1926),

parc (Inv. MH : 7 mai 1953).

- abords des monuments classés ou inscrits :

classement et inscription engendrent, pour la protection et la mise en valeur des monuments concernés, un périmètre de 500 mètres de protection des abords de ceux-ci.

Dans ce périmètre, en particulier, les permis de construire ne peuvent être délivrés qu'avec l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

AUJOURD'HUI :

- pour les monuments historiques classés ou inscrits :

la réglementation reste inchangée

- pour les abords des monuments :

la Z.P.P.A.U. vient se substituer au périmètre de protection de 500m qui disparaît. Cette substitution est possible en application de la loi du 7 Janvier 1983.

La Z.P.P.A.U. n'est pas une protection "en plus", mais une nouvelle mise en forme de la protection des abords des monuments classés ou inscrits.

Elle permet de s'adapter plus logiquement et plus finement à chaque cas : le

zonage est défini en fonction de la réalité du site (ce qui ne permettrait pas le

périmètre de 500m appliqué autrefois) ; le règlement peut être aussi

personnalisé.

Elle est l'occasion d'un travail d'élaboration conjointe entre l'Etat et la

Commune.

Elle doit aussi permettre aux habitants de mieux connaître et apprécier leur

patrimoine commun, de comprendre l'intérêt de sa protection, et d'être mieux

informés, en amont, des obligations réglementaires que cette protection

suppose.

Le champ d'application géographique des prescriptions de la Z.P.P.A.U. est défini par un zonage :

- une zone I (secteurs Ia, Ib, Ic) correspondant à l'approche du village dans son site et figurée au plan 2.1 (1/5000).

- une zone II correspondant au "Vieux Pavé", zone charnière en contrebas des terrasses du château et à l'entrée Ouest du centre ancien, et figurée au plan 2.2 (1/1000)

- une zone III (secteurs IIIa, IIIb, IIIc) correspondant au centre du village et figurée au plan 2.2 (1/1000).

Le présent règlement comprend trois chapitres, chacun d'eux se rapportant à l'une des zones et étant à lire conjointement avec le plan correspondant.

△

QU'EST CE QUE LA Z.P.P.A.U. ?
Z.P.P.A.U. ET REGLEMENTATION
DE LA PROTECTION
DES MONUMENTS HISTORIQUES, NATURELS ET
DE LEURS ABORDS A MONTCEAUX

△

POURQUOI UNE Z.P.P.A.U. ?

△

OU S'APPLIQUENT LES PRESCRIPTIONS ?
ZONAGE ET REGLEMENT

- La Z.P.P.A.U. est, tout comme l'était l'ancien périmètre de protection, une servitude d'utilité publique.
Elle s'impose comme toute servitude d'utilité publique et doit en particulier être prise en compte par la commune dans son P.O.S.

Tout projet inclus dans les parties de territoire concernées par la Z.P.P.A.U. doit respecter les prescriptions définies dans le règlement (pièce N°3), complété par les plans (pièces 2.1 et 2.2).

Les permis de construire sont instruits en appliquant ces prescriptions.

Tout en respectant celles-ci, l'Architecte des Bâtiments de France, dont l'accord est toujours obligatoire pour la délivrance des permis, peut être amenée à les compléter si nécessaire.

- Dans le présent document :

- Les prescriptions réglementaires sont des obligations qui doivent être respectées.

- Sous la dénomination "informations-conseils" sont regroupées :

- des éléments permettant une meilleure compréhension du règlement

- des informations, en particulier sur les caractéristiques du patrimoine ancien

- des exemples qui ne sont pas des "recettes" mais permettent d'illustrer les prescriptions.

- des suggestions d'aménagements

Les informations-conseils n'ont pas la valeur de règles obligatoires. Toutefois l'Architecte des Bâtiments de France peut s'en servir de base pour affiner des prescriptions, au-delà des règles obligatoires, s'il le juge nécessaire en appréciant au cas par cas les demandes qui lui sont soumises.

- Les prescriptions réglementaires sont toujours positionnées à gauche de la page, encadrées, les informations-conseils à droite, prescriptions réglementaires et informations-conseils étant de plus différenciées par leurs caractères typographiques.

Rappel :

Sur l'ensemble de la commune, les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article L.430.1. du Code de l'Urbanisme.

QUELLE EST LA PORTEE DES PRESCRIPTIONS ?



CONSEIL AUX PETITIONNAIRES

L'instruction de toute demande d'autorisation de travaux sera grandement facilitée, si le pétitionnaire fournit un dossier clair et complet, apportant le maximum d'éléments utiles à l'instruction du dossier.

En particulier, pour les travaux concernant des bâtiments existants, faire figurer :

- les bâtiments mitoyens, s'il en existe, en plan de masse et façade

- les décors, détails d'architecture, s'il en existe

Une photo du bâtiment dans son contexte (avec mitoyens) et de la façade peut faciliter la compréhension du projet.

Le pétitionnaire peut s'informer et demander conseil auprès de la Mairie et de l'Architecte des Bâtiments de France.

5

CHAPITRE I :
PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA ZONE I
DEFINIE AU PLAN 2.1 (1/5000) :
" LE VILLAGE DANS LE SITE "

STRUCTURE DU CHAPITRE I :

**PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA ZONE I (secteurs Ia, Ib, Ic)
DEFINIE AU PLAN 2.1 (1/5000) :**
"LE VILLAGE DANS LE SITE"

I.A - PRESCRIPTIONS RELATIVES AU SECTEUR Ia :
"LE COTEAU ET LE PARC"

vue ascendante vers le coteau, les ruines du château et ses terrasses, vue de ces terrasses vers la vallée
le parc : composition générale et caractère paysager

I.B - PRESCRIPTIONS RELATIVES AU SECTEUR Ib :
"L'ENTREE SUD"

vue d'entrée de village au Sud depuis le C.D.19

I.C - PRESCRIPTIONS RELATIVES AU SECTEUR Ic :
"L'ENTREE NORD"

vue d'entrée de village au Nord depuis le C.D.19

Ce chapitre traite essentiellement des vues d'approche du village et de son château à partir des perspectives les plus significatives; il est à lire conjointement avec le plan 2.1 (1/5000).
Il comprend trois sous-chapitres correspondant chacun à l'un des trois secteurs (Ia,Ib,Ic) de la zone I.

Rappel :

L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France reste obligatoire pour tous travaux. Cet avis s'appuie sur le présent règlement qu'il peut accompagner si nécessaire de prescriptions complémentaires.

REGLEMENT

I.A - PRESCRIPTIONS RELATIVES AU SECTEUR Ia :
"LE COTEAU ET LE PARC"

(vue ascendante vers le coteau, les ruines du château et ses terrasses - vue de ces terrasses vers la vallée)
Les règles ci-dessous visent à conforter le caractère paysager du coteau et à éviter toute nouvelle extension urbaine dans ce secteur spécifique.

I.A.1 - INCONSTRUCTIBILITE

Les constructions nouvelles sont interdites dans le secteur signalé au plan 2.1 par le symbole ci-contre.

I.A.2 - CARACTERE VEGETAL

Le caractère végétal du coteau sera maintenu et conforté. Les clôtures seront constituées de haies, doublées ou non d'un grillage à l'exclusion de tout mur maçonné.

(parc de grande propriété jouxtant le coteau à l'Est)

Les règles ci-dessous visent à conserver les caractéristiques essentielles de la composition du parc tant pour sa relation urbanistique avec le village que pour sa qualité paysagère.

I.A.3 - COMPOSITION GENERALE

Les grandes lignes du dessin du parc seront conservées.
L'urbanisation même ponctuelle lorsqu'elle est autorisée prendra en compte dans son organisation les éléments significatifs de cette composition générale du parc.

I.A.4 - CARACTERE PAYSAGER

Le caractère paysager du parc devra être préservé.
L'urbanisation même ponctuelle lorsqu'elle est autorisée prendra en compte dans son organisation les éléments significatifs du paysage général du parc.

I.B - PRESCRIPTIONS RELATIVES AU SECTEUR Ib :
"L'ENTREE_SUD"

vue d'entrée de village au Sud depuis le C.D.19
Les secteurs Ib et Ic ont pour objet non de confirmer comme en Ia la vocation paysagère spécifique de l'ensemble d'un lieu (le coteau en Ia), mais de conserver le caractère intéressant de certains éléments ponctuels qui sont des repères marquant les entrées Nord et Sud du village sur le plateau. Dans le secteur Ib, les règles ci-dessous visent ainsi à conforter les éléments suivants : boisement autour des sablières, murs anciens, fonds de parcelles, végétaux en limite de village.

I.B.1 - PONCTUATION PAYSAGERE

Le caractère de ponctuation paysagère de la zone de la sablière, figurée au plan 2.1 par le symbole ci-contre devra être préservé et conforté lors des aménagements (boisquets ponctuels, haies au boisement en vis à vis).

REGLEMENT

.....informations.....conseils.....informations.....conseils.....informations.....

I.B.2 - MURS DE CLOTURE

- ▼ ▼ ▼ ▼
- Les murs de clôture anciens, repérés au plan 2.1 par le symbole ci-contre devront être conservés et confortés.
Si des ouvertures doivent être créées dans ces murs, elles seront limitées aux accès nécessaires à la propriété et devront s'inscrire harmonieusement et avec une simplicité de traitement dans l'architecture générale du mur.

I.B.3 - FRANGE VEGETALE EN LIMITE DE VILLAGE

— — — —

L'aménagement des parcelles, repérées au plan, en limite de village respectera les deux règles suivantes, conformément au plan 2.1 et aux symboles correspondant ci-dessous :

— — — —

faiçages principaux parallèles à la voie de desserte



aménagement végétal des fonds de parcelles, en transition entre bâti et terres de cultures, dans le respect des caractères dominants en frange de village : vergers ou haies champêtres ou bosquets, conformément aux prescriptions du sous-chapitre "végétation" (règle III.E.3 page 50)
En cas d'évolution de la limite du village, la frange végétale devra être reconstituée au niveau de la nouvelle limite en respectant les principes paysagés définis ci-dessus.

I.C. - PRESCRIPTIONS RELATIVES AU SECTEUR IC :

"L'ENTREE NORD"

○ ○ ○ ○ ○

vue d'entrée de village partie C.D.19

Access au village..... et accès envisagé ultérieurement au château.....

Les règles et recommandations ci-dessous visent à améliorer et conforter cet accès spécifique.

I.C.1 - PONCTUATION PAYSAGERE



Le triangle (repéré au plan) situé entre l'entrée future du château et l'entrée du village (CD19), s'il doit être aménagé, fera l'objet d'un traitement paysagé (caractère à relier aux futurs alignements d'entrée du château et du village éventuellement, et au boisement proche) valorisant la double perspective des entrées du village et du château.

I.C.2 - MURS DE CLOTURE

- ▼ ▼ ▼ ▼
- Les murs repérés au plan, entourant le cimetière, seront conservés et confortés. L'extension du cimetière prendra en compte sa localisation particulière et les éléments marquants du site (boisement, murs).

I.C.3 - FRANGES VEGETALES EN LIMITE DEVILLAGE



La végétation des fonds de parcelles en limite de village, en transition entre le bâti et les terres de culture, devra être préservée et confortée dans le respect de ses caractères dominants : vergers ou haies champêtres ou bosquets, conformément aux prescriptions du sous-chapitre "végétation" (règle III.E.3 page 50)
En cas d'évolution de la limite du village, la frange végétale devra être reconstituée au niveau de la nouvelle limite en respectant les principes paysagés définis ci-dessus.

suggestions d'aménagement et de mise en valeur des entrées du village

de nouvelles plantations d'arbres en alignement pourrait permettre :

- d'"accrocher" l'urbanisation à son environnement naturel en soulignant les entrées principales du village sur le plateau et en s'appuyant sur des éléments ponctuels marquants du site :
 - alignement reliant le cimetière à l'entrée du village sur le C.D.19, au Nord,
 - alignement reliant le boisement (zone de la sablière) à l'urbanisation sur le C.D.19, au Sud,
- de souligner l'importance d'une voie de liaison interne en affirmant une certaine continuité entre extension récente et centre ancien, chemin de Montebise, dans le quartier de La Fourcière, (rue prolongeant la rue des Palais avec la perspective sur l'église).

ces alignements pourraient être bilatéraux ou unilatéraux selon le cas (ex : présence d'un grand mur d'un côté de la voie - arbres en face, de l'autre côté...) d'échelles différentes en fonction de l'importance de la voie dans le village et de l'occupation de ses abords, et utiliser des essences traditionnellement employées en arbres d'alignement

par ailleurs, l'"allée de Verdelot", chemin planté qui longe le cimetière au Sud-Est est un élément paysager existant qui mérite d'être conservé.

la rue du Vieux Pavé constitue un cas particulier : entrée du village à travers un coteau boisé les aménagements, qui, ici, devront prendre en compte des problèmes de sécurité, pourront s'appuyer sur des interventions simples et ponctuelles en des lieux particuliers (croisement de chemins, virage, passage de la rivière souterraine...), à partir de plantations, bandes pavées...

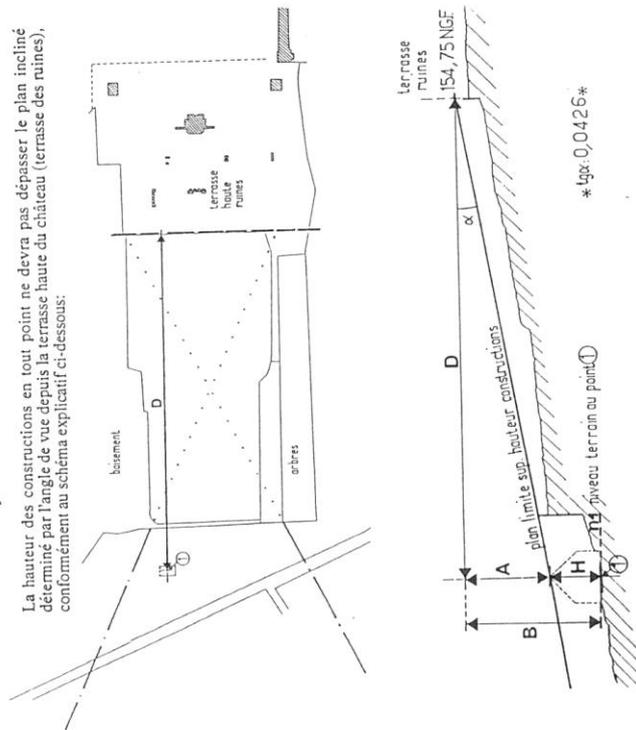
CHAPITRE II :
PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA ZONE II
DEFINIE AU PLAN 2.2 (1/1000) :
"LE VIEUX PAVE"

II.A.1 - HAUTEUR



La hauteur des constructions à l'intérieur du secteur inclus dans la perspective depuis la terrasse du château et figuré au plan 2.2 par le symbole ci-contre sera limitée comme suit :

La hauteur des constructions en tout point ne devra pas dépasser le plan incliné déterminé par l'angle de vue depuis la terrasse haute du château (terrasse des ruines), conformément au schéma explicatif ci-dessous :



Détermination de H=hauteur maximale de la construction au point considéré (1):

$$B = 154,75 - n_1$$

$$A = D \times 0,0426$$

$$H = B - A$$

Lors du dépôt de la demande d'autorisation de construire, le respect de cette obligation sera justifié par l'indication du niveau haut du faîtage par rapport au terrain (en un ou plusieurs points si nécessaire), lié à un relevé topographique du terrain (système N.G.F.).

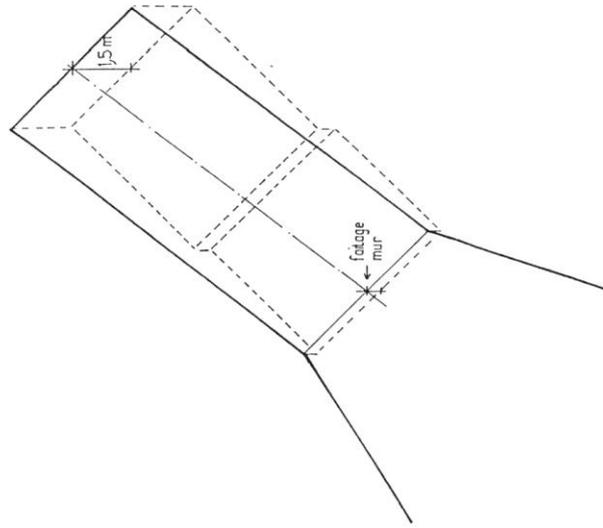
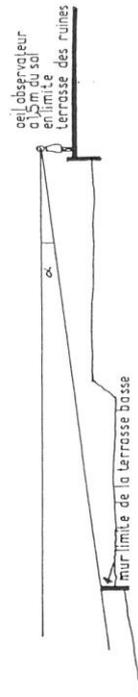
....informations....conseils....informations....conseils....informations....

(règle II.A.1 - voir schéma ci - contre)

le niveau 154,75m N.G.F. correspond à l'oeil d'un observateur debout (à 1,50m du sol), au bord de la terrasse haute (terrasse des ruines) du château

l'angle de vue (α) est déterminé par l'horizontale et une droite partant de l'oeil de l'observateur et rasant le mur en limite de la terrasse basse du château

cet angle permet de déterminer le plan incliné que ne doit dépasser aucun faitage de construction ce plan s'inscrit dans le cône de vue des terrasses du château et est donc comme lui limité latéralement par les boisements et plantations d'arbres conservés dans l'enceinte du parc du château



exemple de calcul :

point I supposé :
à une distance $D = 295,80m$ (de la limite de la terrasse haute)
au niveau $nI = 134,75m$ N.G.F.
 $B = 154,75m - 134,75m = 20m$
 $A = 295,80 \times 0,0426 = 12,60m$
 $H = 20m - 12,60m = 7,40m$
au point I la hauteur maximale de la construction (hauteur de faitage) ne devra pas dépasser 7,40m

N.B. relevé effectué par la D.D.E. - repères N.G.F. mairie, église

II.A.2 - SENS DE FAITAGE

Les faitages seront parallèles à l'alignement de la rue ou perpendiculaires aux limites latérales de la parcelle; aucun pignon ne devant dans les deux cas faire face aux terrasses du château, ou s'inscrire dans la vue ascendante du coteau.

II.A.3 - TOITURES



- Dans le secteur de la perspective depuis les terrasses du château, défini au plan 2.2 par le symbole ci-contre, les toitures seront en tuiles plates petit module 60 à 80 / m².

- En dehors de ce secteur les toitures seront en tuiles plates ou mécaniques.

- Les dispositions ci-dessus pourront ne pas être imposées pour les bâtiments annexes à rez-de-chaussée dans la mesure où :

- ils ne sont pas visibles dans le coteau, intégrés à la végétation.
- s'ils sont visibles, ils ne comportent aucun matériau réfléchissant, et leur toiture est couverte avec un matériau de la couleur de la tuile ou d'une couleur s'intégrant à la végétation avoisinante.

CHAPITRE III :
PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA ZONE III
DEFINIE AU PLAN 2.2 (1/1000) :
"LE CENTRE DU VILLAGE"

PREAMBULE

LA ZONE III - SECTEURS IIIa et IIIb -

La zone III correspond au centre du village, entre le secteur du "Vieux Pavé" (zone II) et l'extension récente de la Fourcière à l'Est. Cette zone comprend deux secteurs :

IIIa : le centre ancien aggloméré du village :

Il inclut grandes propriétés et habitat continu. Cet habitat est structuré sous forme d'îlots, structure urbaine traditionnelle à l'échelle du fonctionnement du village et qui est l'un des éléments clés de sa qualité urbaine (liaisons, perspectives, échelle urbaine...). A l'alignement sur rue, murs et bâti se conjuguent pour constituer un ensemble cohérent et de qualité, qui se poursuit jusqu'au détail architectural.

IIIb : le secteur d'approche du centre ancien :

- Le secteur d'approche n'a pas connu la même structuration en îlots que le centre ancien, ni la même urbanisation harmonieuse. Il se découpe en grandes unités organisées à partir de deux rues principales (rue du Palais et rue Saint-Jean) et comprend des petits groupes de bâti ancien, auxquels se mêlent des constructions récentes réalisées plus ou moins au "coup par coup"...

- Mais il mérite un intérêt particulier pour :

- sa situation particulière : charnière entre le centre ancien aggloméré et le quartier neuf de la Fourcière
- la présence d'éléments urbanistiques ou architecturaux anciens intéressants et importants dans la perception d'ensemble du centre du village et en particulier du secteur IIIa.

En effet :

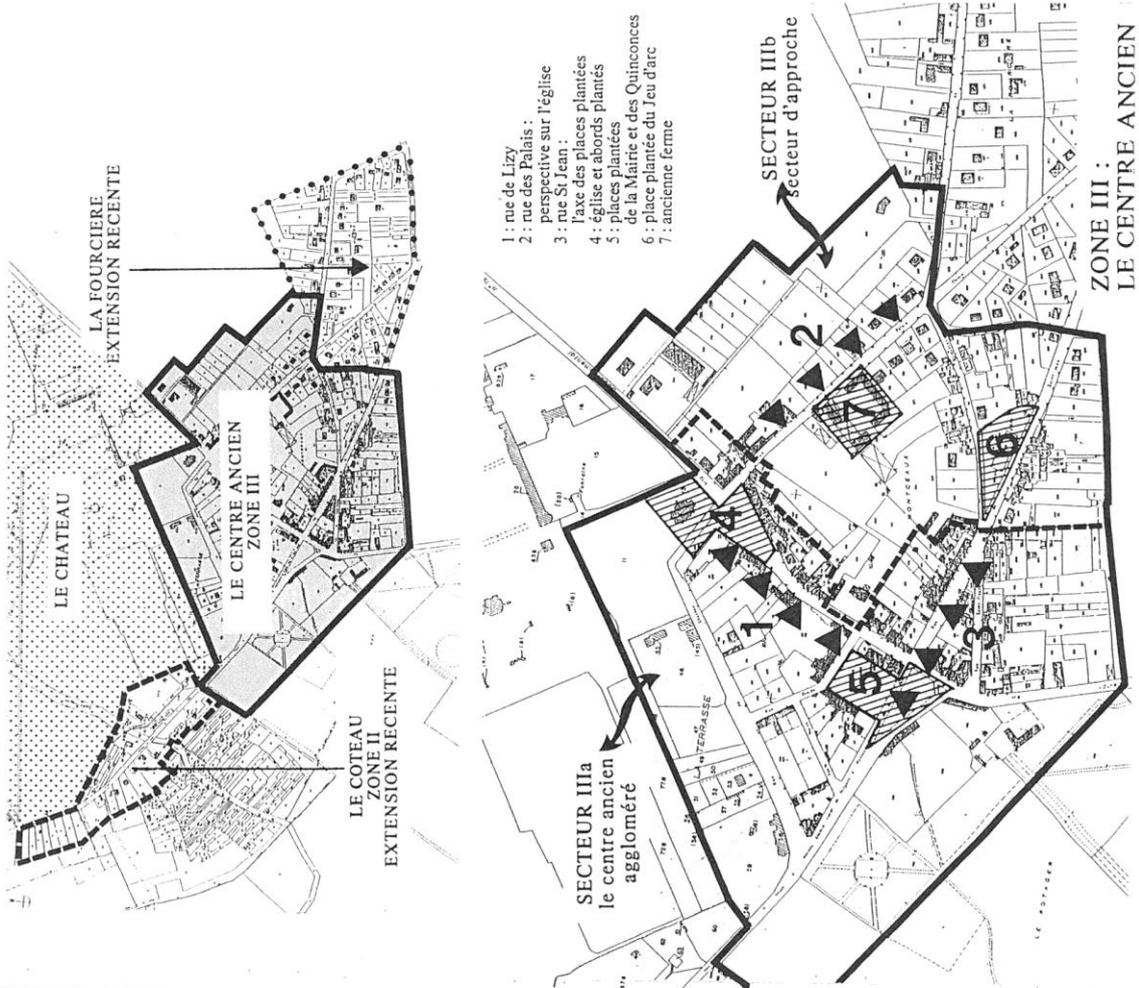
- la rue du Palais est organisée autour d'une perspective sur l'église : elle est ponctuée par une grosse ferme ancienne traditionnelle aux volumes imposants, repère en position centrale dans la rue
- la rue Saint-Jean est "l'axe des trois places plantées" traditionnelles du village et, dans le secteur concerné, elle longe l'une d'entre elles : la place du Jeu d'arc.

Ces deux rues sont importantes dans la qualité urbaine du centre du village : elles sont toutes deux orientées vers le centre ancien et sa rue principale et elles assurent la liaison entre le centre ancien et le quartier neuf de La Fourcière.

Ce secteur présente ainsi des potentialités et constitue un espace de liaison dont la qualité urbaine est importante tant pour l'harmonie et la mise en valeur du centre ancien que pour la vie du village.

Le règlement prend en compte la différence de "vocation", au sens de la protection du patrimoine architectural et urbain, de ces deux secteurs :

- dans le secteur IIIa s'appliquent essentiellement des prescriptions urbanistiques et architecturales fines, en particulier en ce qui concerne le bâti ancien,
- dans le secteur IIIb s'appliquent essentiellement des prescriptions de l'ordre de l'aménagement, de l'urbanisme, de la mise en valeur de perspectives, points forts en relation avec le centre ancien, pour que ce secteur puisse devenir, à long terme, un espace d'approche intéressant du centre ancien, et un espace de relation entre centre ancien et quartier neuf.



STRUCTURE DU CHAPITRE III :

PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA ZONE III (secteurs IIIa et IIIb)
DEFINIE AU PLAN 2.2 (1/1000) : "LE CENTRE DU VILLAGE"

III.A -	CONTINUITÉ DE L'ALIGNEMENT SUR RUE : MURS OU BÂTI III.A.1 : IMPLANTATION BÂTIMENTS III.A.2 : LES MURS III.A.3 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES
III.B -	VOLUMES III.B.1 : HAUTEUR III.B.2 : SENS DE FAITAGE III.B.3 : SIMPLICITÉ DES VOLUMES III.B.4 : BÂTIMENTS EXISTANTS III.B.5 : BÂTIMENTS AGRICOLES III.B.6 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES
III.C -	RYTHMES - COMPOSITION DES FACADES III.C.1 : BÂTIMENTS NEUFS III.C.2 : BÂTIMENTS EXISTANTS III.C.3 : FACADES COMMERCIALES III.C.4 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES
III.D -	DETAILS D'ARCHITECTURE III.D.1 : BÂTIMENTS EXISTANTS III.D.2 : BÂTIMENTS NEUFS III.D.3 : BÂTIMENTS AGRICOLES III.D.4 : FACADES COMMERCIALES III.D.5 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES
III.E -	VEGETATION III.E.1 : ESPACES PUBLICS PLANTES III.E.2 : PARCS III.E.3 : FONDS DE PARCELLES EN ENTREE DE VILLAGE
III.F -	AMENAGEMENT ET MISE EN VALEUR D'ELEMENTS SINGULIERS III.F.1 : PRISE EN COMPTE DES PERSPECTIVES D'ANGLE, DANS LE SECTEUR Ia III.F.2 : LIAISONS-CREATION D'ILOTS-PERSPECTIVES III.F.3 : BÂTIMENTS AGRICOLES

- L'ensemble du présent chapitre s'applique à la zone III (secteurs IIIa et IIIb) déterminée au plan 2.2 (1/1000); il est à lire conjointement avec ce plan.
- Les sous-chapitres III.A à III.D traitent du bâti et des murs en suivant la logique habituelle d'une démarche architecturale ; depuis l'implantation jusqu'aux détails d'architecture.
Deux sous-chapitres particuliers traitent : III.E : de la végétation, III.F : de directives d'aménagement, mise en valeur de perspectives, éléments singuliers

Rappel :
L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France reste obligatoire pour tous travaux. Cet avis s'appuie sur le présent règlement qu'il peut accompagner si nécessaire de prescriptions complémentaires.

....informations....conseils....informations....informations....

REGLEMENT

III.A - CONTINUITÉ DE L'ALIGNEMENT SUR RUE, MURS OU BÂTI

III.A.1 - IMPLANTATION BÂTI / MURS

Ces règles visent à conserver et conforter le caractère continu de l'urbanisation en front de rue, très présent, et matérialisé soit par le bâti, soit par les murs.

Elles traduisent soit l'affirmation de la prédominance des murs, soit celle du bâti, ou la possible alternance des deux, s'appuyant à la fois sur les caractères dominants aujourd'hui et sur les potentialités d'évolution cohérente des différents lots (forme, profondeurs...).

- Conformément au plan 2.2, à lire conjointement avec la présente règle explicitant les symboles au plan :

L'alignement sur rue sera matérialisé principalement par le bâti :

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement.

Dans les portions d'alignement définies au plan N°2.2 par le symbole ci-contre, les constructions devront en outre s'implanter d'une limite séparative latérale à l'aure, sauf pour les propriétés présentant une façade sur rue égale ou supérieure à 12 m, où elles pourront être implantées en retrait de l'une des deux limites.

En l'absence de construction à l'alignement, la continuité sera assurée par les murs (ou ponctuellement une haie) conservés et confortés ou créés.

L'alignement sur rue sera matérialisé soit par les murs, soit par le bâti :

Les constructions principales pourront s'implanter soit en retrait, soit à l'alignement.

En l'absence de construction à l'alignement, la continuité sera assurée par les murs (ou ponctuellement une haie) conservés et confortés ou créés.

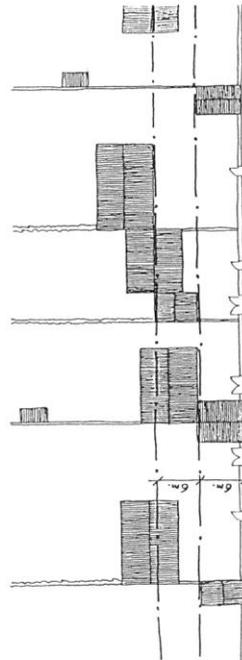
L'alignement sur rue sera matérialisé par les murs (ou ponctuellement par une haie) :

Les constructions principales devront s'implanter en retrait de l'alignement matérialisé par le mur (ou la haie).

Dans les cas transcrits au plan N° 2.2 par la légende ci-contre, ce retrait se traduira en outre par l'implantation de la façade orientée vers la rue dans la bande définie au plan.

Lorsque l'alignement sera matérialisé par les murs ou les haies, ceux-ci devront respecter les dispositions du chapitre suivant ("les murs").

Les prescriptions d'implantation ci-dessus :
 ne s'appliqueront pas :
 - aux bâtiments annexes
 - à l'extension des bâtiments existants.
 Toutefois une implantation particulière pourra être imposée si elle permet une meilleure cohérence par rapport aux bâtiments existants et à la rue, pourvu qu'elle ne pas s'appliquer lorsque la disposition différente apparaîtra plus adaptée en cohérence avec le bâti existant sur la parcelle voisine.



régle III.A.1, lorsque :
 l'alignement est matérialisé par les murs

symbole au plan :

Les constructions principales devront s'implanter en retrait de l'alignement matérialisé par le mur.

Dans les cas transcrits au plan 2.2 par la légende ci-contre, ce retrait se traduira en outre par l'implantation de la façade orientée vers la rue dans la bande définie au plan.

Explication de la bande définie au plan, exemple (cf croquis ci-dessus):
 6m = une place de stationnement et le débâtement du portail
 6m = la profondeur d'un garage

REGLEMENT

III.A.2 - LES MURS

*Les clôtures, dans le cœur du village, sont traditionnellement constituées de murs (les clôtures végétales sont très ponctuelles et généralement plus récentes). Cette caractéristique est prise en compte dans les règles suivantes.
Par ailleurs, la présence, localisée, à l'alignement sur rue, de grands murs anciens de qualité architecturale intéressante à fait l'objet d'un repérage au plan 2.2. Ces murs méritent une protection particulière.*

En l'absence de construction à l'alignement sur rue, celui-ci sera matérialisé par une clôture respectant les prescriptions ci-dessous.

type de clôture :

Conformément au plan 2.2, à lire conjointement avec la règle ci-dessous explicitant les symboles au plan, la clôture sera :

▼▼▼▼ . soit un mur ancien repéré au plan 2.2, par le symbole ci-contre qui devra être conservé,

~~~~~ . soit une haie repérée au plan 2.2, par le symbole ci-contre qui devra être conservée et confortée,

ou, en l'absence des deux symboles ci-dessus :

. soit un mur existant qui sera conservé, amélioré, ou remplacé par un nouveau mur,  
. soit un mur créé.

hauteur de clôture :

Les murs anciens conservés (repérés au plan ) le seront dans l'intégralité de leur hauteur.

Les murs créés auront une hauteur comprise entre 1,50m et 2,00m. Toutefois un mur surmonté d'une grille pourra être autorisé lorsque cette solution paraîtra adaptée dans un contexte précis.

La hauteur des haies ne devra pas excéder 2,00m.

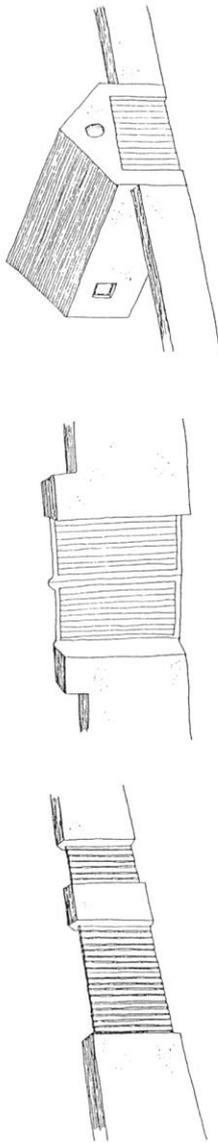
ouverture dans la clôture :

Les ouvertures créées dans les murs (ou haies) seront limitées aux accès nécessaires à la propriété soit au plus un accès automobile (ponail) et un accès piéton (portillon) par habitation et ne devront pas être surdimensionnées.

Toutefois, dans le cas de parcelles donnant sur plusieurs voies publiques, des accès supplémentaires pourront être autorisés.

Les ouvertures devront s'inscrire harmonieusement et avec une simplicité de traitement dans l'architecture générale du mur ou de la haie (implantation, piliers s'ils sont nécessaires...).

....informations.....conseils.....informations.....conseils.....informations.....



intervention sur mur existant, exemples :

ouvertures créées , annexe à l'alignement; traitées avec simplicité, dans le respect du caractère du mur existant.....  
portails et portillons en planchette bois, peints.....

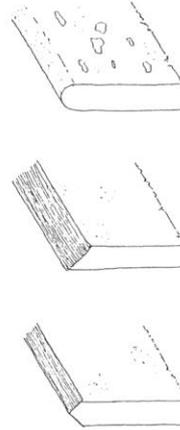
**murs existants :**

*l'utilisation d'une ouverture existante (ex : accès secondaire d'une grande propriété) pour desservir une nouvelle parcelle pourra être une solution judicieuse (économie + conservation) si elle est cohérente avec une desserte fonctionnelle de la parcelle*

*il est conseillé de bien positionner et d'éviter de surdimensionner l'ouverture, pour un chanfier dans un mur existant. Reconstruire plusieurs mètres de mur avec les mêmes matériaux coûte cher...*

*l'entretien régulier du mur est une nécessité pour sa bonne conservation. La restauration d'un mur non entretenu sera à terme beaucoup plus onéreuse...  
l'entretien des faîtages (remplacer une tuile, vérifier les liens sur le faîtage...) et des enduits, deux éléments qui protègent le mur des infiltrations d'eau (engendrant à terme une dégradation du gros oeuvre) est essentiel à la bonne santé du mur.*

*l'entretien de la végétation qui pousse sur ou près des murs est également important :  
(branche reposant sur un faîtage qu'elle détériore...; végétation grimpante à tailler et guider si nécessaire... pour éviter qu'elle n'aïlle se glisser sous les tuiles...)*



murs enduits, faîtages traités simplement, exemples :  
faîtage en tuiles à une pente, ou deux pentes, ou couronnement au mortier....

murs : enduits - détails d'architecture :

Les murs anciens (repérés au plan) conservés et restaurés le seront dans le respect de leurs détails architecturaux : aspect des enduits, traitement des faïtages, soubassement et décor s'il en existe, en particulier si ces détails accompagnent l'architecture d'un bâtiment existant.

Les enduits dits "à pierre-vue" ne pourront être autorisés que s'ils sont adaptés à la restauration d'un mur dont l'appareillage a été conçu à l'origine pour recevoir un tel enduit. Dans ce cas, l'enduit affleura la pierre, les joints saillants ou creux étant proscrits.

Les murs créés seront en maçonnerie, recouverts d'un enduit présentant un aspect lisse, les finitions offrant des rejets sensibles étant proscrites. Les faïtages seront traités avec simplicité.

portillons et portails :

Les portails et portillons anciens seront, quand cela sera possible, conservés et restaurés.

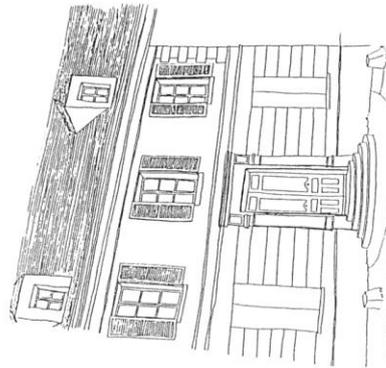
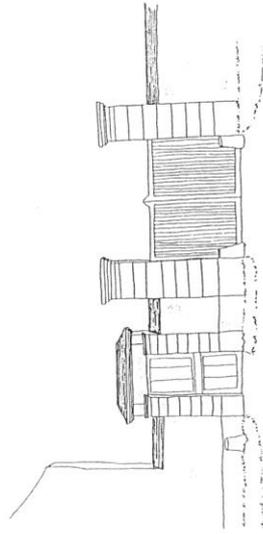
Les portails et portillons créés seront traités avec simplicité.

Il seront constitués d'éléments pleins ou d'un planchage vertical, et seront peints. Toutefois, les portails et portillons constitués de grilles simples petites pourront être autorisés si cette solution est plus adaptée à leur intégration dans la clôture.

**III.A.3 -DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Les dispositions du présent chapitre III.A :

- ne s'appliqueront pas :
  - .aux équipements publics (qui sont des constructions particulières ponctuelles à étudier au cas par cas)
- pourront ne pas s'appliquer :
  - .dans le cas d'un projet dont l'adaptation fine par rapport au site, dans un contexte spécifique, aura été particulièrement bien étudiée et le justifiera, ou qui contribuera à un enrichissement du patrimoine architectural et urbain de Montceaux-lès-Meaux
  - .pour les bâtiments d'activités, qui pourront faire l'objet de dispositions spécifiques particulières intégrant les contraintes d'usage du bâtiment et les contraintes du site.



règle III.A.2,  
murs :  
enduits-détails d'architecture,  
qualité de traitement du mur,  
de ses ouvertures,  
accompagnant  
harmonieusement  
l'architecture du bâtiment

## REGLEMENT

**III.B - VOLUMES**

*Ces règles visent à préserver les caractéristiques générales des volumes bâtis, particulièrement en front de rue, où la hauteur des bâtiments et des murs, les volumes simples aux toitures pentues, les sens de faîtage principaux contribuent à caractériser le "volume en creux" de l'espace public (rue-place).*

**III.B.1 - HAUTEUR**

dans le centre ancien

*Les bâtiments anciens d'habitation comportent très généralement à Montceaux un rez-de-chaussée + étage droit + combles.  
Le maintien de cette hauteur sera conforté dans la partie la plus dense du centre où, conjuguée avec l'implantation du bâti à l'alignement, elle est un élément particulièrement caractéristique.*

La hauteur des constructions sera au maximum de R+1+C.



Dans les portions d'alignement définies au plan N° 2.2 par le symbole ci-contre:

- les constructions principales devront être à R+1+C
- l'intégration des garages ou annexes, à l'alignement sur rue, dans un volume à R+1+C pourra être exigée, si cette disposition s'avère nécessaire à la continuité harmonieuse du front bâti.

dans la frange Ouest, dans la perspective des terrasses du château

*La règle ci-dessous concerne la frange Ouest du secteur IIIa, comprise dans la perspective depuis les terrasses du château, au même titre que la partie Est de la zone II du Vieux Pavé.*



Dans le secteur IIIa, la hauteur des constructions à l'intérieur de l'emprise définie au plan par le symbole ci-contre sera limitée conformément aux prescriptions de la règle II.A.1 page 17.

**III.B.2 - SENS DES FAITAGES**

Bâtiments principaux :

La ligne principale du faîtage sera parallèle à l'alignement de la voie de desserte.

Toutefois, l'une des dispositions ci-dessous :

- ligne principale du faîtage perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte,
  - ligne principale du faîtage parallèle ou perpendiculaire à l'une des limites séparatives latérales de parcelle,
- pourra être autorisée - voire imposée - si elle ne nuit pas, ou apparaît plus cohérente, ou apporte un élément de qualité supplémentaire à la bonne intégration du bâtiment sur sa parcelle et dans son environnement (par rapport aux parcelles mitoyennes, à l'îlot, à la rue...).

Bâtiments annexes :

La ligne principale du faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte, ou à l'une des limites séparatives latérales de parcelle.

Toutefois, l'une de ces dispositions pourra être imposée si le contexte le justifie, en particulier dans le cas d'annexe intégrée au bâti à l'alignement sur rue.

## REGLEMENT

...informations...conseils...informations...conseils...informations...

### III.B.3 - SIMPLICITÉ DES VOLUMES

Les éléments en saillie : auvents, balcons... ne sont pas autorisés à l'alignement sur rue.

Les toitures des bâtiments d'habitation présenteront une simplicité de volume, sans débord en pignon, et seront constituées de versants, d'une pente comprise :

- entre 40° et 45° dans le secteur IIIa
- entre 33° et 45° dans le secteur IIIb

Toutefois des dispositions différentes pourront être autorisées - voire imposées - si elles permettent une meilleure adaptation à un contexte particulier pour :

- les annexes
- l'extension de bâtiments existants de facture particulière, mais présentant une harmonie architecturale (bâtiment ancien avec toit à la Mansart, bâtiment plus récent en gros moellons apparents et toitures en tuiles mécaniques avec débords).
- Les souches de cheminées et les lucarnes, éléments en saillie par rapport à la toiture, ne devront pas nuire à la simplicité de celle-ci.

Tant par leur nombre, qui pourra être limité à cet effet, que par leurs proportions, les lucarnes ne devront pas alourdir le volume de la toiture.

Les lucarnes créées pourront s'inspirer des lucarnes traditionnelles (à la capucine, rampantes, type "Ile de France"...), dans leur volume en toiture; cette disposition pouvant être imposée si le contexte le justifie (exemple lucarne créée de même volume qu'une lucarne existante sur le même pan de toiture)

### III.B.4 - BATIMENTS EXISTANTS

L'aménagement des bâtiments existants conservera leur volume.

Toutefois des modifications pourront être autorisées si elles correspondent :

- à une nécessité fonctionnelle liée à un aménagement intérieur (ex : création d'une lucarne pour aménagement de combles) dans la mesure où ces modifications se justifient, restent ponctuelles, et ne portent pas atteinte à l'harmonie du volume général et à son intégration éventuelle en front de rue.
- à une amélioration d'un volume ayant subi des transformations préjudiciables à son harmonie
- à un enrichissement du volume initial.

### III.B.5 - BATIMENTS AGRICOLES

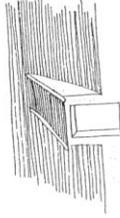
Un sens de faîtiage pourra être imposé pour permettre une meilleure intégration du bâtiment dans son contexte.

Les bâtiments visibles depuis l'espace public comporteront des toits à pente.

Pour les bâtiments anciens aménagés, des prescriptions particulières pourront être imposées en fonction de leur intérêt architectural et de leur localisation par rapport à l'espace public.



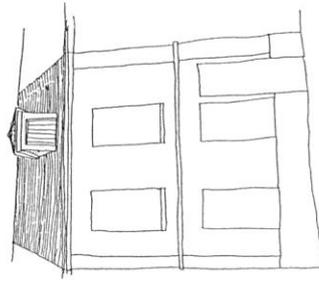
lucarne "à la capucine"



lucarne "rampante"



lucarne "Ile-de-France"



lucarne "à la capucine" (toit à deux pentes avec croupe)

la lucarne traditionnelle la plus fréquente à Montceaux, avec des variantes s'adaptant au volume du bâtiment et à son caractère particulier

REGLEMENT

23

**III.B.6 - DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Les dispositions du présent chapitre B :

- ne s'appliqueront pas ;
- aux bâtiments publics (qui sont des constructions particulières ponctuelles à étudier au cas par cas)
- pourront ne pas s'appliquer :
- aux annexes non visibles depuis l'espace public,
- dans le cas d'un projet dont l'adaptation fine par rapport au site, dans un contexte spécifique, aura été particulièrement bien étudiée et le justifiera, ou qui contribuera à un enrichissement du patrimoine architectural et urbain de Montceaux - les - Meaux
- pour les bâtiments d'activités qui pourront faire l'objet de dispositions spécifiques particulières intégrant les contraintes d'usage du bâtiment et les contraintes du site.

### III.C - RYTHME / COMPOSITION DES FACADES

Les bâtiments anciens d'habitation présentent des façades dont la composition simple et structurée s'appuie sur quelques principes : rythmes horizontaux et verticaux induits par le parcelaire, la disposition des percements alignés, la proportion des percements.

Dans les portions d'alignement définies au plan par le symbole  , il existe par ailleurs des "types" de façade répétitifs déterminés par la relation existante entre la largeur de la façade et le nombre et la disposition des portes et fenêtres.

Les règles définies ci-dessous visent à conserver voire améliorer ou recomposer si nécessaire, le rythme des façades sur rue, en particulier dans les portions de rues évoquées ci-dessus, tout en permettant une évolution "normale" des bâtiments.

#### III.C.1 - BATIMENTS NEUFS

composition d'ensemble de la façade

Les façades des bâtiments d'habitation à l'alignement de voies existantes devront faire l'objet d'une composition d'ensemble structurée exprimant un caractère de façade "urbaine".

rythmes spécifiques de la rue:

Dans les portions d'alignement définies au plan N° 2 par le symbole ci-contre, ces façades devront prendre en compte les rythmes existants dans le front de rue dans lequel elles s'insèrent :



- rythme vertical induit par le parcelaire et lié aux différents "types" de bâtiments sur les parcelles avoisinantes :

La mise en évidence d'un "découpage" vertical de la façade pourra être imposée si nécessaire pour permettre son intégration sans brutalité dans le front de rue.

- rythmes horizontaux et verticaux induits par la disposition et les proportions des percements.

ouvertures et composition d'ensemble de la façade

Les ouvertures en toiture s'intégreront à la composition générale de la façade (en relation avec les ouvertures en façade).

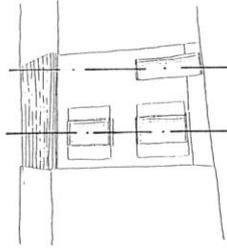
Les ouvertures en toiture seront soit des lucarnes, soit des ouvertures inscrites dans le pan du toit.

Le nombre d'ouvertures par pan de toiture pourra être limité en fonction de la largeur de la façade et de sa composition générale.

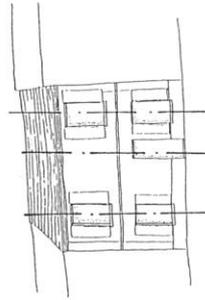
Les lucarnes s'inspireront des lucarnes traditionnelles existantes (à la capucine, rampantes, de type "Ile de France...") dans leurs proportions; les lucarnes plus larges que hautes étant proscrites.

....informations....conseils....informations....conseils....informations....

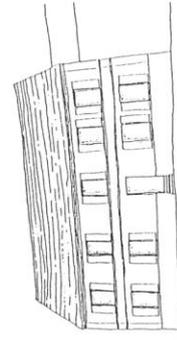
les "types" de maisons :



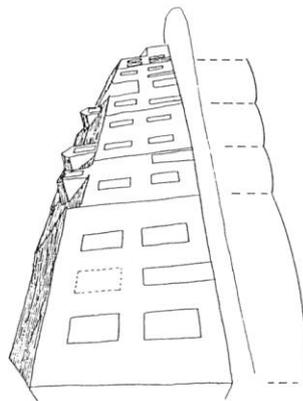
largeur de façade : 4 à 6m environ  
ouvertures : 2 rangées verticales  
(une porte et deux ou trois fenêtres,  
éventuellement une seule lucarne)



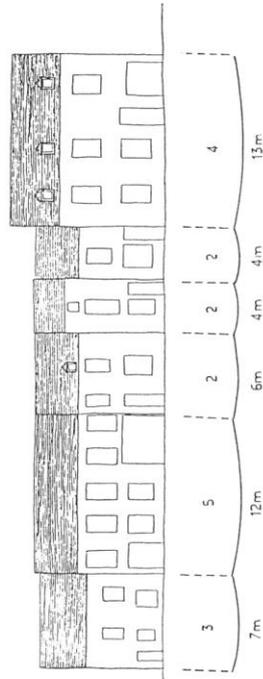
largeur de façade: 6 à 10 m environ  
ouvertures : 3 rangées verticales  
(généralement une porte et quatre  
fenêtres, éventuellement une  
lucarne, plus rarement deux)



façades de "grande largeur":  
largeur : 10 à ...20m environ  
ouvertures: 4, 5, 6 rangées verticales  
(pas de lucarnes ou plusieurs  
lucarnes)



rythme de la rue, lié au  
parcelle ancienne, et  
aux différents "types"  
de maisons (cf. ci -  
contre)



nombre  
de rangées verticales

largeur de façades

## REGLEMENT

## III.C.2 - BATIMENTS EXISTANTS

*Les modénatures (ou "décor") : corniche, larmier, bandeaux autour des fenêtres et portes...), ainsi que les soubaissments, accompagnent et soulignent le rythme de la rue et la composition des façades.*

*Ces modénatures peuvent aussi permettre de "lire" sur la façade une composition antérieure disparue ou modifiée, qui pourra dans certains cas "guider" les aménagements envisagés... (cf. règle C6 ci - dessous).*  
*Modénatures, soubaissments font l'objet de prescriptions particulières au chapitre D : "détails d'architecture".*

composition d'ensemble de la façade existante à conserver

L'aménagement des bâtiments d'habitation existants visera à conserver la composition de la façade et les ouvertures existantes.

Toutefois, la suppression, la modification ou la création d'ouvertures pourront être autorisées si elles correspondent :

- . à une nécessité fonctionnelle liée à un aménagement intérieur, dans la mesure où ces modifications se justifient, restent ponctuelles et ne nuisent pas à l'harmonie générale de la façade,
- . à la mise en valeur d'une façade ayant subi antérieurement des transformations préjudiciables à son harmonie (ex : proportions désagréables d'une fenêtre modifiée),
- . à l'enrichissement ou à l'amélioration de la façade (ex : retraitement d'un pignon aveugle sur rue).

modifications intégrées à la composition d'ensemble de la façade

Les travaux d'aménagement respecteront la composition générale des façades d'habitation :

- . rythmes horizontaux et verticaux induits par les ouvertures existantes
- . intégration des ouvertures créées en toiture à la composition générale de la façade
- . dispositions particulières ( ex : caractère symétrique de la façade )
- . proportions des ouvertures en harmonie avec les ouvertures anciennes existantes.

Toutefois, pour les bâtiments (cas peu fréquent) à caractère plus "rural" ne présentant pas d'ordonnement en façade (pas d'alignement des ouvertures), l'aménagement pourra proposer une disposition spécifique visant à mettre en valeur ce caractère particulier de la composition de la façade.

rythmes spécifiques de la rue

Dans les portions d'alignement définies au plan N° 2.2 par le symbole ci-contre :

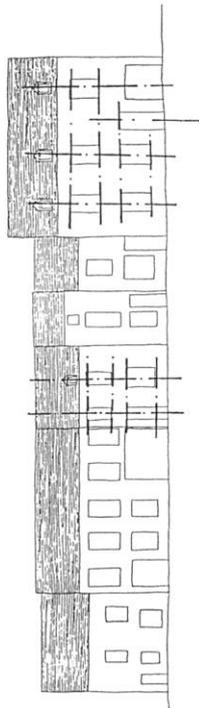


L'aménagement des façades d'habitation à l'alignement sur rue devra prendre en compte le rythme vertical existant dans le front de rue :

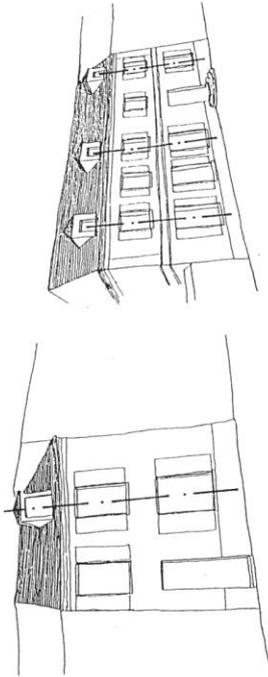
En cas de regroupement ou de division de bâtiments, la composition traduisant l'ancien parcellaire et liée aux "types" de maisons devra être maintenue, en particulier si elle comporte des modénatures ("décor") intéressantes à conserver.

Toutefois un découpage vertical différent pourra être autorisé, voire imposé, s'il contribue à retablir une composition antérieure détruite ou à améliorer l'intégration de la façade au front de rue.

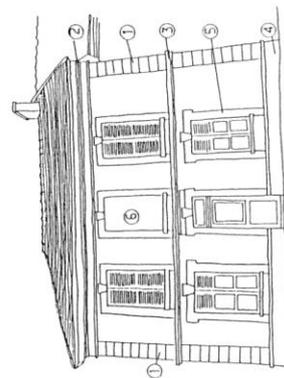
....in formations....conseils....in formations....conseils....in formations....



Rythmes horizontaux et verticaux liés à la disposition et aux proportions des percements

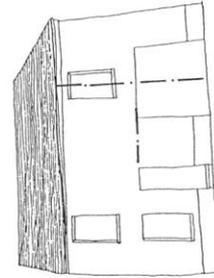


les lucarnes, alignées sur les fenêtres respectent la composition de la façade  
le nombre de lucarnes est en rapport avec les proportions de la maison, sa largeur de façade



le décor accompagne et souligne le rythme de la rue et la composition de la façade

- faux pilastres (1) à chaque angle (limites de parcelle)
- corniche (2), larmier (3) soubassement (4) (rythmes horizontaux)
- bandeaux (5) autour des fenêtres et portes (rythmes horizontaux et verticaux)
- façade symétrique, avec fausse fenêtre(6) au - dessus de la porte accentuant la composition de la façade



exemple de création d'un garage respectant la composition de la façade

**REGLEMENT**

**ouvertures et composition d'ensemble de la façade**

Les lucarnes traditionnelles existantes seront conservées dans leurs volumes et leurs proportions.

- soit des lucarnes s'inspirant des lucarnes traditionnelles (à la capucine, ou rampante, ou type "Ile de France" ...)
  - soit des ouvertures inscrites dans le pan du toit et présentant un minimum de saillie par rapport à celui-ci.
- L'une de ces dispositions pourra être imposée en façade sur rue si elle semble plus adaptée à la mise en valeur du bâtiment et à son intégration éventuelle dans un front bâti ( ex : lucarne de toiture identique à une lucarne préexistante ou au contraire chassis de toit discret ne venant pas rivaliser avec une lucarne ancienne intéressante à mettre en valeur).

Des lucarnes de formes différentes pourront être autorisées, voire imposées, sur les bâtiments existants de facture particulière mais présentant une harmonie architecturale (bâtiment ancien avec toit à la Mansart, bâtiment plus récent en gros moellons apparents et toitures en tuiles mécaniques).

**III.C.3 - FACADES COMMERCIALES**

Les façades commerciales devront s'intégrer aux rythmes verticaux et horizontaux de l'ensemble de la façade:

**rythmes verticaux:**

Elles comporteront des éléments pleins (porteurs ou non, menuiseries...) induisant un rythme vertical en harmonie avec le rythme de la façade à l'étage, évitant l'effet de "trou" ou de déséquilibre visuel de l'ensemble de la façade.

Dans les portions d'alignement définies au plan 2.2 par le symbole ci-contre elles prendront en compte le rythme parcellaire au même titre que les bâtiments d'habitation (cf. II.C.1 et III.C.2)



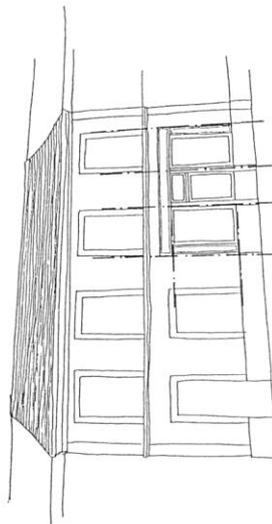
**rythmes horizontaux:**

La limite supérieure de la façade commerciale sera définie en prenant en compte les ouvertures en rez-de-chaussée, autres que celles du commerce, s'il en existe, et le larmier s'il existe.  
 Cette limite ne devra pas dépasser le larmier s'il existe et en aucun cas les appuis de fenêtres de l'étage.

**III.C.4 - DISPOSITIONS PARTICULIERES**

- Les dispositions du présent chapitre C :
- ne s'appliqueront pas :
  - aux équipements publics (qui sont des constructions particulières ponctuelles à étudier au cas par cas)
  - pourront ne pas s'appliquer :
  - dans le cas d'un projet dont l'adaptation fine par rapport au site, dans un contexte spécifique, aura été particulièrement bien étudiée et le justifiera, ou qui contribuera à un enrichissement du patrimoine architectural et urbain de Montceaux - les - Meaux.
  - pour les bâtiments d'activités qui pourront faire l'objet de dispositions spécifiques particulières intégrant les contraintes d'usage du bâtiment et les contraintes du site.

....informations...conseils...informations...conseils...informations...



(règle III.C.3)  
 exemple de devanture de commerce respectant le dessin général de la façade dans laquelle elle s'insère  
 la devanture, en éléments menuisés, est composée simplement à partir :  
 - des deux fenêtres au - dessus d'elle à l'étage  
 - de la hauteur des ouvertures au rez-de-chaussée  
 - du soubassement

## REGLEMENT

## III.D. - DETAILS D'ARCHITECTURE

*Les prescriptions ci-dessous visent à préserver une certaine harmonie d'aspect dans le centre ancien à travers quelques éléments architecturaux (enduits, tuiles...).*  
*Pour les bâtiments anciens, les prescriptions sont plus complètes. Il est important de souligner que ces prescriptions, qui permettent de préserver le caractère architectural des bâtiments, peuvent aussi permettre de le sauvegarder et d'éviter sa dégradation (voir informations - conseils).*

## III.D. 1 - BATIMENTS NEUFS

enduits

Les façades seront recouvertes d'un enduit présentant un aspect lisse, les finitions offrant des reliefs sensibles étant proscrites.  
 La mise en évidence systématique de lineaux de bois apparents est proscrite.  
 Les enduits présenteront une finition de type brosse, graté, ou taloché.

toitures

Dans le secteur IIIa :  
 - les toitures seront recouvertes de tuiles plates petit moule (60 à 80 / m2),  
 - les faîtages seront traités en tuiles; les solins, crêtes et embarrures seront réalisés au mortier.  
 Dans le secteur IIIb :  
 les toitures seront recouvertes soit de tuiles plates, soit de tuiles mécaniques.  
 Dans l'ensemble de la zone III ;  
 Les tuiles seront de la couleur de la terre cuite, d'un brun rouge nuancé.

dispositions particulières :

Toutefois, des dispositions différentes pour les matériaux, tant en parement extérieur des façades qu'en toiture, pourront être autorisées, voire imposées, si elles s'avèrent bien adaptées à un contexte particulier, pour :  
 - les annexes  
 - l'extension de bâtiments existants de facture particulière, mais présentant une harmonie architecturale (bâtiment ancien avec toit à Mansart, bâtiments plus récents en gros moellons apparents, toitures en tuiles mécaniques avec débords...).

menuiseries

Le dessin des menuiseries devra s'harmoniser avec les proportions des percements.  
 Les menuiseries (portes - fenêtres - volets) seront peintes.  
 En outre, dans le secteur IIIa :  
 - Les menuiseries seront en bois ou présenteront l'apparence des menuiseries bois (par leur dessin et leur section)  
 - Il pourra être imposé :  
 . des volets extérieurs, pleins ou persiennés, pour l'occlusion des ouvertures des façades à l'alignement sur rue,  
 . des fenêtres à 6 carreaux pour les ouvertures de dimensions courantes.

REGLEMENT

III.D.2 -BATIMENTS EXISTANTS

enduits

Les enduits traditionnels au plâtre seront soit conservés et restaurés, soit remplacés par des enduits d'un aspect lisse s'approchant de l'aspect des enduits anciens, les finitions offrant des reliefs sensibles étant proscrites.

La mise en évidence de linteaux de bois apparents est proscrite.

Les enduits présenteront une finition de type brosse, gratté ou taloché.

Les enduits dits "à pierre-vue" (très peu fréquents) ne pourront être autorisés que s'ils sont adaptés à la restauration d'une façade dont l'appareillage a été conçu à l'origine pour recevoir un tel enduit.

Dans ce cas, l'enduit affleura la pierre, les joints saillants ou creux étant proscrits.

Les façades de facture plus récentes, construites en gros moellons apparents conserveront leur aspect et ne devront pas être enduits (quelques cas).

soubassements, modénatures

Les modénatures (ou "décor" : corniche, larmiers, bandeaux autour des fenêtres et portes ...), ainsi que les soubassements, sont des éléments importants qui accompagnent et soulignent le rythme de la rue et la composition des façades (cf. chapitre C : "rythmes - composition des façades"), participant ainsi directement à la qualité de "l'ambiance de la rue".

Les soubassements seront conservés et restaurés ou reconstitués dans leurs proportions d'origine.

Les décors anciens seront conservés et restaurés ou refaits à l'identique ( même profil).

Toutefois, des dispositions différentes (réfection d'un décor très abîmé avec un profil plus simple, proposition d'une nouvelle composition du décor lors d'un groupement ou d'une division de bâtiments) pourront être autorisées, voire imposées, si elles permettent une mise en valeur de la façade dans son contexte et ne contribuent pas à l'appauvrissement général des modénatures dans l'ensemble du village.

Une attention particulière sera portée à la conservation du décor répétitif que l'on retrouve dans le centre ancien.

toitures

Dans le secteur IIIa :

- Les toitures refaites seront recouvertes de tuiles plates petit moule (60 à 80 / m<sup>2</sup>); les faîtages seront traités en tuiles; les solins crêtes et embrasures réalisés au mortier.

- Pour les quelques bâtiments de facture particulière, mais présentant une harmonie architecturale et conçus à l'origine avec une toiture d'ardoise ou de tuiles mécaniques, les mêmes matériaux seront utilisés en cas de refecton de la toiture.

Dans le secteur IIIb :

la tuile mécanique pourra être autorisée si cette disposition ne nuit pas à l'harmonie du bâtiment.

Dans l'ensemble de la zone III :

Les tuiles seront de la couleur de la terre cuite, d'un brun rouge nuancé.

....informations....conseils....informations....conseils....informations....

enduits sur bâtiments anciens (cf. III.D.2)

Les maçonneries anciennes possèdent des caractéristiques techniques bien particulières ("souplesse" et "respiration" du mur construit sans semelle rigide de fondation, sans coupe de capillarité, avec un mortier "souple" de plâtre, ou chaux et sable, ou terre...)

Les enduits traditionnels (composés essentiellement de plâtre, chaux et sable) sont adaptés aux murs anciens : possédant des qualités de souplesse et de perméabilité à l'air, ils "vivent" avec la maçonnerie

sur un bâtiment ancien, un nouvel enduit, même si celui-ci présente des qualités d'aspect, ne sera pas pour autant adapté à la maçonnerie par ses qualités techniques :

il est fortement conseillé d'éviter tout enduit étanche ou trop rigide, mal adapté à la maçonnerie (d'où risque de fissures, infiltrations d'eau, rejet d'humidité à l'intérieur du logement...)

à Montceaux, comme généralement dans le Nord du département, les enduits sont des enduits "de plâtre" (où cet élément est dominant et confère un aspect particulier à l'architecture - alors que dans le Sud du département dominent les enduits "de chaux", qui n'ont pas le même aspect).

traditionnellement, les façades d'habitation sont totalement enduites et ne font pas apparaître les linteaux de bois ceux - ci ne sont apparents que dans des cas particuliers, au dessus d'une porte de grange, par exemple....

les enduits "lisses" recouvrent totalement les pierres enduit, l'enduit est au même nu que la pierre, sans joints creux ni saillants, ce qui permet à l'eau de mieux glisser sur la façade.

lorsqu'un mur était traité à pierre - vue, la maçonnerie était prévue pour cela : choix des pierres ayant un "parement" (face externe de la pierre) régulier, mise en oeuvre soignée c'est pourquoi il est préférable de ne pas traiter "à pierre - vue" un mur non conçu pour cela à l'origine....

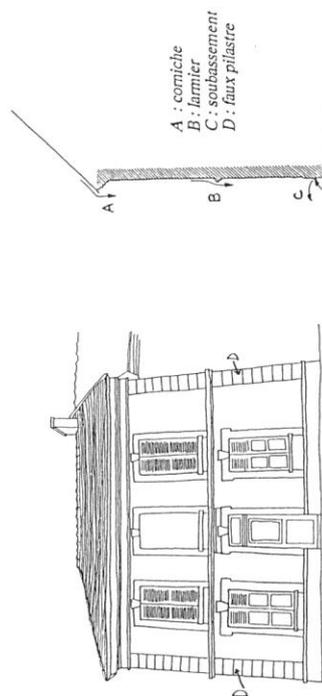
....informations....conseils....informations....conseils....informations....

soubassements, modénatures (cf. III.D.2)

ces éléments jouent un rôle essentiel dans la qualité de l'architecture ancienne (voir plus haut)

par ailleurs, ils peuvent avoir un rôle de protection, par exemple :  
 la corniche et le larmier, protègent la façade des eaux de ruissellement, en les empêchant de s'écouler trop vite sur la façade ("obstacles" au rideau d'eau)  
 le soubassement protège le bas du mur, particulièrement vulnérable à cause des rejaillissements

Les modénatures peuvent être simples, ou plus "travaillées" à même décor, traditionnel (où revient le "faux - plâtre" dans le rythme vertical) se retrouve assez fréquemment dans le centre de Montceaux (secteur IIIa)  
 on trouve à Montceaux des décors assez finement ouvragés dont la présence, dans un petit village rural, pourrait parfois surprendre, sans le passé de Montceaux et son histoire très liée à la présence du château autrefois illustre, et qui a connu des maîtres d'oeuvre de renom....

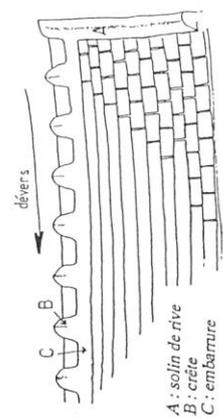


toitures (cf. III.D.2)

les toitures anciennes présentent une certaine "souplesse de ligne", due au principe des dévers  
 ce principe consiste à prévoir des inclinaisons de toitures avec des points hauts situés en des endroits bien particuliers, permettant de diriger l'eau et de l'éloigner des points sensibles de liaisons ( avec murs, souches de cheminées, lucarnes...), évitant ainsi les risques d'infiltration

les raccords, sur les toitures anciennes, sont réalisés au montage  
 outre leur rôle technique (ils constituent en quelque sorte les "joints"), ils soulignent et "terminent" la toiture :  
 solin (au niveau des rives, raccord entre mur et toiture), embarure (soulignant le bas du faîtiage et assurant la liaison entre celui-ci et le rampant), crête (entre les tuiles faîtières).

lors de la restauration de toitures anciennes, il est demandé de conserver ces différents principes, dont l'intérêt est à la fois technique et esthétique...



## REGLEMENT

## menuiseries

Lorsque cela est possible, les menuiseries anciennes seront conservées ou restaurées. Les menuiseries remplacées ou créées à l'occasion de nouveaux percements seront en harmonie avec les proportions des ouvertures et menuiseries anciennes préexistantes sur le bâtiment. En particulier les fenêtres de dimensions courantes seront à 6 carreaux.

Les menuiseries seront en bois ou présenteront l'apparence des menuiseries en bois (par leur dessin, leur section).

L'occlusion des ouvertures en façade sera réalisée par des volets pleins ou persiennés. L'occlusion des ouvertures par des persiennes métalliques se repliant dans le tableau des fenêtres pourra être autorisée si cette solution apparaît plus cohérente avec la façade du bâtiment.

La totalité des menuiseries (fenêtres, portes, volets) sera peinte.

## III.D.3 - BATIMENTS AGRICOLES

- Les matériaux réfléchissants (ex.: tôle, fibrociment,...non teintés) seront proscrits.
- En fonction de la localisation du bâtiment et de son impact prévisible dans une vue depuis l'espace public:
  - . une proposition de coloration pourra être demandée
  - . une différence de coloration pourra être exigée entre les parements verticaux et la toiture
  - . s'il s'agit d'un bâtiment ancien intéressant, des prescriptions particulières pourront être imposées.

## III.D.4 - FACADES COMMERCIALES

Lorsqu'elles comporteront des éléments maçonnés, ceux-ci seront traités en harmonie avec la façade de l'étage. Les éléments non maçonnés (y compris les menuiseries), structurant visuellement la façade, seront peints, évitant toute couleur trop violente ou criarde. Lors de la création d'une façade commerciale dans un bâtiment existant, le larmier, s'il existe devra être conservé. Si la façade commerciale n'occupe qu'une partie de la largeur totale de la façade, la conservation de certaines modénatures verticales existantes pourra être demandée

## III.D.5 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

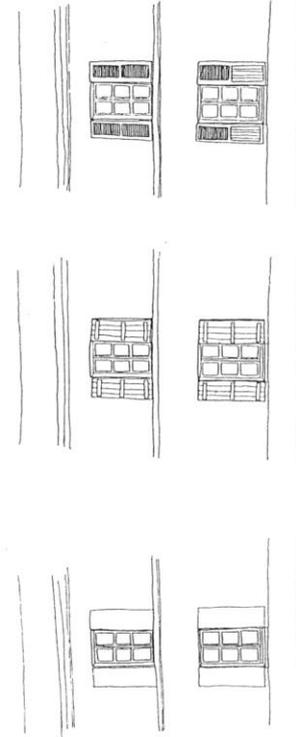
Les dispositions du présent chapitre D :

- . ne s'appliqueront pas :
  - . aux équipements publics (qui sont des constructions particulières ponctuelles à étudier au cas par cas)
  - . pourront ne pas s'appliquer :
    - . aux annexes non visibles depuis la rue
    - . dans le cas d'un projet dont l'adaptation fine par rapport au site, dans un contexte spécifique aura été particulièrement bien étudiée et le justifiera, ou qui contribuera à un enrichissement du patrimoine architectural et urbain de Montceaux.
    - . pour les bâtiments d'activités qui pourront faire l'objet de dispositions spécifiques particulières intégrant les contraintes d'usage du bâtiment et le respect du site.

....informations....conseils....informations....conseils....informations....

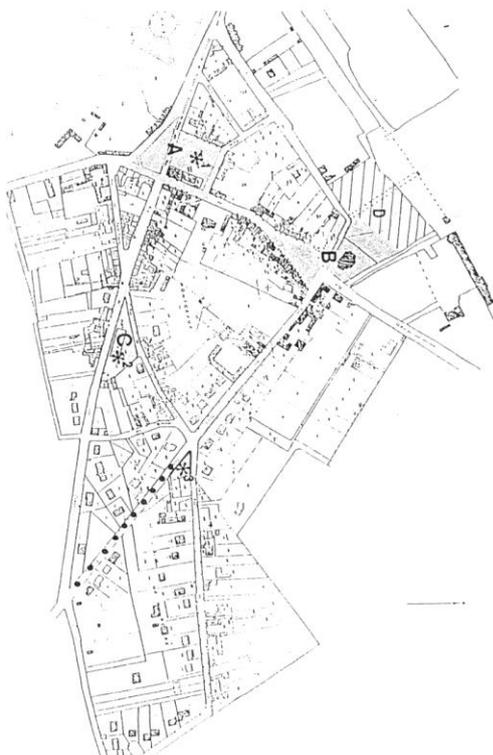
## menuiseries (cf. III.D.2)

la fenêtre traditionnelle la plus courante est une fenêtre à six carreaux  
 les volets sont en bois, à deux vantaux; soit pleins, soit persiennés.... cas fréquent : volets partiellement persiennés (en partie haute seulement) au rez - de - chaussée, totalement persiennés à l'étage...pour mieux préserver l'intimité tout en profitant de la lumière....



.... informations.... conseils.... Informations.... conseils.... informations...

espaces publics plantés : suggestions d'aménagement



espaces traditionnels plantés existants

A : place des Quinconces (plantes), et place de la Mairie (tilleuls)  
 B : "examen" rue de Lizy et abords de l'église (tilleuls, peuplement en arrière plan)  
 C : place du Jeu d'Arc

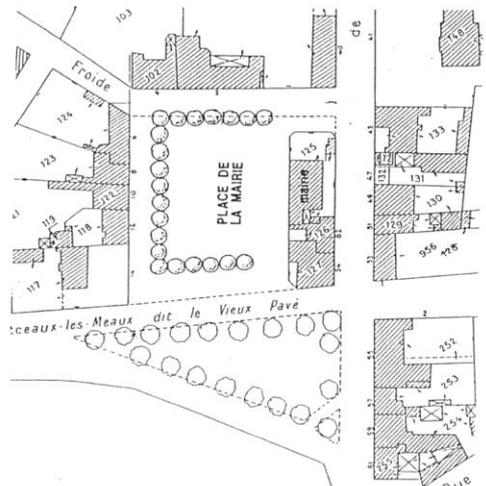
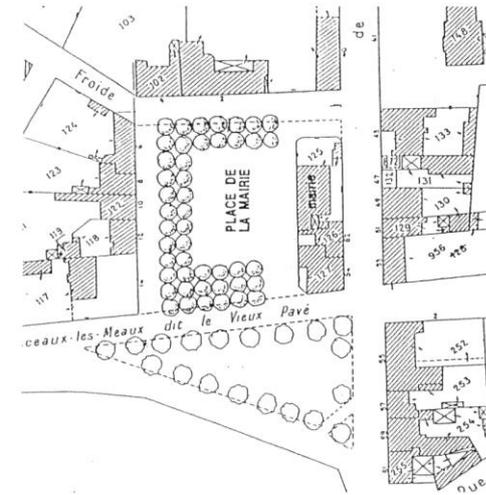
propositions d'amélioration ou de création

1 : améliorations place de la Mairie  
 2 : améliorations place du Jeu d'Arc  
 3 : aménagement "repère" au croisement

Il existe un autre espace planté derrière l'église : actuelle peupleraie (D) : cet espace de transition, entre le boulog et son église d'une part et le parc du château d'autre part, devrait rester un espace planté d'arbres mais évoluer vers des arbres d'une échelle plus "urbaine" et plus adéquate pour renforcer l'articulation château-village

ces propositions sont des "suggestions de principe", donnant un esprit dans lequel pourraient se faire en forme des aménagements valorisant le patrimoine que constituent les espaces publics plantés de Montceaux

...informations...conseils...informations...conseils...informations...conseils...informations...

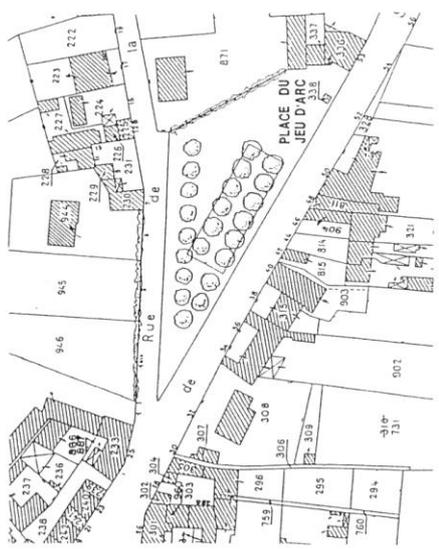
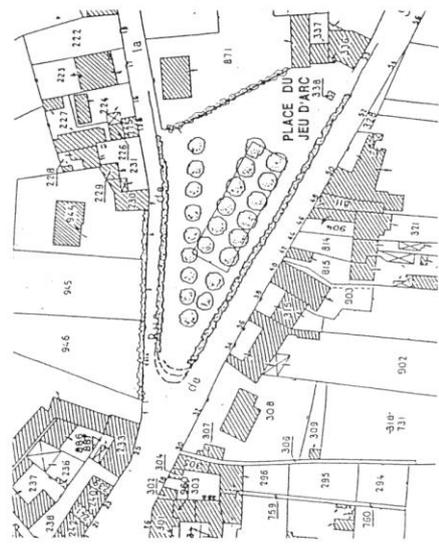


1 : retrouver une juste proportion entre "l'espace encreux" de la place (un peu "vide" aujourd'hui) et les arbres en doublant l'alignement existant  
 prolonger le principe du maillage d'arbre vers la rue du Vieux Pavé (pour rendre perceptible la place depuis cette rue, faire ralentir, annoncer le centre...)

2 : "recalibrer" visuellement les votes, donner de l'ampleur à la place, et mieux "annoncer", en créant des haies en limite (cheminement piéton à l'intérieur), traiter la pointe, jouer sur la légère pente du terrain (emmarchements)



3 : par quelques arbres, un banc ..., faire de ce lieu un "point de repère", animant et personnalisant ce point de convergence de voies, dans l'axe de la perspective de l'église.....(aménagement qui supposerait une acquisition foncière de la commune)



## REGLEMENT

...informations.....conseils.....informations.....conseils.....informations.....

### III.F - AMENAGEMENT URBAIN ET MISE EN VALEUR D'ELEMENTS SINGULIERS

#### III.F.1 - PERSPECTIVES D'ANGLES DANS LE SECTEUR IIIa :

Les constructions situées sur des parcelles à l'angle de 2 voies ont, de par leur situation singulière, une importance particulière (perspective de deux rues - "fermeture d'un îlot"...).

Les constructions nouvelles, où restaurées et aménagées à l'angle de deux rues devront prendre en compte leur situation particulière.



En particulier, aux angles indiqués au plan 2.2 par le symbole ci-contre, les constructions devront faire l'objet d'un traitement étudié.

#### III.F.2 - LIAISONS - CREATION D'ILOTS - PERSPECTIVES DANS LE SECTEUR IIIb:

Les règles ci-dessous concernent le secteur IIIb

Elles visent à imposer, en cas d'aménagement, la prise en compte de la création à terme d'un réseau de rues et de chemins complémentaires de celui du noyau ancien caractérisé et permettant :

- de reconstruire une échelle d'îlots plus compatible avec la structure ancienne,
  - de ménager des perspectives, des approches du centre à partir d'éléments spécifiques intéressants (château, grosse ferme traditionnelle, Place du Jeu d'arc, Place de la Mairie...).
- Ces principes d'aménagement devraient permettre à terme de faire de ce secteur un espace d'approche intéressant et valorisant du centre ancien aggloméré et un espace de relation entre ce centre ancien et l'extension récente de la Fourrière (voir préambule, page 23).



Les terrains signalés au plan par le symbole ci-contre seront inconstructibles afin de ménager la possibilité à terme d'aménager des liaisons et perspectives à partir des rues existantes.

La création à terme d'un réseau de voies et chemins appuyés sur des perspectives devra être prise en compte en cas d'aménagement, en particulier :

- A travers la partie centrale du secteur (déterminée par les rues de Lizy, des Palais, de la Briquerie, Saint-Jean), des liaisons devront être préservées entre les rues de Lizy, l'angle de la Place du Jeu d'arc et la rue de la Briquerie - à partir des secteurs non constructibles évoqués ci-dessus et figurés au plan 2.2 - que compléteront un débouché à créer rue des Palais (à travers la cour de ferme ou plus à l'Ouest).
- A travers la partie Nord du secteur (que longent, à l'Ouest la rue de Lizy et au Sud la rue des Palais), des liaisons devront être préservées entre la rue de Lizy - à partir du secteur non constructible défini au plan 2.2, la rue des Palais (sensiblement face à la ferme), la rue de La Fourrière plus à l'Est.

Les débouchés de ces différentes liaisons et/ou perspectives devront faire l'objet d'un traitement spécifique de qualité en rapport avec la situation de chacun d'entre eux.

Les aménagements envisagés ici se placent dans une vision à très long terme de "restructuration" et de mise en valeur de ce secteur - charnière, mais il convient que les aménagements envisagés à court terme puissent s'inscrire dans un esprit et un schéma d'ensemble cohérent

voies automobiles où chemins piétons.....

retrouver dans ce secteur un principe de hiérarchisation du réseau de voies;

dissocier par la dimension et le traitement une voie principale (par des plantations le traitement des trottoirs...) d'une voie secondaire ou d'un chemin piéton (à ruelle du centre ancien...), ce qui permet de s'orienter, de se repérer, et de créer des ambiances variées.... ne pas surdimensionner les voiries (rester à l'échelle de Montceaux)

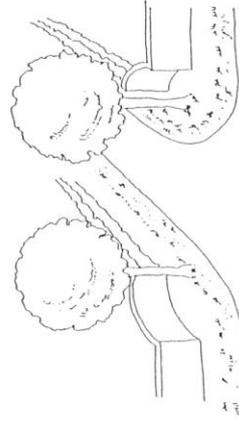
retrouver en quelque(s) points clés des placettes publiques ponctuant les voies et chemins

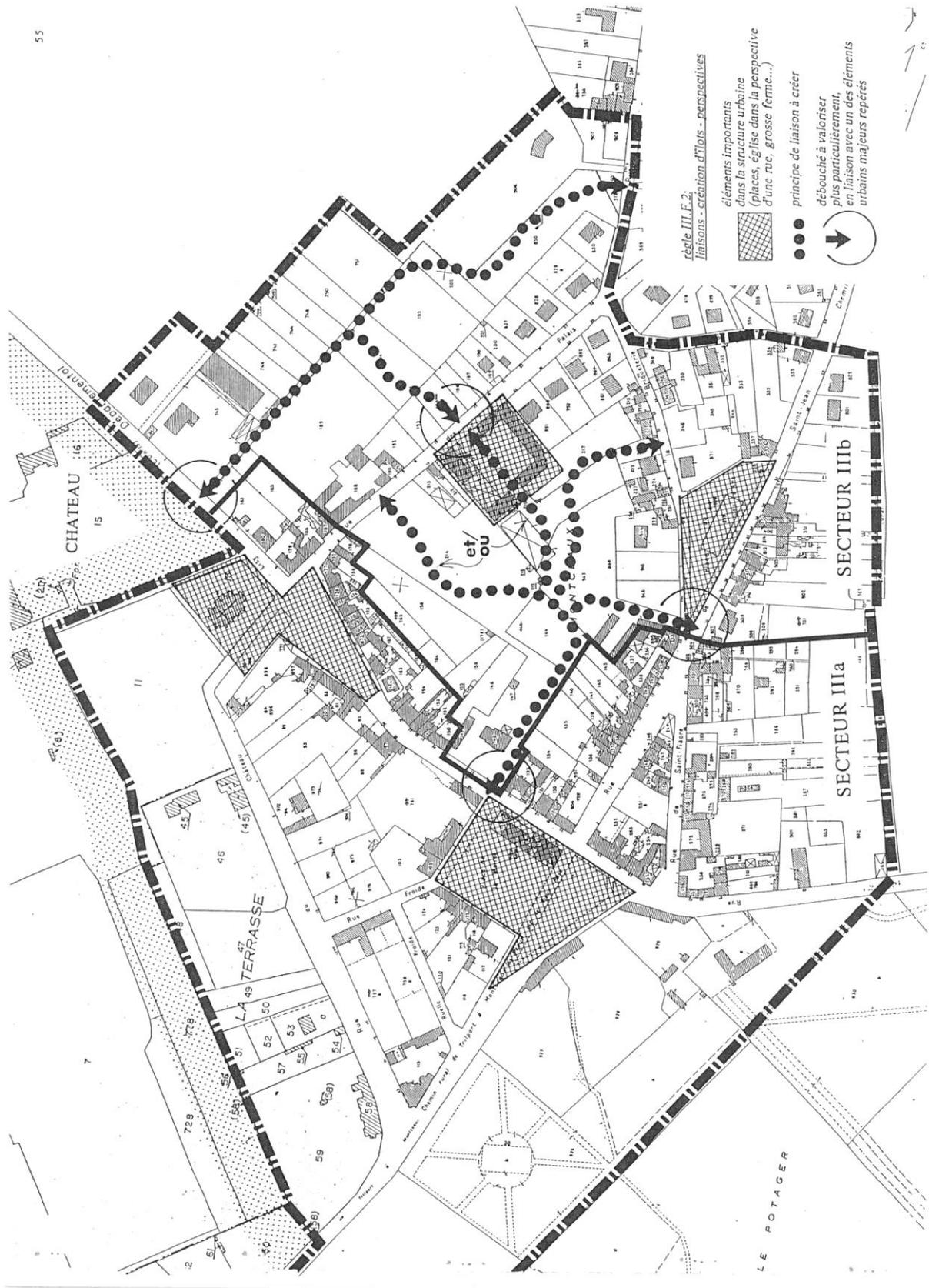
garder un principe de traitement simple des trottoirs et placettes (dans l'esprit encore très sensible des espaces publics du centre ancien - privilégier autant que possible espaces enherbés, cheminement en stabilisé, plantations d'arbres....)

débouchés des voies et chemins

un traitement simple mais soigné.

un exemple : murs de clôture en maçonnerie se retournant au carrefour de deux voies, que ponctuent deux grands arbres (image de l'entrée d'une grande propriété...pour le débouché du chemin face au château, par exemple...) la maîtrise de la qualité des clôtures sera un atout important pour la qualité des espaces publics, particulièrement en des points singuliers tels que ces débouchés de voies, ou les placettes...





**III.F.3 - BATIMENTS AGRICOLES :**

L'extension des bâtiments agricoles existants n'est autorisée qu'à l'intérieur des secteurs déterminés au plan 2.2 par le symbole ci-contre.



En limite de village, l'aménagement ou l'extension de ces bâtiments agricoles devra être accompagné d'un aménagement "de listière" paysagé, figuré au plan 2.2 par le symbole ci-contre.



Cet aménagement devra être en accord avec l'échelle des bâtiments et le caractère végétal des franges du village : haie champêtre libre, bande boisée, verger... conformément aux prescriptions du sous-chapitre précédent : III.E. : "vegetation" (règle III.E.3 page 50).

En cas d'évolution de la limite du village, la frange végétale devra être reconstituée au niveau de la nouvelle limite en respectant les principes paysagés définis ci-dessus.

RECU  
à la Sous-Prefecture  
de Meaux



**Annexe n°2 : Extraits du guide « Le retrait-gonflement des argiles – Comment prévenir les désordres dans l’habitat individuel »**

*Guide disponible sur [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)*



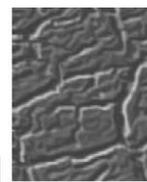
MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE,  
DU DÉVELOPPEMENT  
ET DE L'AMÉNAGEMENT  
DURABLES

*face aux risques*

# Le retrait-gonflement des argiles

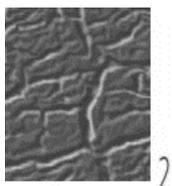
Comment prévenir les désordres  
dans l'habitat individuel ?

Prévention  
risques naturels majeurs



## Sommaire

|                                                                                     |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Introduction.....                                                                   | 2  |
| <i>1. Face à quel phénomène ?</i> .....                                             | 3  |
| 1.1 Pourquoi les sols gonflent-ils et se rétractent-ils ? .....                     | 3  |
| <i>Pourquoi spécifiquement les sols argileux ?</i>                                  |    |
| <i>Les effets de la dessiccation sur les sols</i>                                   |    |
| 1.2 Facteurs intervenant dans le phénomène de retrait- gonflement des argiles ..... | 5  |
| 1.3 Manifestation des désordres .....                                               | 8  |
| <i>Les désordres au gros-œuvre</i>                                                  |    |
| <i>Les désordres au second-œuvre</i>                                                |    |
| <i>Les désordres sur les aménagements extérieurs</i>                                |    |
| <i>L'évaluation des dommages</i>                                                    |    |
| <i>2. Le contrat d'assurance</i> .....                                              | 11 |
| <i>3. Comment prévenir ?</i> .....                                                  | 12 |
| 3.1 La connaissance : cartographie de l'aléa .....                                  | 12 |
| 3.2 L'information préventive .....                                                  | 13 |
| 3.3 La prise en compte dans l'aménagement .....                                     | 14 |
| 3.4 Les règles de construction .....                                                | 15 |
| 3.5 La réduction de la vulnérabilité du bâti existant .....                         | 15 |
| <i>4. Organismes de référence, liens internet et bibliographie</i> .....            | 16 |
| <i>Fiches</i> .....                                                                 | 17 |



## Introduction

Le phénomène de retrait-gonflement des argiles, bien que non dangereux pour l'homme, engendre chaque année sur le territoire français des dégâts considérables aux bâtiments, pouvant dépasser 60 millions d'euros cumulés par département entre 1989 et 1998. En raison notamment de leurs fondations superficielles, les maisons individuelles sont particulièrement vulnérables à ce phénomène. Partant de ce constat, le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable a souhaité mettre en place une démarche d'information du grand public.

Ce dossier spécifique au retrait-gonflement des argiles fait partie d'une collection de documents, dont l'objectif est de faciliter l'accès à l'information sur les phénomènes naturels générateurs de dommages et sur les moyens de les prévenir.

Ces dossiers traitent notamment des moyens de mitigation (réduction de la vulnérabilité) qui peuvent être mis en place par les particuliers eux-même et à moindre frais ou pour un coût plus important en faisant appel à un professionnel. Ce dossier a pour objectif d'apporter des informations pratiques sur les différentes techniques de mitigation existantes. Une première partie introductive présente le phénomène et ses conséquences, au moyen de nombreux schémas et illustrations, puis des fiches expliquent chaque technique envisagée et les moyens de la mettre en oeuvre.

Actuellement, seuls le retrait-gonflement des argiles et les inondations font l'objet d'un dossier, mais à terme d'autres phénomènes pourront être traités.

### Définitions générales

Afin de mieux comprendre la problématique des risques majeurs, il est nécessaire de connaître quelques définitions générales.

**L'aléa** est la manifestation d'un phénomène naturel ou anthropique d'occurrence et d'intensité données.

**L'enjeu** est l'ensemble des personnes et des biens susceptibles d'être affectés par un phénomène naturel ou des activités humaines. Il se caractérise par son importance (nombre, nature, etc.) et sa vulnérabilité.

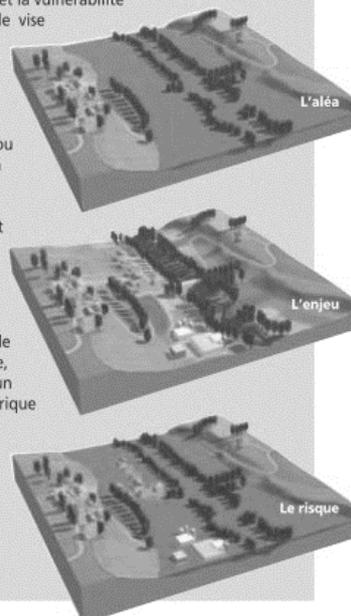
**Le risque majeur** est le produit d'un aléa et d'un enjeu. Il se caractérise par sa faible fréquence, sa gravité et l'incapacité de la société exposée à dépasser l'événement. Des actions sont dans la plupart des cas possibles pour le réduire, soit en atténuant l'intensité de l'aléa, soit en réduisant la vulnérabilité des enjeux.

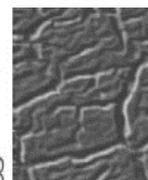
**La vulnérabilité** exprime et mesure le niveau de conséquences prévisibles de l'aléa sur les enjeux. Elle caractérise la plus ou moins grande résistance d'un enjeu à un événement donné.

**La mitigation** (atténuation, réduction) des risques naturels est une démarche destinée à réduire l'intensité de certains aléas et la vulnérabilité des enjeux. Elle vise

la réduction des dommages, liés à la survenue de phénomènes climatologiques ou géologiques, afin de les rendre supportables - économiquement du moins - par la société.

**La sécheresse géotechnique** est une période de longueur variable, caractérisée par un déficit pluviométrique plus ou moins marqué et se traduisant par une diminution de la teneur en eau de l'horizon du sous-sol.





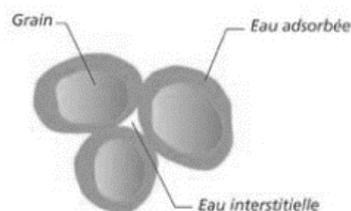
## 1 - Face à quel phénomène ?

### 1.1 - Pourquoi les sols gonflent-ils et se rétractent-ils ?

Le matériau **argileux** présente la particularité de voir sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau. Dur et cassant lorsqu'il est asséché, un certain degré d'humidité le fait se transformer en un matériau **plastique** et malléable. Ces modifications de consistance peuvent s'accompagner, en fonction de la structure particulière de certains minéraux argileux, de variations de volume plus ou moins conséquentes : fortes augmentations de volume (phénomène de gonflement) lorsque la teneur en eau augmente, et inversement, rétraction (phénomène de retrait) en période de déficit pluviométrique marqué.

Les phénomènes de **capillarité**, et surtout de **succion**, sont à l'origine de ce comportement. Les variations de volume des sols argileux répondent donc à des variations de teneur en eau (on notera que des variations de contraintes extérieures – telles que les surcharges - peuvent, par ailleurs, également générer des variations de volume).

Tous les sols présentent la particularité de contenir de l'eau en quantité plus ou moins importante :

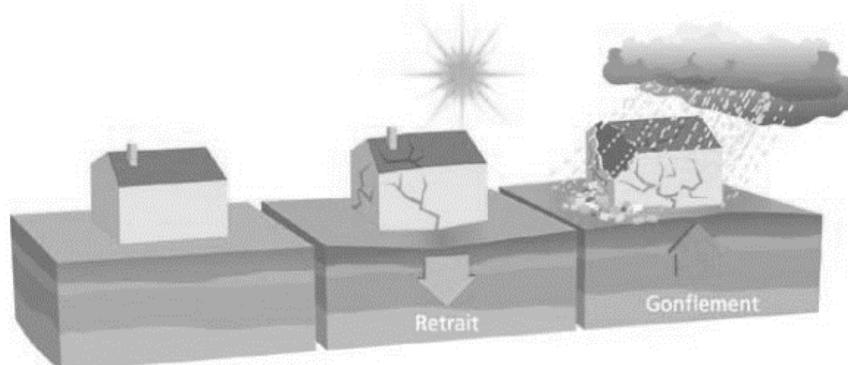


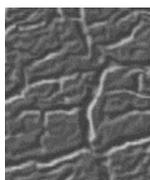
- de l'**eau de constitution**, faisant partie intégrante de l'organisation moléculaire des grains formant le sol ;

- de l'**eau liée** (ou **adsorbée**), résultant de l'attraction entre les grains et l'eau (pression de succion). On peut se représenter cette couche adsorbée comme un film visqueux entourant le grain ;

- une **eau interstitielle**, remplissant les vides entre les grains du sol (lorsque ceux-ci sont entièrement remplis, le sol est dit saturé).

La part respective entre ces différents « types » d'eau, très variable, dépend de la nature du sol et de son état hydrique. En fonction de cette répartition, les sols auront une réponse différente vis-à-vis des variations de teneur en eau. Plus la quantité d'eau adsorbée contenue dans un sol est grande, plus celui-ci est susceptible de « faire » du retrait.





4

#### Pourquoi spécifiquement les sols argileux ?

Les caractéristiques de la structure interne des minéraux argileux expliquent leur comportement face aux variations de teneur en eau :

- ils présentent en effet une structure minéralogique « en feuillets », à la surface desquels les molécules d'eau peuvent s'adsorber sous l'effet de différents phénomènes physico-chimiques, et ce de façon d'autant plus marquée que les grains du sol, fins et aplatis, ont des surfaces développées très grandes. Il en résulte un gonflement, plus ou moins réversible, du matériau. L'eau adsorbée assure les liaisons entre les grains et permet les modifications de structure du sol lors des variations de teneur en eau ;
- certains grains argileux peuvent eux-mêmes voir leur volume changer, par variation de la distance entre les feuillets argileux élémentaires, du fait d'échanges d'ions entre l'eau interstitielle et l'eau adsorbée ;
- les pores du sol sont très fins et accentuent les phénomènes de capillarité.

Toutes les familles de minéraux argileux ne présentent pas la même prédisposition au phénomène de retrait-gonflement. L'analyse de leur structure minéralogique permet d'identifier les plus sensibles. Le groupe des **smectites** et, dans une moindre mesure, le groupe des **interstratifiées** (alternance plus ou moins régulière de feuillets de nature différente) font partie des plus sujets au phénomène (on parle d'*argiles gonflantes*).

Cette sensibilité est liée :

- à des liaisons particulièrement lâches entre les feuillets constitutifs, ce qui facilite l'acquisition ou le départ d'eau. Cette particularité permet à l'eau de pénétrer dans l'espace situé entre les feuillets, autorisant ainsi de fortes variations de volume (on parle de *gonflement interfoliaire* ou *intercrystallin*) ;
- au fait que ces argiles possèdent une surface spécifique particulièrement importante (800 m<sup>2</sup>/g pour la montmorillonite qui appartient

aux smectites, 20 m<sup>2</sup>/g pour la kaolinite), et que la quantité d'eau adsorbée que peut renfermer un sol est directement fonction de ce paramètre.

Les argiles non gonflantes sont ainsi caractérisées par des liaisons particulièrement lâches et par une surface spécifique de leurs grains peu développée.

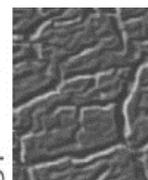
Pour une variation de teneur en eau identique, l'importance des variations de volume d'un sol argileux « gonflant » dépend aussi :

- **Des caractéristiques « initiales » du sol**, notamment la densité, la teneur en eau et le degré de saturation avant le début de l'épisode climatique (sécheresse ou période de pluviométrie excédentaire). Ainsi, l'amplitude des variations de volume sera d'autant plus grande que la variation de teneur en eau sera marquée. À ce titre, la succession d'une période fortement arrosée et d'une période de déficit pluviométrique constitue un facteur aggravant prépondérant ;
- **de l'« histoire » du sol**, en particulier de l'existence éventuelle d'épisodes antérieurs de chargement ou de dessiccation. Par exemple, un sol argileux « gonflant » mais de compacité élevée (sur-consolidation naturelle, chargement artificiel, etc.) ne sera que peu influencé par une période de sécheresse. À contrario, un remaniement des terrains argileux (à l'occasion par exemple de travaux de terrassement) pourrait favoriser l'apparition des désordres ou être de nature à les amplifier.

#### Les effets de la dessiccation sur les sols

S'il est saturé, le sol va d'abord diminuer de volume, de façon à peu près proportionnelle à la variation de teneur en eau, tout en restant quasi saturé. Cette diminution de volume s'effectue à la fois **verticalement**, se traduisant par un tassement, mais aussi **horizontalement** avec l'apparition de fissures de dessiccation (classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent).

En deçà d'une certaine teneur en eau (dite *limite de retrait*), le sol ne diminue plus de volume, et



les espaces intergranulaires perdent leur eau au bénéfice de l'air. Des pressions de succion se développent de façon significative.

Lorsque le sol argileux non saturé s'humidifie, il se sature sans changement de volume. Il en résulte une annulation progressive des pressions de succion jusqu'à ce que l'argile retrouve son volume initial, voire le dépasse. Divers paramètres, dont la nature minéralogique de l'argile, conditionnent l'ampleur de ce gonflement. Les déformations verticales (de retrait ou de gonflement) peuvent atteindre 10 % de l'épaisseur de sol considérée, voir dépasser cette valeur.

En France métropolitaine, et plus largement dans les régions tempérées, seule la tranche superficielle de sol (1 m à 2 m) est concernée par les variations saisonnières de teneur en eau. À l'occasion d'une sécheresse très marquée et/ou dans un environnement défavorable [cf. paragraphe 1.2], cette influence peut toutefois se faire sentir jusqu'à **une profondeur atteignant 5 m environ**.

### **1.2 - Facteurs intervenant dans le phénomène de retrait – gonflement des argiles**

On distinguera les facteurs de prédisposition et les facteurs de déclenchement. Les premiers, par leur présence, sont de nature à induire le phénomène de retrait-gonflement des argiles, mais ne suffisent pas à le déclencher. Il s'agit de facteurs internes (liés à la nature des sols), et de facteurs

dit d'environnement (en relation avec le site). **Les facteurs de prédisposition permettent de caractériser la susceptibilité du milieu au phénomène et conditionnent sa répartition spatiale.**

Les facteurs de déclenchement sont ceux dont la présence provoque le phénomène de retrait-gonflement, mais n'ont d'effet significatif que s'il existe des **facteurs de prédisposition** préalables. Leur connaissance permet de déterminer **l'occurrence du phénomène** (l'aléa et plus seulement la susceptibilité).

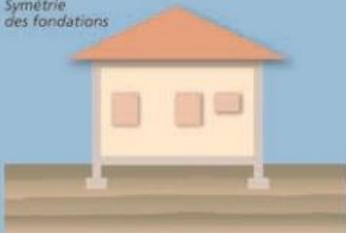
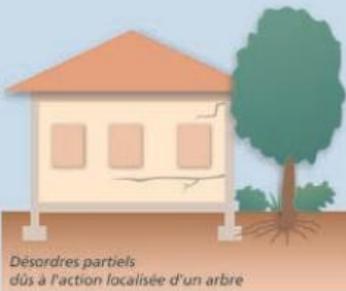
Le tableau ci-après présente succinctement chacun des facteurs en jeu.



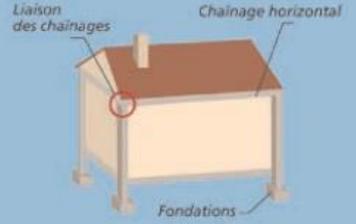
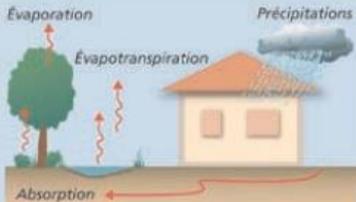
6

| TYPE DE FACTEUR                    | SCHÉMA EXPLICATIF | COMMENTAIRE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>FACTEUR DE PRÉDISPOSITION</b>   |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p>La nature du sol</p>            |                   | <p>Facteur de prédisposition prépondérant : seules les formations géologiques renfermant des minéraux argileux sont a priori concernées.</p> <p>La susceptibilité est fonction, en premier lieu :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de la <b>lithologie</b> (importance de la proportion de matériaux argileux au sein de la formation) ;</li> <li>- de la <b>composition minéralogique</b> : les minéraux argileux ne sont pas tous « gonflants » et une formation argileuse sera d'autant plus réactive que la proportion de minéraux argileux « favorables » au phénomène (smectites, etc.) sera forte ;</li> <li>- de la <b>géométrie</b> de l'horizon argileux (profondeur, épaisseur) ;</li> <li>- de l'<b>éventuelle continuité</b> des niveaux argileux.</li> </ul> <p>L'hétérogénéité de constitution du sous-sol constitue une configuration défavorable. C'est le cas par exemple avec une alternance entre niveaux argileux sensibles et niveaux plus grossiers propices aux circulations d'eau : ces derniers favorisent les variations de teneur en eau des niveaux argileux se trouvant à leur contact.</p>                                                                                                                                                                                                                |
| <p>Le contexte hydrogéologique</p> |                   | <p>C'est l'un des facteurs environnementaux essentiels. Les deux principaux facteurs néfastes sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la présence éventuelle d'une <b>nappe phréatique</b> à profondeur limitée ;</li> <li>- l'existence de <b>circulations souterraines temporaires</b>, à profondeur relativement faible. Elles peuvent être à l'origine de fréquentes variations de teneur en eau des niveaux argileux, favorisant ainsi le phénomène de retrait-gonflement.</li> </ul> <p>Les conditions hydrauliques in situ peuvent varier dans le temps en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de l'<b>évapotranspiration</b>, dont les effets sont perceptibles à faible profondeur (jusqu'à 2 m environ) ;</li> <li>- de la <b>battance</b> de la nappe éventuelle (avec une action prépondérante à plus grande profondeur).</li> </ul> <p>La présence d'un <b>aquifère</b> à faible profondeur permet le plus souvent d'éviter la dessiccation de la tranche superficielle du sol. Mais en période de sécheresse, la dessiccation par l'évaporation peut être aggravée par l'abaissement du niveau de la nappe (ou encore par un tarissement naturel et saisonnier des circulations d'eau superficielles). Ce phénomène peut en outre être accentué par une augmentation des prélèvements par pompage.</p> |



|                          |                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>La géomorphologie</p> | <p><i>Symétrie des fondations</i></p>  <p><i>Dissymétrie des fondations</i></p>  | <p>Elle conditionne la répartition spatiale du phénomène :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un terrain en pente entraîne souvent une <b>dissymétrie des fondations</b> d'une construction, favorisant une aggravation des désordres sur le bâti. En effet, les fondations reposant le plus souvent à une cote homogène, les fondations amont sont alors plus enterrées et donc moins exposées aux variations de teneur en eau que les fondations aval.</li> <li>- cet effet peut être renforcé par une <b>différence de nature de sol</b> à la base des fondations amont et aval (les couches superficielles du sol étant généralement parallèles à la topographie, les fondations amont reposent donc sur des terrains moins altérés et remaniés que les fondations aval).</li> <li>- alors qu'une pente favorise le drainage par gravité, sur terrains plats les <b>eaux de ruissellement</b> ont tendance à stagner et à s'infiltrer, et ainsi à ralentir la dessiccation du sol.</li> <li>- l'<b>orientation</b> constitue également un paramètre non négligeable. Sur une pente orientée au Sud, les sols à l'aval d'une construction sont soumis à un ensoleillement plus important que ceux situés en amont, à l'ombre de la bâtisse. La dessiccation y sera donc plus marquée.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p>La végétation</p>     |  <p><i>Désordres partiels dus à l'action localisée d'un arbre</i></p>                                                                                           | <p>Son rôle est souvent prépondérant. Les racines des végétaux aspirent l'eau du sol par succion. En période de <b>bilan hydrique</b> négatif (les prélèvements par l'arbre sont supérieurs aux apports), cette succion provoque une migration d'eau pouvant se traduire par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• un tassement centré sur l'arbre (formation d'une « cuvette ») ;</li> <li>• un lent déplacement du sol vers l'arbre.</li> </ul> <p>Une fondation « touchée » subira donc une double distorsion (verticale et horizontale) dont les effets seront particulièrement visibles dans le cas d'une <b>semelle filante</b>. Lorsque le bilan hydrique devient positif, les mécanismes inverses peuvent éventuellement se manifester.</p> <p>On considère en général que l'influence d'un arbre adulte peut se faire sentir jusqu'à une distance équivalente à une fois sa hauteur (et jusqu'à une profondeur de l'ordre de 4 m à 5 m), avec des variations en fonction des essences.</p> <p>Lorsqu'une construction s'oppose à l'évaporation, maintenant ainsi sous sa surface une zone de sol plus humide, les racines se développent de façon préférentielle dans sa direction. Il en est de même avec tout autre élément ayant une attraction positive, par exemple les regards et dispositifs d'assainissement fuyards.</p> <p>Dans le cas de l'urbanisation d'un terrain déboisé depuis peu, ou encore de l'abattage d'un arbre qui était situé à côté d'une construction, des désordres par gonflement peuvent se manifester pendant plusieurs années. Ils résultent d'une augmentation de la teneur en eau générale du sol.</p> |



|                                 |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les défauts de construction     |   | <p>Ce facteur de prédisposition, souvent mis en lumière à l'occasion d'une sécheresse exceptionnelle, se traduit par la survenance ou l'aggravation des désordres.</p> <p>L'examen de dossiers d'expertise indique que les maisons touchées présentent souvent des défauts de conception ou de fondation, ou encore une insuffisance de chaînage (horizontal, vertical, mauvaise liaison entre chaînages). Le respect des règles de l'art « élémentaires » permettrait de minimiser, voire d'éviter, une large partie de ces désordres.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>FACTEUR DE DÉCLENCHEMENT</b> |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Les conditions climatiques      |   | <p>Les phénomènes climatiques exceptionnels sont le principal facteur de déclenchement du phénomène. Les variations de teneur en eau du sol sont liées à des variations climatiques saisonnières. Les désordres seront plus importants dans le cas d'une sécheresse particulièrement marquée, intervenant à la suite d'une période fortement arrosée (par sa durée et par les cumuls de pluie observés). Deux paramètres primordiaux entrent en jeu : l'évapotranspiration et les précipitations.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Les facteurs anthropiques       |  | <p>Des modifications de l'évolution « naturelle » des teneurs en eau du sous-sol peuvent résulter de travaux d'aménagement qui auraient pour conséquence :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de perturber la répartition des écoulements superficiels et souterrains ;</li> <li>- de bouleverser les conditions d'évaporation. Cela peut être le cas pour des actions de drainage du sol d'un terrain, de pompage, de plantations, d'imperméabilisation des sols, etc.</li> </ul> <p>Une fuite, voire la rupture d'un réseau enterré humide ou une infiltration d'eaux pluviales, peuvent avoir un impact significatif sur l'état hydrique du sous-sol et de ce fait provoquer des désordres par gonflement des argiles.</p> <p>L'existence de sources de chaleur en sous-sol près d'un mur insuffisamment isolé peut également aggraver, voire déclencher, la dessiccation et entraîner l'apparition de désordres localisés.</p> |

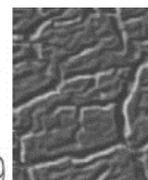
### 1.3 - Manifestation des désordres

Les désordres aux constructions pendant une sécheresse intense sont dus aux tassements différentiels du sol de fondation, pouvant atteindre plusieurs centimètres. Ils résultent des fortes différences de teneur en eau au droit des façades (zone de transition entre le sol exposé à l'évaporation et celui qui en est protégé) et, le cas échéant,

de la végétation proche. L'hétérogénéité des mouvements entre deux points de la structure va conduire à une déformation pouvant entraîner fissuration, voire rupture de la structure. La réponse du bâtiment sera fonction de ses **possibilités de déformation**. On peut en effet imaginer :

- une structure souple et très déformable, pouvant « suivre » sans dommage les mouvements du sol ;

9

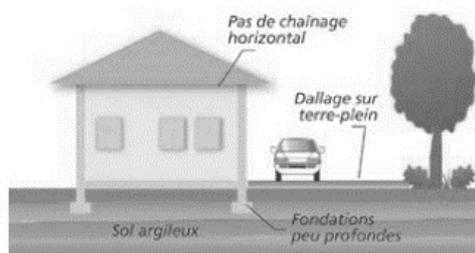


- une structure parfaitement rigide (horizontalement et verticalement) pouvant résister sans dommage aux mouvements du sol du fait d'une nouvelle répartition des efforts.

Cependant, dans la majorité des cas, la structure ne peut accepter les distorsions générées. Les constructions les plus vulnérables sont les maisons individuelles, notamment en raison :

- de leur structure légère et souvent peu rigide, et de leurs fondations souvent superficielles par rapport aux immeubles collectifs ;
- de l'absence, très souvent, d'une étude géotechnique préalable permettant d'adapter le projet au contexte géologique.

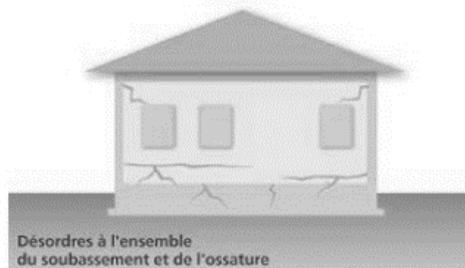
La « construction-sinistrée type » est ainsi une habitation individuelle de plain-pied (l'existence d'un sous-sol impliquant des fondations assez largement enterrées, à une profondeur où les terrains sont moins sujets à la dessiccation), reposant sur des fondations inadaptées et avec présence d'arbres à proximité.



### Les désordres au gros-œuvre

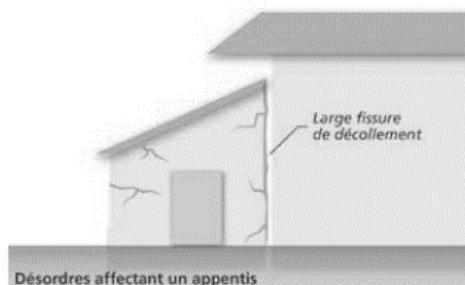
- **Fissuration des structures** (enterrées ou aériennes).

Cette fissuration (lorsque les fissures atteignent une largeur de 30 mm à 40 mm, on parle de lézardes), souvent oblique car elle suit les discontinuités des éléments de maçonnerie, peut également être verticale ou horizontale. Plusieurs orientations sont souvent présentes en même temps. Cette fissuration passe quasi-systématiquement par les points faibles que constituent les

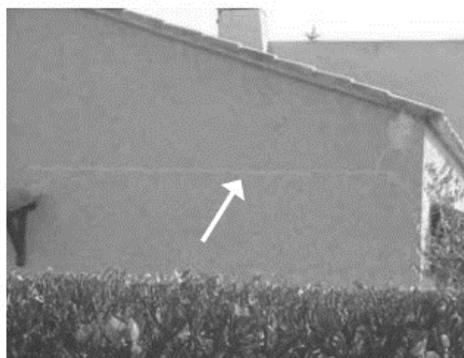


ouvertures (où que celles-ci soient situées - murs, cloisons, planchers, plafonds).

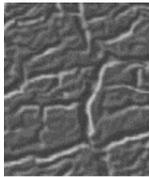
- **Déversement des structures** (affectant des parties du bâti fondées à des cotes différentes) ou **décollement de bâtiments annexes accolés** (garages,...)



- **Désencastrement** des éléments de charpente ou de chaînage.



Fissuration traduisant un décollement de la structure par absence de liaisonnement entre niveau bas et combles.



10

- **Décollement, fissuration de dallages** et de cloisons.



Source : Alp Géométriques.

*Affaissement du plancher mis en évidence par le décollement entre plinthes et dallage - Maison Jourdan.*

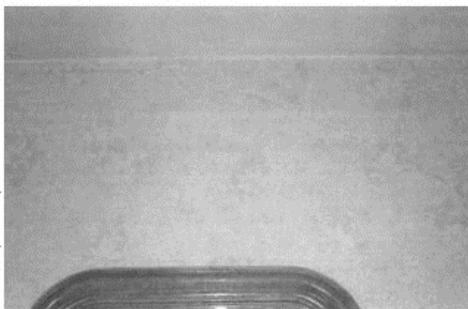
#### Les désordres au second-œuvre

- **Distorsion des ouvertures**, perturbant le fonctionnement des portes et fenêtres.



Source : www.argilles.fr

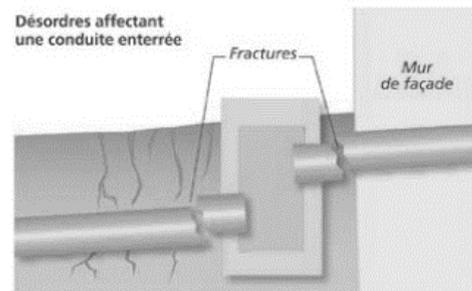
- **Décollement des éléments composites** (enduits et placages de revêtement sur les murs, carrelages sur dallages ou planchers, etc.).



Source : Alp Géométriques.

*Fissuration intérieure, tapisserie déchirée - Maison André.*

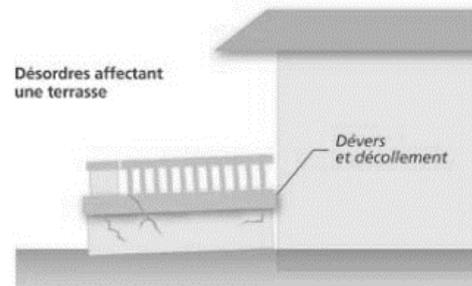
- Étirement, mise en compression, voire **rupture de tuyauteries ou canalisations** enterrées (réseaux humides, chauffage central, gouttières, etc.).



Désordres affectant une conduite enterrée

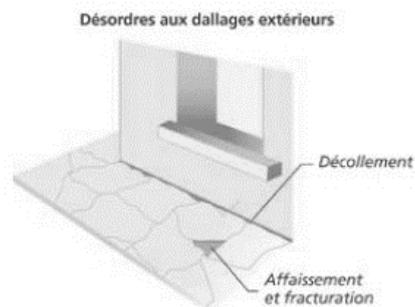
#### Les désordres sur les aménagements extérieurs

- **Décollement et affaissement des terrasses, trottoirs et escaliers extérieurs.**



Désordres affectant une terrasse

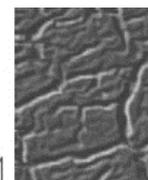
- **Décollement, fissuration des dalles**, carrelage des terrasses et trottoirs extérieurs.



Désordres aux dallages extérieurs

Décollement

Affaissement et fracturation



### - Fissuration de murs de soutènement.



Source : Alp Géorisques.

#### L'évaluation des dommages

Le nombre de constructions touchées par ce phénomène en France métropolitaine est très élevé. Suite à la sécheresse de l'été 2003, plus de 7 400 communes ont demandé une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle. **Depuis 1989**, le montant total des remboursements effectués au titre du régime des catastrophes naturelles a été évalué par la Caisse Centrale de Réassurance, fin 2002, à **3,3 milliards d'euros**. Plusieurs centaines de milliers d'habitations sinistrées, réparties sur plus de 500 communes (sur plus de 77 départements) ont été concernés. Il s'agit ainsi du deuxième poste d'indemnisation après les inondations.

Le phénomène génère des coûts de réparation très variables d'un sinistre à un autre, mais souvent très lourds. Ils peuvent même dans certains cas s'avérer prohibitifs par rapport au coût de la construction (il n'est pas rare qu'ils dépassent 50% de la valeur du bien). **Le montant moyen d'indemnisation d'un sinistre dû au phénomène de retrait / gonflement des argiles a été évalué à plus de 10 000 € par maison**, mais peut atteindre 150 000 € si une reprise en sous-œuvre s'avère nécessaire. Dans certains cas cependant, la cause principale des désordres peut être supprimée à moindre frais (abattage d'un arbre), et les coûts de réparation se limiter au rebouchage des fissures.

## 2 - Le contrat d'assurance

La loi n° 82-600 du 13 juillet 1982 modifiée, relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles (art. L.125-1 à L.125-6 du Code des assurances) a fixé pour objectif d'indemniser les victimes de catastrophes naturelles en se fondant sur le principe de solidarité nationale.

Pour que le sinistre soit couvert au titre de la garantie « catastrophes naturelles », il faut que l'agent naturel en soit la cause directe. L'état de catastrophe naturelle, ouvrant droit à la garantie est constaté par un arrêté interministériel (des ministères de l'Intérieur et de l'Économie et des Finances) qui détermine les zones et les périodes où s'est située la catastrophe ainsi que la nature des dommages couverts par la garantie (article L. 125-1 du Code des assurances).

Pour que cette indemnisation s'applique, les victimes doivent avoir souscrit un contrat d'assurance garantissant les « dommages » aux biens ainsi que, le cas échéant, les dommages aux véhicules terrestres à moteur. Cette garantie est étendue aux « pertes d'exploitation », si elles sont couvertes par le contrat de l'assuré.

#### Les limites

Cependant, l'assuré conserve à sa charge une partie de l'indemnité due par l'assureur. La franchise prévue aux **articles 125-1 à 3 du Code des assurances**, est valable pour les contrats « dommage » et « perte d'exploitation ». Cependant, les montants diffèrent selon les catégories et se déclinent selon le tableau suivant.

Comme on peut le voir dans le tableau, pour les communes non pourvues d'un PPR, le principe de variation des franchises d'assurance s'applique (il a été introduit par l'arrêté du 13 août 2004).

Les franchises sont ainsi modulées en fonction du nombre de constatations de l'état de catastrophe naturelle intervenues pour le même risque, au cours des cinq années précédant l'arrêté.



12

| Type de contrat                  | Biens concernés                 | Communes dotées d'un PPR*                                        |                                         | Communes non dotées d'un PPR                                                        |
|----------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|                                  |                                 | Franchise pour dommages liés à un risque autre que la sécheresse | Montant concernant le risque sécheresse | Modulation de la franchise en fonction du nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle |
| Contrat « dommage »              | Habitations                     | 381 euros                                                        | 1 524 euros                             | 1 à 2 arrêtés : x1<br>3 arrêtés : x2<br>4 arrêtés : x3<br>5 et plus : x4            |
|                                  | Usage professionnel             | 10% du montant des dommages matériels (minimum 1 143 euros)      | 3 084 euros                             |                                                                                     |
| Contrat « perte d'exploitation » | Recettes liées à l'exploitation | Franchise équivalente à 3 jours ouvrés (minimum 1 143 euros)     |                                         | Idem                                                                                |

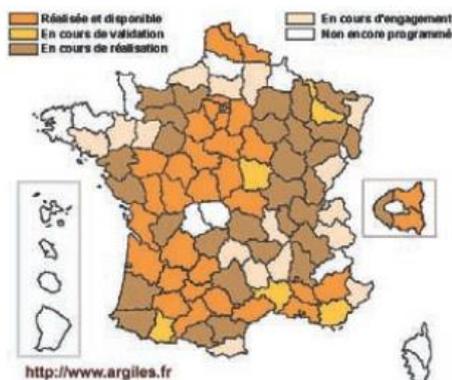
\* Communes qui ont un PPR prescrit depuis moins de 4 ans et communes ayant un document valant PPR.

### 3 - Comment prévenir ?

#### 3.1 - La connaissance : cartographie de l'aléa

Devant le nombre des sinistres et l'impact financier occasionné par le phénomène de retrait-gonflement des argiles, le Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement Durables a chargé le Bureau de Recherches Géologiques et

Minières (BRGM) d'effectuer une cartographie de cet aléa. Elle est réalisée en juin 2007 pour les 37 départements français les plus exposés au regard du contexte géologique et du nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle. Ce programme de cartographie départementale est aujourd'hui disponible et librement accessible sur Internet à l'adresse [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr) pour 32 départements. Il est prévu une couverture nationale pour cet aléa.

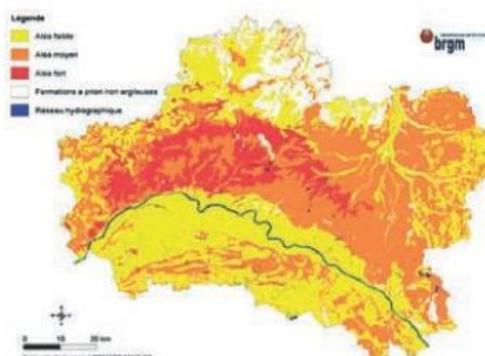


État d'avancement des cartes départementales d'aléa retrait-gonflement réalisées par le BRGM à la demande du MEDAD (mise à jour en juin 2007)

Ces cartes, établies à l'échelle 1/50 000, ont pour but de délimiter les zones a priori sujettes au phénomène, et de les hiérarchiser selon quatre degrés d'aléa (a priori nul, faible, moyen et fort – cf. tableau ci-contre).

La finalité de ce programme cartographique est **l'information du public, en particulier des propriétaires et des différents acteurs de la construction.**

Par ailleurs, il constitue une étape préliminaire essentielle à l'élaboration de zonages réglementaires au niveau communal, à l'échelle du 1/10 000 : **les Plans de Prévention des Risques** [cf. paragraphe 3.3].



Carte d'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département du Loiret.

| Niveau d'aléa             | Définition                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fort</b>               | Zones sur lesquelles la probabilité de survenance d'un sinistre sera la plus élevée et où l'intensité des phénomènes attendus est la plus forte, au regard des facteurs de prédisposition présents.                                                                                                                                                        |
| <b>Moyen</b>              | Zones « intermédiaires » entre les zones d'aléa faible et les zones d'aléa fort.                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Faible</b>             | Zones sur lesquelles la survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante, mais avec des désordres ne touchant qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, proximité d'arbres ou hétérogénéité du sous-sol par exemple).                      |
| <b>Nul ou négligeable</b> | Zones sur lesquelles la carte géologique n'indique pas la présence de terrain argileux en surface. La survenue de quelques sinistres n'est cependant pas à exclure, compte tenu de la présence possible, sur des secteurs localisés, de dépôts argileux non identifiés sur les cartes géologiques, mais suffisants pour provoquer des désordres ponctuels. |

### 3.2 - L'information préventive

La loi du 22 juillet 1987 a instauré le droit des citoyens à une information sur les risques majeurs auxquels ils sont soumis sur tout ou partie du territoire, ainsi que sur les mesures de sauvegarde qui les concernent. Cette partie de la loi a été reprise dans l'article L125.2 du Code de l'environnement.

Établi sous l'autorité du préfet, le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) recense à l'échelle d'un département l'ensemble des risques majeurs par commune. Il explique les phénomènes et présente les mesures de sauvegarde. À partir du DDRM, le préfet porte à la connaissance du maire les risques dans la commune, au moyen de cartes au 1 : 25 000 et décrit la nature des risques, les événements historiques, ainsi que les mesures d'État mises en place.

Le maire élabore un document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM). Ce document reprend les informations portées à la connaissance du maire par le préfet. Il précise les dispositions préventives et de protection prises au plan local. Il comprend l'arrêté municipal relatif aux modalités d'affichage des mesures de sauvegarde. Ces deux documents sont librement consultables en mairie.

Le plan de communication établi par le maire peut comprendre divers supports de communication, ainsi que des plaquettes et des affiches, conformes aux modèles arrêtés par les ministères chargés de l'environnement et de la sécurité civile (arrêté du 9 février 2005).

Le maire doit apposer ces affiches :

- dans les locaux accueillant plus de 50 personnes,
- dans les immeubles regroupant plus de 15 logements,
- dans les terrains de camping ou de stationnement de caravanes regroupant plus de 50 personnes.

Les propriétaires de terrains ou d'immeubles doivent assurer cet affichage (sous contrôle du maire) à l'entrée des locaux ou à raison d'une affiche par 5 000 m<sup>2</sup> de terrain.



14

La liste des arrêtés de catastrophe naturelle dont a bénéficié la commune est également disponible en mairie.

#### **L'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers**

Dans les zones sismiques et celles soumises à un PPR, le décret du 15 février 2005 impose à tous les propriétaires et bailleurs d'informer les acquéreurs et locataires de biens immobiliers de l'existence de risques majeurs concernant ces biens. En cela, les propriétaires et bailleurs se fondent sur les documents officiels transmis par l'État : PPR et zonage sismique de la France.

Cette démarche vise à développer la culture du risque auprès de la population.

D'autre part, les vendeurs et bailleurs doivent informer les acquéreurs et locataires lorsqu'ils ont bénéficié d'un remboursement de sinistre au titre de la déclaration de catastrophe naturelle de leur commune.

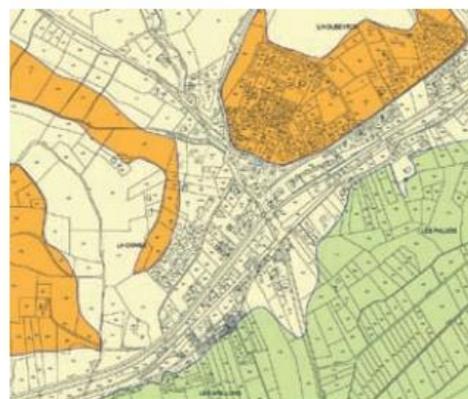
### **3.3 - La prise en compte dans l'aménagement**

Les désordres aux constructions représentent un impact financier élevé pour de nombreux propriétaires et pour la collectivité. C'est dans ce contexte que le MEDAD a instauré le programme départemental de cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles [cf. paragraphe 3.1]. Il constitue un préalable à l'élaboration des **Plans de Prévention des Risques** spécifiques à l'échelle communale, dont le but est de diminuer le nombre de sinistres causés à l'avenir par ce phénomène, en l'absence d'une réglementation nationale prescrivant des dispositions constructives particulières pour les sols argileux gonflants.

En mai 2007, la réalisation de PPR tassements différentiels a été prescrite dans 1 622 communes. 462 communes possèdent un PPR approuvé. Cet outil réglementaire s'adresse notamment à toute personne sollicitant un permis de construire, mais aussi aux propriétaires de bâtiments

existants. Il a pour objectif de délimiter les zones exposées au phénomène, et dans ces zones, d'y réglementer l'occupation des sols. **Il définit** ainsi, pour les projets de construction futurs et le cas échéant pour le bâti existant (avec certaines limites), **les règles constructives** (mais aussi liées à

*Extrait d'une carte d'aléa retrait-gonflement des argiles (DDE 04 - Alp'Géorisques)*

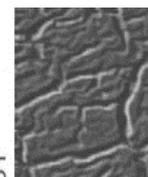


Aléa moyen ou fort    Aléa faible    Aléa très faible

*État cartographié national des PPR prescrit ou approuvé au 04/05/2007 - Aléa : tassements différentiels.*



Nombre de communes avec un PPR prescrit (1622)  
Nombre de communes avec un PPR approuvé (462)



l'environnement proche du bâti) **obligatoires ou recommandées** visant à réduire le risque d'apparition de désordres. Dans les secteurs exposés, le PPR peut également imposer la réalisation d'une étude géotechnique spécifique, en particulier préalablement à tout nouveau projet.

Du fait de la lenteur et de la faible amplitude des déformations du sol, ce phénomène est sans danger pour l'homme. **Les PPR ne prévoient donc pas d'inconstructibilité**, même dans les zones d'aléa fort. Les mesures prévues dans le PPR ont un coût, permettant de minorer significativement le risque de survenance d'un sinistre, sans commune mesure avec les frais (et les désagréments) occasionnés par les désordres potentiels.

### 3.4 - Les règles de construction

Dans les communes dotées d'un PPR prenant en compte les phénomènes de retrait-gonflement des argiles, le règlement du PPR définit les règles constructives à mettre en oeuvre (mesures obligatoires et/ou recommandations) dans chacune des zones de risque identifiées.

Dans les communes non dotées d'un PPR, il convient aux maîtres d'ouvrage et/ou aux constructeurs de respecter un certain nombre de mesures afin de réduire l'ampleur du phénomène et de limiter ses conséquences sur le projet en adaptant celui-ci au site. Ces mesures sont détaillées dans les fiches présentes ci-après.

Dans tous les cas, le respect des « règles de l'art » élémentaires en matière de construction constitue un « minimum » indispensable pour assurer une certaine résistance du bâti par rapport au phénomène, tout en garantissant une meilleure durabilité de la construction.

### 3.5 - La réduction de la vulnérabilité du bâti existant

Les fiches présentées ci-après détaillent les principales mesures envisageables pour réduire l'ampleur du phénomène et ses conséquences sur le bâti. Elles sont prioritairement destinées

aux maîtres d'ouvrages (constructions futures et bâti existant), mais s'adressent également aux différents professionnels de la construction.

Elles ont pour objectif premier de détailler les mesures préventives essentielles à mettre oeuvre.

Deux groupes peuvent être distingués :

- les fiches permettant de minimiser le risque d'occurrence et l'ampleur du phénomène :

- fiche 3, réalisation d'une ceinture étanche autour du bâtiment ;

- fiche 4, éloignement de la végétation du bâti ;

- fiche 5, création d'un écran anti-racines ;

- fiche 6, raccordement des réseaux d'eaux au réseau collectif ;

- fiche 7, étanchéification des canalisations enterrées ;

- fiche 8, limiter les conséquences d'une source de chaleur en sous-sol ;

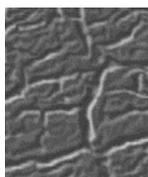
- fiche 10, réalisation d'un dispositif de drainage.

- les fiches permettant une adaptation du bâti, de façon à s'opposer au phénomène et ainsi à minimiser autant que possible les désordres :

- fiche 1, adaptation des fondations ;

- fiche 2, rigidification de la structure du bâtiment ;

- fiche 9, désolidariser les différents éléments de structure.



16

## 4 - Organismes de référence, liens internet et bibliographie

### Site internet

■ Ministère de l'Écologie, du développement et de l'aménagement durables

<http://www.prim.net>

■ Bureau de recherches Géologiques et Minières

<http://www.argiles.fr>

(consultation en ligne et téléchargement des cartes d'aléas départementales)

■ Agence Qualité Construction (association des professions de la construction)

<http://www.qualiteconstruction.com>

### Bibliographie

■ **Sécheresse et construction** - *guide de prévention* ; 1993, La Documentation française.

■ **Effets des phénomènes de retrait-gonflement des sols sur les constructions** – *Traitement des désordres et prévention* ; 1999, Solen.

■ **Retrait-gonflement des sols argileux** - *méthode cartographique d'évaluation de l'aléa en vue de l'établissement de PPR* ; 2003, Marc Vincent BRGM.

■ **Cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département du Loiret** ; 2004, BRGM.

### Glossaire

**Aquifère** : À prendre dans ce document au sens de nappe d'eau souterraine. Le terme désigne également les terrains contenant cette nappe.

**Argile** : Selon la définition du Dictionnaire de géologie (A. Foucault, JF Raoult), le terme argile désigne à la fois le minéral (= minéral argileux) et une roche (meuble ou consolidée) composée pour l'essentiel de ces minéraux. La fraction argileuse est, par convention, constituée des éléments dont la taille est inférieure à 2 µm.

**Battance** : Fluctuation du niveau d'une nappe souterraine entre les périodes de hautes eaux et celles de basses eaux.

**Bilan hydrique** : Comparaison entre les quantités d'eau fournies à une plante (précipitations, arrosage, etc) et sa « consommation ».

**Capillarité** : Ensemble des phénomènes relatifs au comportement des liquides dans des tubes très fins (et par lesquels de l'eau par exemple peut remonter dans un tube fin à un niveau supérieur à celui de la surface libre du liquide, ou encore dans un milieu poreux tel qu'un sol meuble).

**Chainage** : Élément d'ossature des parois porteuses d'un bâtiment ; ceinturant les murs, le chainage solidarise les parois et empêche les fissurations et les dislocations du bâtiment. On distingue les chaînages horizontaux, qui ceinturent chaque étage au niveau des planchers, et sur lesquels sont élevées les parois, et les chaînages verticaux qui encadrent les parois aux angles des constructions et au droit des murs de refend (mur porteur formant une division de locaux à l'intérieur d'un édifice).

**Évapotranspiration** : L'évapotranspiration correspond à la quantité d'eau totale transférée du sol vers l'atmosphère par l'évaporation au niveau du sol (fonction des conditions de température, de vent et d'ensoleillement notamment) et par la transpiration (eau absorbée par la végétation).

**Plastique** : Le qualificatif plastique désigne la capacité d'un matériau à être modelé.

**Semelle filante** : Type de fondation superficielle la plus courante, surtout quand le terrain d'assise de la construction se trouve à la profondeur hors gel. Elle se prolonge de façon continue sous les murs porteurs.

**Succion** : Phénomène dû aux forces capillaires par lequel un liquide, à une pression inférieure à la pression atmosphérique, est aspiré dans un milieu poreux.

**Surface spécifique** : Elle désigne l'aire réelle de la surface d'un objet par opposition à sa surface apparente.

# Fiches

## Code des couleurs

---

-  Mesure simple
-  Mesure technique
-  Mesure nécessitant l'intervention d'un professionnel

## Code des symboles

---

-  Mesure concernant le bâti existant
-  Mesure concernant le bâti futur
-  Mesure applicable au bâti existant et futur
-  Remarque importante

## Fiche n° 1

## ADAPTATION DES FONDATIONS



**Problème à résoudre :** Pour la majorité des bâtiments d'habitation « classiques », les structures sont fondées superficiellement, dans la tranche du terrain concernée par les variations saisonnières de teneur en eau. Les sinistres sont ainsi dus, pour une grande part, à une inadaptation dans la conception et/ou la réalisation des fondations.

**Descriptif du dispositif :** Les fondations doivent respecter quelques grands principes :

- adopter une profondeur d'ancrage suffisante, à adapter en fonction de la sensibilité du site au phénomène ;
- éviter toute dissymétrie dans la profondeur d'ancrage ;
- préférer les fondations continues et armées, bétonnées à pleine fouille sur toute leur hauteur.

**Champ d'application :** Concerne sans restriction tout type de bâtiment, d'habitation ou d'activités.

## Schéma de principe

Plate-forme en déblais-remblais

Caniveau d'évacuation des eaux de ruissellement

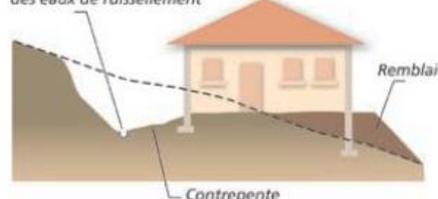


Plate-forme en déblais



## Conditions de mise en œuvre :

- La profondeur des fondations doit tenir compte de la capacité de retrait du sous-sol. Seule une étude géotechnique spécifique est en mesure de déterminer précisément cette capacité. À titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage (si les autres prescriptions – chaînage, trottoir périphérique, etc. – sont mises en œuvre), 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 prédisposition marquée du site peut cependant nécessiter de rechercher un niveau d'assise sensiblement plus profond.

Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art (attention à descendre suffisamment la bêche périmétrique), peut 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. Sur des terrains en pente, cette nécessité d'homogénéité de l'ancrage peut conduire à la réalisation de redans.



Lorsque le bâtiment est installé sur une plate-forme déblai/remblai ou déblai, il est conseillé de descendre les fondations « aval » à une profondeur supérieure à celle des fondations « amont ». Les fondations doivent suivre les préconisations formulées dans le DTU 13.12.

Les études permettant de préciser la sensibilité du sous-sol au phénomène et de définir les dispositions préventives nécessaires (d'ordre constructif ou autre) doivent être réalisées par un bureau d'études spécialisé, dont la liste peut être obtenue auprès de l'Union Française des Géologues (tél : 01 47 07 91 95).

## Fiche n°2

RIGIDIFICATION DE LA STRUCTURE  
DU BÂTIMENT

**Problème à résoudre :** Un grand nombre de sinistres concernent des constructions dont la rigidité, insuffisante, ne leur permet pas de résister aux distorsions générées par les mouvements différentiels du sous-sol. Une structure parfaitement rigide permet au contraire une répartition des efforts permettant de minimiser les désordres de façon significative, à défaut de les écarter.

**Descriptif du dispositif :** La rigidification de la structure du bâtiment nécessite la mise en œuvre de chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs liaisonnés.

**Champ d'application :** concerne sans restriction tout type de bâtiment, d'habitation ou d'activités.

## Schéma de principe



**Conditions de mise en œuvre :** Le dispositif mis en œuvre doit suivre les préconisations formulées dans le DTU 20.1 :

- « Les murs en maçonnerie porteuse et les murs en maçonnerie de remplissage doivent être ceinturés à chaque étage, au niveau des planchers, ainsi qu'en couronnement, par un chaînage horizontal en béton armé, continu, fermé ; ce chaînage ceinture les façades et les relie au droit de chaque refend ». Cette mesure s'applique notamment pour les murs pignons au niveau du rampant de la couverture.

- « Les chaînages verticaux doivent être réalisés au moins dans les angles saillants et rentrant des maçonneries, ainsi que de part et d'autre des joints de fractionnement du bâtiment ».

La liaison entre chaînages horizontaux et verticaux doit faire l'objet d'une attention particulière : ancrage des armatures par retour d'équerre, recouvrement des armatures assurant une continuité.

Les armatures des divers chaînages doivent faire l'objet de liaisons efficaces (recouvrement, ancrage, etc.), notamment dans les angles du bâtiment.

**Mesures d'accompagnement :** D'autres mesures permettent de rigidifier la structure :

- la réalisation d'un soubassement « monobloc » (préférer les sous-sols complets aux sous-sols partiels, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire, plutôt que les dallages sur terre-plein) ;

- la réalisation de linteaux au-dessus des ouvertures.

| <b>Fiche n°3</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>RÉALISATION D'UNE CEINTURE ÉTANCHE AUTOUR DU BÂTIMENT</b>                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Problème à résoudre :</b> Les désordres aux constructions résultent notamment des fortes différences de teneur en eau existant entre le sol situé sous le bâtiment qui est à l'équilibre hydrique (terrains non exposés à l'évaporation, qui constituent également le sol d'assise de la structure) et le sol situé aux alentours qui est soumis à évaporation saisonnière. Il en résulte des variations de teneur en eau importantes et brutales, au droit des fondations.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p><b>Descriptif du dispositif :</b> Le dispositif proposé consiste à entourer le bâti d'un système étanche le plus large possible (minimum 1,50 m), protégeant ainsi sa périphérie immédiate de l'évaporation et éloignant du pied des façades les eaux de ruissellement.</p> |  |                                                                                     |
| <p><b>Champ d'application :</b> concerne sans restriction tout type de bâtiment, d'habitation ou d'activités.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                                                                                     |
| <p><b>Schéma de principe</b></p>  <p>Trottoir périphérique largeur 1,50 m</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                                                                                     |
| <p><b>Conditions de mise en œuvre :</b> L'étanchéité pourra être assurée, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- par la réalisation d'un trottoir périphérique (selon les possibilités en fonction de l'implantation du bâtiment et de la mitoyenneté), en béton ou tout autre matériau présentant une étanchéité suffisante ;</li> <li>- par la mise en place sous la terre végétale d'une géomembrane enterrée, dans les cas notamment où un revêtement superficiel étanche n'est pas réalisable (en particulier dans les terrains en pente). La géomembrane doit être raccordée aux façades par un système de couvre-joint, et être protégée par une couche de forme sur laquelle peut être mis en œuvre un revêtement adapté à l'environnement (pavés, etc).</li> </ul> <p>Une légère pente doit être donnée au dispositif, de façon à éloigner les eaux du bâtiment, l'idéal étant que ces eaux soient reprises par un réseau d'évacuation étanche.</p> <p> Pour être pleinement efficace, le dispositif d'étanchéité doit être mis en œuvre sur la totalité du pourtour de la construction. Une difficulté peut se poser lorsque l'une des façades est située en limite de propriété (nécessitant un accord avec le propriétaire mitoyen). Le non-respect de ce principe est de nature à favoriser les désordres.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                                                                                     |
| <p><b>Mesures d'accompagnement :</b> Les eaux de toitures seront collectées dans des ouvrages étanches et évacués loin du bâtiment [cf. fiche n°6].</p> <p>À défaut de la mise en place d'un dispositif étanche en périphérie immédiate du bâtiment, les eaux de ruissellement pourront être éloignées des façades (aussi loin que possible), par des contre-pentes.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                                                                                     |

## Fiche n°4

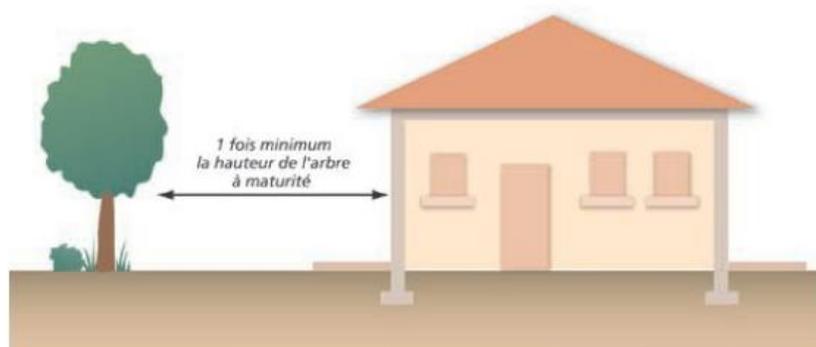
ÉLOIGNEMENT DE LA VÉGÉTATION  
DU BÂTI

**Problème à résoudre :** Empêcher le sol de fondation d'être soumis à d'importantes et brutales variations de teneur en eau. Les racines des végétaux soutirant l'eau du sol et induisant ainsi des mouvements préjudiciables au bâtiment, il convient d'extraire le bâti de la zone d'influence de la végétation présente à ses abords (arbres et arbustes).

**Descriptif du dispositif :** La technique consiste à abattre les arbres isolés situés à une distance inférieure à une fois leur hauteur à maturité par rapport à l'emprise de la construction (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). Un élagage régulier et sévère, permettant de minimiser la capacité d'évaporation des arbres et donc de réduire significativement leurs prélèvements en eau dans le sol, peut constituer une alternative à l'abattage. Attention, l'abattage des arbres est néanmoins également susceptible de générer un gonflement du fait d'une augmentation de la teneur en eau des sols qui va en résulter ; il est donc préférable de privilégier un élagage régulier de la végétation concernée.

**Champ d'application :** Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités situé à une distance d'arbres isolés inférieure à 1 fois leur hauteur à maturité (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). Bien que certaines essences aient un impact plus important que d'autres, il est difficile de limiter cette mesure à ces espèces, car ce serait faire abstraction de critères liés à la nature du sol. De plus, il faut se garder de sous-estimer l'influence de la végétation arbustive, qui devra également, en site sensible, être tenue éloignée du bâti.

## Schéma de principe



Suite page suivante

| Fiche n°4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ÉLOIGNEMENT DE LA VÉGÉTATION<br>DU BÂTI |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Précautions de mise en œuvre :</b> L'abattage des arbres situés à faible distance de la construction ne constitue une mesure efficace que si leurs racines n'ont pas atteint le sol sous les fondations. Dans le cas contraire, un risque de soulèvement n'est pas à exclure.</p> <p>Si aucune action d'éloignement de la végétation (ou l'absence d'un écran anti-racines – [cf. Fiche n°5]) n'est mise en œuvre ceci pourra être compensé par l'apport d'eau en quantité suffisante aux arbres concernés par arrosage. Mais cette action sera imparfaite, notamment par le fait qu'elle pourrait provoquer un ramollissement du sol d'assise du bâtiment.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                         |                                                                                     |
| <p> <b>Mesure alternative :</b> Mise en place d'un écran anti-racines pour les arbres isolés situés à moins de une fois leur hauteur à maturité par rapport à l'emprise de la construction (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). [cf. fiche n°5]</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                         |                                                                                     |
| <p><b>À destination des projets nouveaux :</b> Si des arbres existent à proximité de l'emprise projetée du bâtiment, il convient de tenir compte de leur influence potentielle à l'occasion tout particulièrement d'une sécheresse ou de leur éventuelle disparition future, à savoir selon le cas :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- tenter autant que possible d'implanter le bâti à l'extérieur de leur « champ d'action » (on considère dans le cas général que le domaine d'influence est de une fois la hauteur de l'arbre à l'âge adulte pour des arbres isolés, une fois et demi cette hauteur dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes) ;</li><li>- tenter d'abattre les arbres gênants le plus en amont possible du début des travaux (de façon à permettre un rétablissement des conditions « naturelles » de teneur en eau du sous-sol) ;</li><li>- descendre les fondations au-dessous de la cote à laquelle les racines n'influencent plus sur les variations de teneur en eau (de l'ordre de 4 m à 5 m maximum).</li></ul> <p>Si des plantations sont projetées, on cherchera à respecter une distance minimale équivalente à une fois la hauteur à maturité de l'arbre entre celui-ci et la construction. A défaut, on envisagera la mise en place d'un écran anti-racines.</p> |                                         |                                                                                     |

## Fiche n°5

## CRÉATION D'UN ÉCRAN ANTI-RACINES

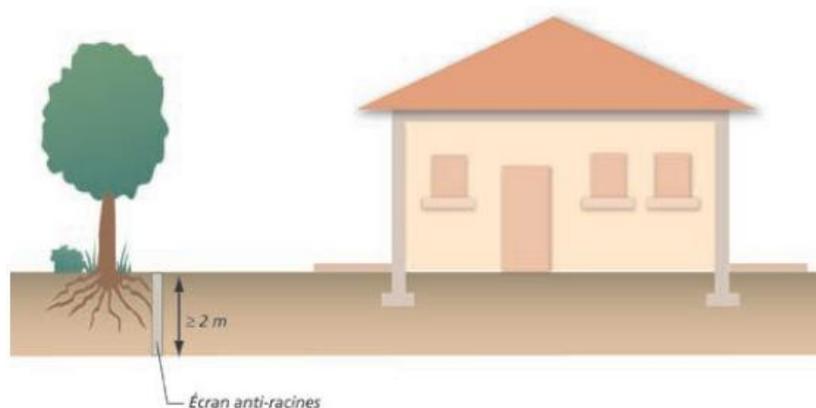


**Problème à résoudre :** Empêcher le sol de fondation d'être soumis à d'importantes et brutales variations de teneur en eau. Les racines des végétaux soutirant l'eau du sol et induisant ainsi des mouvements préjudiciables au bâtiment, il convient d'extraire le bâti de la zone d'influence de la végétation présente à ses abords.

**Descriptif du dispositif :** La technique consiste à mettre en place, le long des façades concernées, un écran s'opposant aux racines, d'une profondeur supérieure à celle du système racinaire des arbres présents (avec une profondeur minimale de 2 m). Ce dispositif est constitué en général d'un écran rigide (matériau traité au ciment), associé à une géomembrane (le long de laquelle des herbicides sont injectés), mis en place verticalement dans une tranchée.

**Champ d'application :** Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités situé à une distance d'arbres isolés inférieure à une fois leur hauteur à maturité.

## Schéma de principe



**Précautions de mise en œuvre :** L'écran anti-racines doit pouvoir présenter des garanties de pérennité suffisantes, notamment vis-à-vis de l'étanchéité et de la résistance. Un soin particulier doit être porté sur les matériaux utilisés (caractéristiques de la géomembrane, etc). L'appel à un professionnel peut s'avérer nécessaire pour ce point, voire également pour la réalisation du dispositif.



**Mesure alternative :** Abattage des arbres isolés situés à une distance inférieure à une fois leur hauteur à maturité, par rapport à l'emprise de la construction (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). [Voir fiche n°4]

## Fiche n°6

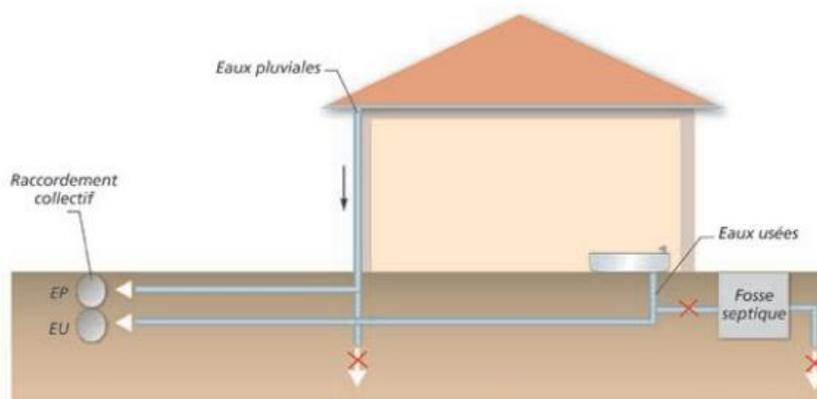
RACCORDEMENT DES RÉSEAUX D'EAUX  
AU RÉSEAU COLLECTIF

**Problème à résoudre :** De façon à éviter les variations localisées d'humidité, il convient de privilégier le rejet des eaux pluviales – EP – (ruissellement de toitures, terrasses, etc.) et des eaux usées – EU – dans les réseaux collectifs (lorsque ceux-ci existent). La ré-infiltration in situ des EP et des EU conduit à ré-injecter dans le premier cas des volumes d'eau potentiellement importants et de façon ponctuelle, dans le second cas des volumes limités mais de façon « chronique ».

**Descriptif du dispositif :** Il vise, lorsque l'assainissement s'effectue de façon autonome, à débrancher les filières existantes (puits perdu, fosse septique + champ d'épandage, etc.) et à diriger les flux à traiter jusqu'au réseau collectif (« tout à l'égout » ou réseau séparatif).

**Champ d'application :** Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités assaini de façon individuelle avec ré-infiltration in situ (les filières avec rejet au milieu hydraulique superficiel ne sont pas concernées), et situé à distance raisonnable (c'est-à-dire économiquement acceptable) du réseau collectif.

## Schéma de principe



**Conditions de mise en œuvre :** Le raccordement au réseau collectif doit être privilégié, sans préjudice des directives sanitaires en vigueur. Le raccordement nécessite l'accord préalable du gestionnaire de réseau. Le branchement à un réseau collectif d'assainissement implique pour le particulier d'être assujéti à une redevance d'assainissement comprenant une part variable (assise sur le volume d'eau potable consommé) et le cas échéant une partie fixe.

**⚠ Mesure alternative :** En l'absence de réseau collectif dans l'environnement proche du bâti et du nécessaire maintien de l'assainissement autonome, il convient de respecter une distance d'une quinzaine de mètres entre le bâtiment et le(s) point(s) de rejet (à examiner avec l'autorité responsable de l'assainissement).

## Fiche n°7

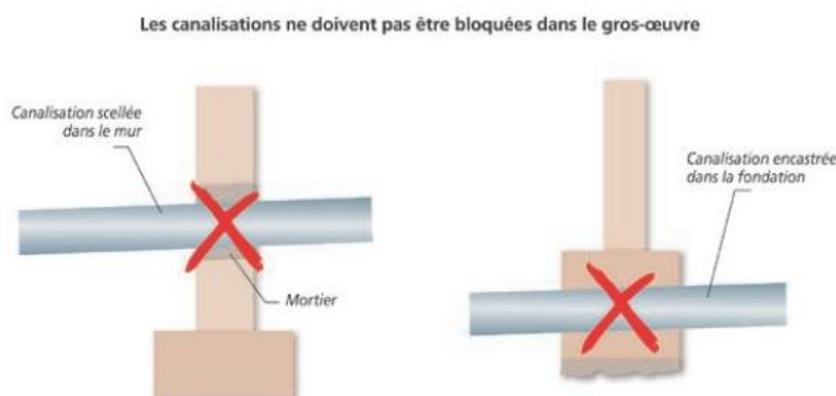
ÉTANCHÉIFICATION  
DES CANALISATIONS ENTERRÉES

**Problème à résoudre :** De façon à éviter les variations localisées d'humidité, il convient de s'assurer de l'absence de fuites au niveau des réseaux souterrains « humides ». Ces fuites peuvent résulter des mouvements différentiels du sous-sol occasionnés par le phénomène.

**Descriptif du dispositif :** Le principe consiste à étanchéifier l'ensemble des canalisations d'évacuation enterrées (eaux pluviales, eaux usées). Leur tracé et leur conception seront en outre étudiés de façon à minimiser le risque de rupture.

**Champ d'application :** Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités, assaini de façon individuelle ou collective.

## Schéma de principe



**Conditions de mise en œuvre :** Les canalisations seront réalisées avec des matériaux non fragiles (c'est-à-dire susceptibles de subir des déformations sans rupture). Elles seront aussi flexibles que possibles, de façon à supporter sans dommage les mouvements du sol. L'étanchéité des différents réseaux sera assurée par la mise en place notamment de joints souples au niveau des raccordements.

De façon à ce que les mouvements subis par le bâti ne se « transmettent » pas aux réseaux, on s'assurera que les canalisations ne soient pas bloquées dans le gros œuvre, aux points d'entrée dans le bâti.

Les entrées et sorties des canalisations du bâtiment s'effectueront autant que possible perpendiculairement par rapport aux murs (tout du moins avec un angle aussi proche que possible de l'angle droit).

**Mesures d'accompagnement :** Autant que faire se peut, on évitera de faire longer le bâtiment par les canalisations de façon à limiter l'impact des fuites occasionnées, en cas de rupture, sur les structures proches. Il est souhaitable de réaliser de façon régulière des essais d'étanchéité de l'ensemble des réseaux « humides ».

## Fiche n°8

## LIMITER LES CONSÉQUENCES D'UNE SOURCE DE CHALEUR EN SOUS-SOL

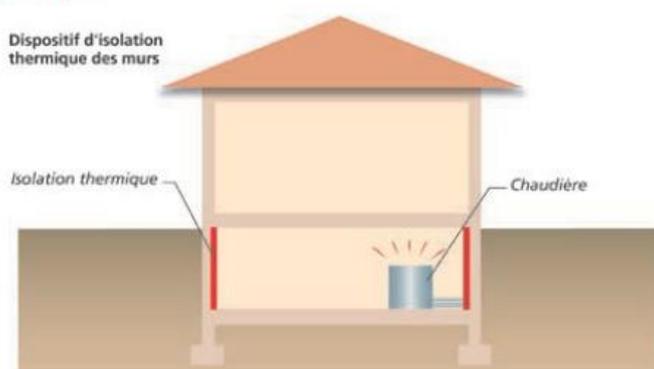


**Problème à résoudre :** La présence dans le sous-sol d'un bâtiment d'une source de chaleur importante, en particulier d'une chaudière, est susceptible de renforcer les variations localisées d'humidité dans la partie supérieure du terrain. Elles sont d'autant plus préjudiciables qu'elles s'effectuent au contact immédiat des structures.

**Descriptif du dispositif :** La mesure consiste à prévoir un dispositif spécifique d'isolation thermique des murs se trouvant à proximité de la source de chaleur (limitation des échanges thermiques).

**Champ d'application :** Concerne tous les murs de la pièce accueillant la source de chaleur, ainsi que toutes parties de la sous-structure du bâtiment au contact de canalisations « chaudes ».

## Schéma de principe



**Conditions de mise en œuvre :** Dans l'Union Européenne, les produits d'isolation thermique pour la construction doivent posséder la marque CE depuis mars 2003 et respecter les normes EN 13162 à EN 13171 (selon leur nature). Il pourra s'agir de produits standards de type polystyrène ou laine minérale.

**Remarque :** La loi de finances pour 2005 a créé un crédit d'impôt dédié au développement durable et aux économies d'énergie. Destinée à renforcer le caractère incitatif du dispositif fiscal en faveur des équipements de l'habitation principale, cette mesure est désormais ciblée sur les équipements les plus performants au plan énergétique, ainsi que sur les équipements utilisant les énergies renouvelables. Le crédit d'impôt concerne les dépenses d'acquisition de certains équipements fournis par les entreprises ayant réalisé les travaux et faisant l'objet d'une facture, dans les conditions précisées à l'article 90 de la loi de finances pour 2005 et à l'article 83 de la loi de finances pour 2006 : <http://www.industrie.gouv.fr/energie/developp/econo/textes/credit-impot-2005.htm>

Cela concerne notamment l'acquisition de matériaux d'isolation thermique des parois opaques (planchers bas sur sous-sol, sur vide sanitaire ou sur passage ouvert, avec résistance thermique  $R \geq 2,4 \text{ M}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$ ). Pour choisir un produit isolant, il est important de connaître sa résistance thermique «R» (aptitude d'un matériau à ralentir la propagation de l'énergie qui le traverse). Elle figure obligatoirement sur le produit. Plus «R» est important plus le produit est isolant.

Pour ces matériaux d'isolation thermique, le taux du crédit d'impôt est de 25%. Ce taux est porté à 40% à la double condition que ces équipements soient installés dans un logement achevé avant le 1/01/1977 et que leur installation soit réalisée au plus tard le 31 décembre de la 2<sup>e</sup> année qui suit celle de l'acquisition du logement.

## Fiche n°9

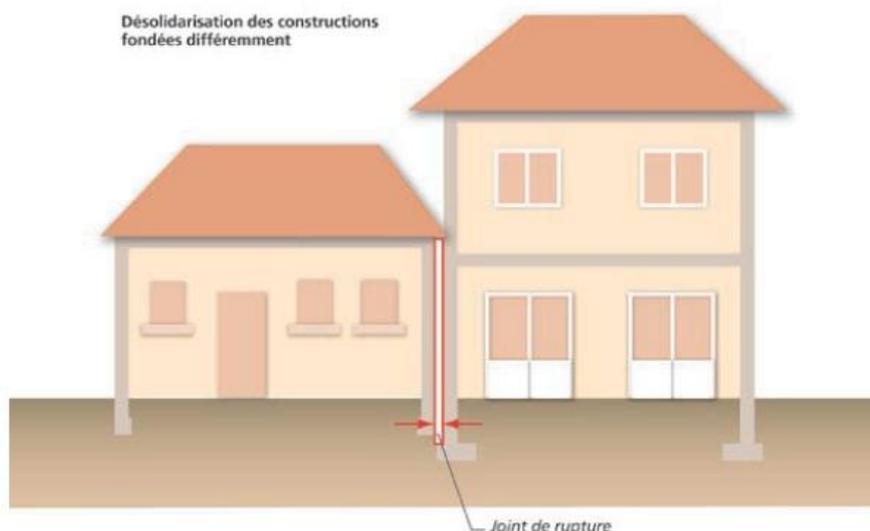
DÉSOLIDARISER LES DIFFÉRENTS  
ÉLÉMENTS DE STRUCTURE

**Problème à résoudre :** Deux parties de bâtiments accolés et fondés différemment peuvent subir des mouvements d'ampleur variable. Il convient de ce fait de désolidariser ces structures, afin que les sollicitations du sous-sol ne se transmettent pas entre elles et ainsi à autoriser des mouvements différentiels.

**Descriptif du dispositif :** Il s'agit de désolidariser les parties de construction fondées différemment (ou exerçant des charges variables sur le sous-sol), par la mise en place d'un joint de rupture (élastomère) sur toute la hauteur du bâtiment (y compris les fondations).

**Champ d'application :** Concerne tous les bâtiments d'habitation ou d'activités présentant des éléments de structures fondés différemment (niveau d'assise, type de fondation) ou caractérisés par des descentes de charges différentes. Sont également concernées les extensions de bâtiments existants (pièce d'habitation, garage, etc.).

## Schéma de principe



**Conditions de mise en œuvre :** Il est indispensable de prolonger le joint sur toute la hauteur du bâtiment.

**À destination du bâti existant :** La pose d'un joint de rupture sur un bâtiment existant constitue une mesure techniquement envisageable. Mais elle peut nécessiter des modifications importantes de la structure et s'avérer ainsi très délicate (les fondations étant également concernées par cette opération). La mesure doit systématiquement être mise en œuvre dans le cadre des projets d'extension du bâti existant.

## Fiche n°10

## RÉALISATION D'UN DISPOSITIF DE DRAINAGE

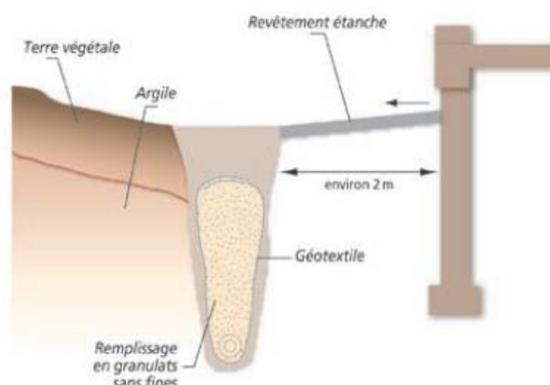


**Problème à résoudre :** Les apports d'eau provenant des terrains environnants (eaux de ruissellement superficiel ou circulations souterraines), contribuent au phénomène en accroissant les variations localisées d'humidité. La collecte et l'évacuation de ces apports permettent de minimiser les mouvements différentiels du sous-sol.

**Descriptif du dispositif :** Le dispositif consiste en un réseau de drains (ou tranchées drainantes) ceinturant la construction ou, dans les terrains en pente, disposés en amont de celle-ci. Les volumes collectés sont dirigés aussi loin que possible de l'habitation.

**Champ d'application :** Concerne sans restriction tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités.

## Schéma de principe



**Conditions de mise en œuvre :** Le réseau est constitué de tranchées remplies d'éléments grossiers (protégés du terrain par un géotextile), avec en fond de fouille une canalisation de collecte et d'évacuation (de type « drain routier ») répondant à une exigence de résistance à l'écrasement. Idéalement, les tranchées descendent à une profondeur supérieure à celle des fondations de la construction, et sont disposées à une distance minimale de 2 m du bâtiment. Ces précautions sont nécessaires afin d'éviter tout impact du drainage sur les fondations.

Les règles de réalisation des drains sont données par le DTU 20.1.

⚠ En fonction des caractéristiques du terrain, la nécessité de descendre les drains au-delà du niveau de fondation de la construction peut se heurter à l'impossibilité d'évacuer gravitairement les eaux collectées. La mise en place d'une pompe de relevage peut permettre de lever cet obstacle.

**Mesure d'accompagnement :** Ce dispositif de drainage complète la mesure détaillée dans la fiche n°3 (mise en place d'une ceinture étanche en périphérie du bâtiment) de façon à soustraire les fondations de la construction aux eaux de ruissellement et aux circulations souterraines.