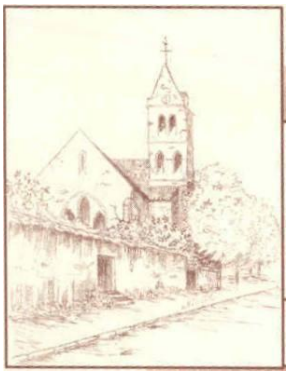
DEPARTEMENT
DE SEINE ET MARNE



COMMUNE DE
VILLIERS SOUS GREZ

PLAN LOCAL D'URBANISME

Arrêté par délibération du conseil municipal en date du : 29 aout 2013

Approuvé par délibération du conseil municipal en date du : 18 février 2014

Règlement

3

de l'habitat au développement local
CDHU

Conseil - **D**éveloppement - **H**abitat - **U**rbanisme
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

SOMMAIRE

TITRE I : Dispositions générales page 3

TITRE II : Dispositions applicables à la zone urbaine page 9

Chapitre 1 : zone Ua page 11
Chapitre 2 : Zone Ub page 21
Chapitre 3 : Zone Ur page 31

TITRE III : Dispositions à applicables à la zone à urbaniser

Chapitre 1 : zone AU page 37

TITRE IV : Dispositions à applicables à la zone agricole

Chapitre 1 : zone A page 43

TITRE V : Dispositions applicables à la zone naturelle

Chapitre 1 : Zone N page 51

TITRE VI : Annexes page 61

Annexe 1 : Fiches du STAP

Annexe 2 : Liste de végétaux de référence

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la Commune de **VILLIERS SOUS GREZ**

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

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

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

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

Toutefois :

a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

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

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

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

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

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

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

8 - Les règles spécifiques des lotissements.

Conformément à l'article L.442-9 ces règles s'appliquent concomitamment aux règles du Plan Local d'Urbanisme, durant une période de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Ces règles peuvent être maintenues conformément à l'article L.442-10 et suivants les formes définies par l'article R. 442-23,

Conformément aux dispositions des articles L.341-1 et suivants du code de l'Environnement, tout aménagement envisagé au sein d'un site classé est soumis à autorisation spéciale.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- La zone urbaine est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « **U** », elle est définie et réglementée au titre II du présent règlement. Elle comprend :
    - Une zone Ua qui correspond aux espaces bâtis du centre du village
    - Une zone Ub qui correspond aux espaces d'extension de l'urbanisation
    - Une zone Ur qui correspond à l'emprise de l'autoroute A6

- La zone d'urbanisation future est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « **AU** », elle est définie et réglementée au titre III du présent règlement. Ces zones ne sont pas urbanisables dans le cadre du présent règlement, leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une procédure de **modification** du PLU.

- La zone agricole, repérée sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « **A** » elle est définie et réglementée au titre IV du présent règlement.

-
- La zone naturelle, repérée sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « **N** » elle est définie et réglementée au titre V du présent règlement et comprend les secteurs
    - **Nh** : secteur d'habitat diffus ou les possibilités d'extension de l'existant sont limitées voire interdites
    - **Nj** : secteur à vocation de jardins et de vergers
    - **Nl** : relatif aux espaces de sports et de loisirs

- Les emplacements réservés, les espaces boisés protégés et éléments identifiés au titre de la Loi Paysage :
    - Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans la légende de ce dernier
    - Les éléments identifiés au titre de l'art L123-1-5 7° sont repérés sur les documents graphiques par une trame hachurée en ce qui concerne les éléments naturels et par un périmètre rouge pour les éléments bâtis

ARTICLE 4 -ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations

mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

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

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS DIVERSES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Enfin, dès sa publication, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de Préemption Urbain (D.P.U) sur les zones U et AU conformément aux dispositions de l'article L.211-1 du code de l'Urbanisme.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

Caractères et vocation de la zone

Il s'agit du centre aggloméré existant affecté essentiellement, à l'habitat aux services, artisanat, commerces et activités qui en sont le complément normal. Cette zone recouvre l'ensemble du centre ancien de la commune, elle se caractérise par un bâti dense où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu ou, le cas échéant, prolongées d'un mur. C'est au sein de ce secteur que ce concentre le bâti traditionnel de la commune.

Rappels

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

- Conformément à l'article R.421-28 la démolition de bâtiments doit être au préalable autorisée par un permis de démolir dans le périmètre de protection d'un monument historique, d'un site inscrit ou classé à l'exception de ce qui est mentionné à l'article R.421-29

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

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

Ua 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage industriel
- Les entrepôts commerciaux d'une surface de plancher supérieure à 300 m²
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article Ua 2

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

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

Sont admis sous conditions :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article Ua.1, qui ne sont pas incompatibles avec la proximité des habitations.
- La reconstruction à l'identique d'une construction régulièrement édifiée, non conforme au caractère de la zone, conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme.
- les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les constructions, installations techniques et aménagement constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population
- Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les dépôts liés à une activité présente dans la zone dès l'instant où ils ne sont pas visibles de l'espace public

- les installations classées pour la protection de l'environnement :

- dès l'instant où elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement.

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

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères,…

- Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent tourner

- Les conditions techniques suivantes sont applicables aux accès et voirie de desserte :

- <u>Accès particulier :</u>
  - au moins 3,50 m de largeur
  - moins de 50 m de longueur
  - desservir au plus 5 logements ou des établissements occupant au plus 10 personnes
- <u>Voies secondaires :</u>

  Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. Ces voies devront avoir une voie au moins égale à 8 m de largeur

Ua 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

2) Assainissement

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction et installation engendrant des eaux usées.

- Les effluents d'origine artisanale doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

3) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

- Les eaux pluviales devront être dirigées vers le réseau collecteur quand il est présent, en l'absence de réseau, les eaux pluviales devront être gérées la parcelle.

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

4) Autres réseaux

- Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Ua 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

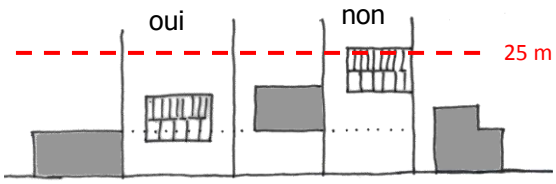
- Sans objet,

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

Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une profondeur de 25 m, mesurée à partir de l'alignement, sauf s'il s'agit d'annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à une activité,

- Afin de conserver une homogénéité dans la trame bâtie, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises,
- soit dans la continuité des bâtiments existants,
- soit en retrait (ce retrait ne pouvant être supérieur à 25 m)



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

Cette disposition ne s'applique pas aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie, aux bâtiments situés à l'arrière d'un bâtiment existant ou qui par leur localisation ne participent pas à la composition architecturale de la rue.

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

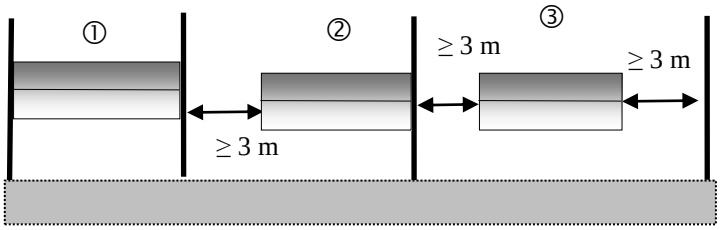
<u>Ces règles ne s'appliquent pas</u>

- Aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif (ex : poste de transformation,…) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Ua 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance entre la construction et une des deux limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m, mesurée à partir du sol naturel (R=H/2).

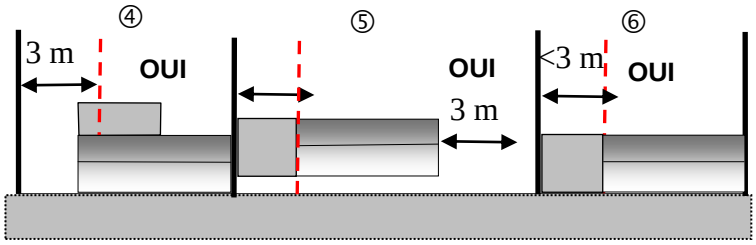


- Dans le cadre d'une implantation en retrait des deux limites ③ une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m s'imposera sur une deux limites et sur la limite opposée un recul minimum

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux limites de fond de parcelle.

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus④⑤⑥.



- Aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif (ex : poste de transformation,…) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Ua 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

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

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

Ua 9 EMPRISE AU SOL

- Non réglementée

Ua 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximum des constructions est fixée à :
  - habitation : 12 m au faitage
  - construction isolée (garages,…) 7 m au faitage
  - bâtiments d'activités : 12 m au faitage

Cette disposition ne s'applique pas :
  - A la reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit par un sinistre d'une hauteur initiale supérieure à celle énoncée
  - Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels aucune hauteur maximum n'est définie, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent

Ua 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

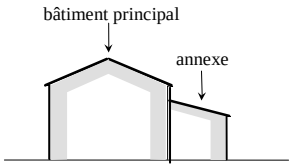
Les dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

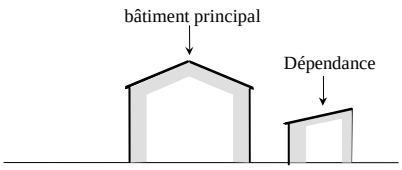
- Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions du présent article, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, sous réserve d'une bonne intégration de la construction avec la structure te la trame du bâti existant.

Forme :

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

- Les toitures doivent être à deux pans minimum et ne pas comporter de débord sur les pignons. Néanmoins, les annexes (vérandas, remises, abris de jardin, garages,…) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal, de même les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface de plancher est inférieure à 20 m².

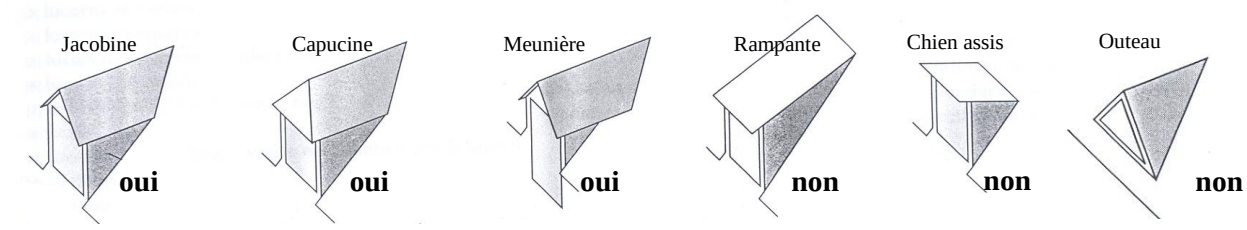




- Les toitures à la Mansart et à 4 pans sont interdites

- La pente des toits des bâtiments à usage d'habitation doit être comprise entre 40° et 45° selon le type de couverture employé. Pour les bâtiments à usage d'activité la pente peut être ramenée au minimum à 20° et aucune pente n'est exigée pour les annexes (garages, abris, éléments de liaison entre bâtiments, vérandas,…)

- En toiture sont autorisés :
  - Les lucarnes
  - Les châssis de toit à dominante verticale, de dimensions maximales 78x118 de type « à encastrer ».



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

- Toute modification de façade par la création d 'ouverture devra respecter l'ordonnancement du bâti traditionnel

Matériaux et couleurs :

- Les couvertures seront réalisées en tuiles plates avec une densité de 65/80 au m² à l'exception des bâtiments d'activités et des annexes de moins de 20 m² pour lesquels l'utilisation de matériaux de teinte similaire ou de densité moindre pourra être autorisée.

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

- Les couleurs des façades et des éléments composants la construction devront être définies en s'appuyant sur les prescriptions du nuancier élaboré par le Parc Naturel du Gâtinais, afin de se rapprocher des couleurs de l'habitat traditionnel du Gâtinais.

- Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes : ton tuile vieillie dans les nuances de rouge à brun. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, panneaux photovoltaïques, …)

- Les menuiseries seront en bois et en métal peint en gris clair (RAL 7044/7047/7035) gris coloré vert (RAL 6011/6021), gris coloré bleu (RAL 5014), bleu (RAL 5007/5009), beige (RAL 1013/1014/1015) tabac (RAL 7002/7006/7034), rouge lie de vin (RAL 3004/3005) vert bruyère (RAL 6003/6006), foncé (RAL 6000/6005), vert empire (RAL 6002)

- Les éléments de ferronnerie seront soit dans la couleur des menuiseries (deux tons plus sombres) ou peints en gris anthracite (le noir étant exclu)

- Les bardages bois seront obligatoirement peints ou laissés bruts

- les ouvertures comporteront des volets battants sans écharpes, ou des volets roulants dont le coffre sera invisible de l'extérieur.

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

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

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

Clôtures :

En façade sur rue et le long des voies

- Lorsque la construction est édifiée en retrait de l'alignement ou en limite avec des voies, les clôtures seront constituées de murs pleins, en pierre ou en maçonnerie d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage, ou le cas échéant, identique aux murs des constructions auxquelles elles se raccordent.

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

- La hauteur des murs devra être supérieure à 2 m. Toutefois, lorsqu'un mur se raccordera à un mur existant sa hauteur devra être identique à ce dernier.

En limites séparatives

- Les clôtures ne sont pas obligatoires, si elles sont réalisées, elles pourront être constituées :

- Soit d'un mur-plein dont la maçonnerie sera du même aspect que la construction principale
- Soit de grillage reposant ou non sur un mur de soubassement du même aspect que la construction principale, doublé ou non par une haie végétale

Equipements d'intérêt général :

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

Ua 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

- Le nombre de place de stationnement requis est le suivant :
  - Deux places par logement,
  - Dans le cadre d'opération d'aménagement un nombre de places supérieur sera à prévoir dans les espaces communs de ces opérations (à savoir au minimum 1 place de stationnement par lot ou logement créé.)
  - Pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.

- Un nombre supplémentaire de places de stationnement pourra être exigé en fonction de la nature des projets de construction, par ailleurs dans le cadre d'opération à vocation d'habitat collectif des espaces complémentaires devront être prévus (local vélos, poubelles,…)

- En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires aux installations, les dispositions des articles L.123-1-12, L.332-7-1 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme pourront être mises en œuvre.

- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 15 m² non compris les voies de desserte.

Ua 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être dans la mesure du possible être maintenues dans le cadre d'opérations de constructions ou d'aménagement, ou remplacées en nombre équivalent

- Seules les essences locales sont autorisées. (voir liste de référence en annexe)

Ua 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S.

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

- sans objet

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

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

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

Caractères et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone moins dense que le centre ancien de la commune qui correspond généralement à un habitat individuel implanté de façon ponctuelle, où l'artisanat pourrait être envisagé.

Rappels

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

- Conformément à l'article R.421-28 la démolition de bâtiments doit être au préalable autorisée par un permis de démolir dans le périmètre de protection d'un monument historique, d'un site inscrit ou classé à l'exception de ce qui est mentionné à l'article R.421-29

- Les éléments bâtis à protéger en application du 7° de l'article L. 123-1-5, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée conformément à l'article R.421-28.

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

Ub 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage industriel
- Les entrepôts commerciaux d'une surface de plancher supérieure à 300 m²
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article Ub 2
- Les Habitations Légères de Loisirs définies à l'article R.111-31 du code de l'Urbanisme ainsi que celles définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.

- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement de caravanes isolées (« en garage mort ») en dehors de bâtiments ou remises, sauf dans les conditions prévues à l'article 2.
- Les dépôts de toute nature à l'exception de ceux mentionnés à l'article Ub 2
- Dans la bande paysagère identifiée au plan de zonage conformément à l'article L.123-1-5 § 7 du code de l'Urbanisme toutes les constructions à l'exception de celles mentionnés à l'article Ub 2

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

Sont admises sous conditions :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article Ub.1, et qui ne sont pas incompatibles avec la proximité des habitations.
- La reconstruction à l'identique d'une construction régulièrement édifiée, non conforme au caractère de la zone, conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme.
- les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population
- Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- les dépôts de matériaux lorsqu'ils ne sont pas visibles de l'espace public et sont liés à une activité présente dans la zone.
- L'extension des constructions agricoles initialement présentes dans la zone dès l'instant ou ces extensions ne sont pas susceptibles de générer des contraintes vis-à-vis des habitations
- Dans les « parcs et fonds de jardins » protégés au titre du L.123-1-5 alinéa 7° CU identifiés au plan de zonage sont autorisées:
    - les piscines et bassins
    - les dépendances d'une construction principale existante (garage, abris, remise, pool house, , …) dans la limite de 40 m² de surface de plancher totale et cumulée par unité foncière
    - les extensions de constructions existantes (dans la limite d'emprise de 20% de ces constructions existantes

Ub 3 ACCES ET VOIRIE

1) Rappel

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

2) Accès

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

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

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

3) Voirie

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

- Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères,…

- Les voies en impasse sont interdites sauf si elles constituent la phase transitoire d'une opération d'aménagement.

- Les conditions techniques suivantes sont applicables aux voiries de desserte :
  - Au moins 8 m de largeur (voies de circulation, et espaces piétons). Toutefois des chaussées plus étroites pourront être autorisées pour des voies à circulation en sens unique

Ub 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

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

2) Assainissement

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire

- Les effluents d'origine artisanale doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

3) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

- Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération. Le projet devra prendre en compte les mesures nécessaires pour assurer l'infiltration des eaux sur le terrain concerné et ne pas accroitre le ruissellement, le choix des dispositifs devra être adapté à la

taille de l'opération, à la nature des sols et à la configuration du terrain, ces aménagements seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

4) Autres réseaux

- Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

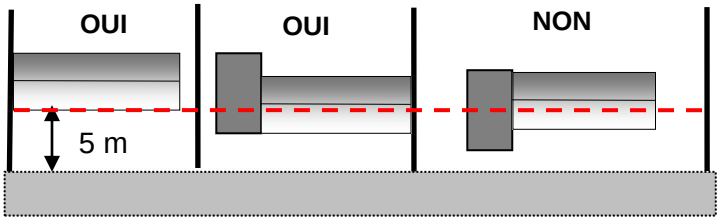
- Tout projet de construction ou d'aménagement devra intégrer de dispositifs à même de permettre le développement des nouveaux réseaux numériques.

Ub 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementée

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

- Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques, toutefois pour une construction déjà implantée à une distance inférieure aux 5 mètres requis, son extension pourra se faire dans le prolongement de la construction existante.

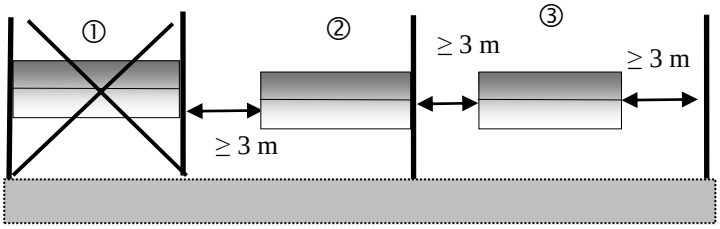


- En l'absence de plan d'alignement la limite d'emprise de la voie se substitue à l'alignement.

- Des dispositions différentes pourront être adoptées dans le cas d'ouvrages techniques (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Ub 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent s'implanter :
  - au plus sur une des deux limites latérales ②
  - soit en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales, ③



- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance entre la construction et la limite sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m, mesurée à partir du sol naturel (R=H/2).

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

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

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

Ub 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- l'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les annexes ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété. Toutefois cette emprise pourra être portée à 70 % pour les constructions affectées à un usage commercial ou à d'autres activités.

Ub 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximum des constructions est fixée à :
  - habitation : 9 m au faitage
  - construction isolée (garages,…) 7 m au faitage
  - bâtiments d'activités : 9 m au faitage

Cette disposition ne s'applique pas :
- A la reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit par un sinistre d'une hauteur initiale supérieure à celle énoncée
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels aucune hauteur maximum n'est définie, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent

Ub 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

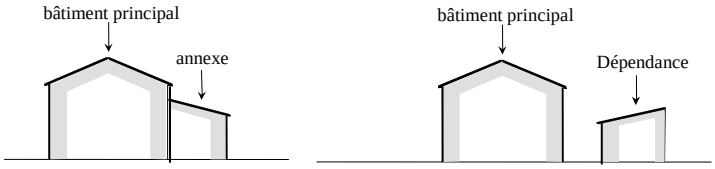
Les dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables :

- Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions du présent article, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, et sous réserve d'une bonne insertion dans la trame bâtie et paysagère de la commune.

Forme :

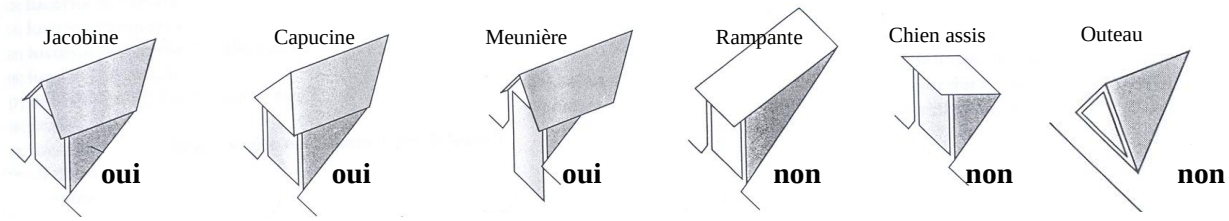
- Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

- Les toitures doivent être à deux pans minimum et ne pas comporter de débord sur les pignons. Néanmoins, les annexes et dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages,…) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal, ou si leur surface de plancher est inférieure à 40 m².



- La pente des toits des bâtiments à usage d'habitation doit être comprise entre 35° et 45° selon le type de couverture employé. Pour les bâtiments à usage d'activité la pente peut être ramenée au minimum à 20°, pour les annexes et dépendance aucune pente minimale n'est exigée.

- En toiture sont autorisés :
  - Les lucarnes
  - Les châssis de toit



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

Matériaux et couleurs :

- Les couvertures seront réalisées en tuiles plates avec une densité de 65/80 au m² à l'exception des bâtiments d'activités et des annexes de moins de 20 m² pour lesquels l'utilisation de matériaux de teinte similaire ou de densité moindre pourra être autorisée.

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

- Les couleurs des façades et des éléments composants la construction devront être définies en s'appuyant sur les prescriptions du nuancier élaboré par le Parc Naturel du Gâtinais, afin de se rapprocher des couleurs de l'habitat traditionnel du Gâtinais.

- Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes : ton tuile vieillie dans les nuances de rouge à brun. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, panneaux photovoltaïques, …)

- Les teintes suivantes pourront être utilisées pour les menuiseries :
Blanc cassé (RAL 9002/9003) gris clair (RAL 7044/7047/7035) gris coloré vert (RAL 6011/6021), gris coloré bleu (RAL 5014), bleu (RAL 5007/5009), beige (RAL 1013/1014/1015) tabac (RAL 7002/7006/7034), rouge lie de vin (RAL 3004/3005) vert bruyère (RAL 6003/6006), foncé (RAL 6000/6005), vert empire (RAL 6002)

- les éléments de ferronnerie seront soit dans la couleur des menuiseries (deux tons plus sombres) ou peints en gris anthracite (le noir étant exclu)

- Les bardages bois seront obligatoirement peints ou laissés bruts

- les ouvertures comporteront des volets battants sans écharpes, ou des volets roulants dont le coffre sera invisible de l'extérieur.

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

Clôtures :

En façade sur rue et le long des voies

- Les murs-pleins sont autorisés dans la mesure où leur hauteur totale en façade sur rue n'excède pas 1,6 m. Des hauteurs supérieures pourront être autorisées dans le cas de continuité avec une clôture existante de hauteur supérieure et dans un souci de cohérence paysagère et architecturale.

- Lorsque les clôtures sont constituées d'un mur-bahut, la hauteur de celui-ci ne doit pas dépasser 0,6 m.

- Les clôtures de matériaux ciment seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment. Les palplanches béton sont interdites en façade sur rue.

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

En limites séparatives

- Les clôtures ne sont pas obligatoires, si elles sont réalisées, elles seront constituées :
    - d'un grillage reposant ou non sur un mur de soubassement,

- la hauteur des clôtures en limites séparatives ne pourra être supérieure à 2 m. Toutefois, des hauteurs supérieures pourront être autorisées dans le cas de continuité avec une clôture existante de hauteur supérieure et dans un souci de cohérence paysagère et architecturale.

Equipements d'intérêt général :

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

Ub 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

- Le nombre de place de stationnement requis est le suivant :
  - Deux places par logement,
  - Dans le cadre d'opération d'aménagement un nombre de places supérieur sera à prévoir dans les espaces communs de ces opérations (à savoir au minimum 1 place de stationnement par lot ou logement créé.)
  - Pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.

- Un nombre supplémentaire de places de stationnement pourra être exigé en fonction de la nature des projets de construction, par ailleurs dans le cadre d'opération à vocation d'habitat collectif des espaces complémentaires devront être prévus (local vélos, poubelles,…)

- En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires aux installations, les dispositions des articles L.123-1-12, L.332-7-1 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme pourront être mises en œuvre.

- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 15 m² non compris les voies de desserte.

Ub 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être dans la mesure du possible maintenues dans le cadre d'opérations de constructions ou d'aménagement, ou remplacées en nombre équivalent

- Seules les essences locales sont autorisées. (Il conviendra de se reporter à la liste indicative annexée au présent règlement)

Ub 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

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

- sans objet

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

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

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ur

Caractères et vocation de la zone

La zone Ur est un espace spécifique qui correspond aux emprises de l'autoroute A 6 au sein desquels des dispositions spécifiques s'appliquent.

Rappels

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

- Conformément à l'article R.421-28 la démolition de bâtiments doit être au préalable autorisée par un permis de démolir dans le périmètre de protection d'un monument historique, d'un site inscrit ou classé à l'exception de ce qui est mentionné à l'article R.421-29

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

Ur 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les occupations et utilisations non liées à la gestion de la voirie autoroutière sont interdites

Ur 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises dès l'instant où elles sont liées à l'activité autoroutière et aux besoins des usagers de l'autoroute et notamment :

- Les constructions, installations et équipements

- les commerces et services

- les installations, travaux et aménagements (affouillements, exhaussement,…)

- les installations classées pour la protection de l'environnement

- Les constructions et installations à vocation d'accueil du personnel (y compris le logement du personnel) dès l'instant ou une présence permanente est nécessaire pour la sécurité et le fonctionnement de l'infrastructure autoroutière

Ur 3 ACCES ET VOIRIE

- Non réglementée

Ur 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

- Non réglementée

2) Assainissement

- Un dispositif de traitement des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en place

3) Eaux pluviales

- Il est rappelé que les ouvrages et réseaux de gestion des eaux pluviales liés à l'autoroute ne peuvent être utilisés que pour l'activité autoroutière sauf accords spécifiques.

4) Autres réseaux

- Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

- Tout projet de construction ou d'aménagement devra intégrer de dispositifs à même de permettre le développement des nouveaux réseaux numériques.

Ur 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementée

Ur 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 3 m de l'alignement des voies, une implantation à une distance inférieure (entre 0 et 3 m) est toutefois admise pour répondre à des contraintes techniques

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Ur 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 3 m des limites séparatives, une implantation à une distance inférieure (entre 0 et 3 m) est toutefois admise pour répondre à des contraintes techniques

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Ur 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

- Non réglementée

Ur 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementée

Ur 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de toiture est limitée à 10 m

- La hauteur des clôtures est limitée à 3 m ;

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

Ur 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementée

Ur 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Non réglementée

Ur 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Non réglementée

Ur 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementée

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

- Non réglementé

Ur 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Non réglementée

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

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

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

Rappels

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

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

- conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1er (décret en annexe).

AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

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

- Tout projet même partiel à l'échelle de ces zones devra se conformer aux principes généraux définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation, en particulier en termes de maillage de voirie, d'organisation des aménagements et de densité et mixité résidentielle.

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

1) Rappel

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

2) Accès et voirie

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

AU 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

- Sans objet

- Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération. Le projet devra prendre en compte les mesures nécessaires pour assurer l'infiltration des eaux sur le terrain concerné et ne pas accroitre le ruissellement, le choix des dispositifs devra être adapté à la taille de l'opération, à la nature des sols et à la configuration du terrain, ces aménagements seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementée,

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

- Les constructions pourront s'implanter en limite d'emprise ou en respectant un retrait minimum de 3 m

AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou en respectant un retrait minimum de 3 m

AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

- Sans objet

AU 9 EMPRISE AU SOL

- Sans objet

AU 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Sans objet

AU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Sans objet

AU 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Sans objet

AU 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Sans objet

AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet

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

- sans objet

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

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

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE : Il s'agit d'une zone peu ou pas équipée constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations rurales de culture ou d'élevage. Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique des terres agricoles. Les constructions et installations autorisées dans cette zone devront rentrer dans le cadre des prescriptions réglementaires de l'article R.123-7 du code de l'Urbanisme.

Elle comprend un secteur **Ap**, relatif aux terres agricoles situées dans l'emprise du site classé « Bois de la Commanderie, de Larchant et de la Justice » ou les constructions et installations sont restreintes et soumises à autorisation spéciale

Rappels

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

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

- Tout aménagement dans un site classé est soumis à autorisation spéciale conformément aux dispositions de l'article L.341-10 du code de l'Environnement

A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

Zone A et secteur Ap

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

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions particulières de la zone A :

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

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

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

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

Secteur Ap

Les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les équipements publics à caractère technique et intercommunal sous réserve des dispositions propres à la protection des sites (articles L.341-1 et suivants du code de l'environnement).

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

1) Rappel

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

2) Accès

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

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

3) Voirie

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

A 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Alimentation en eau potable

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

En l'absence de réseau sa réalisation est à la charge exclusive du pétitionnaire

2) Assainissement

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

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

3) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération. Le projet devra prendre en compte les mesures nécessaires pour assurer l'infiltration des eaux sur le terrain concerné et ne pas accroitre le ruissellement, le choix des dispositifs devra être adapté à la taille de l'opération, à la nature des sols et à la configuration du terrain, ces aménagements seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

4) Autres réseaux

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

A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé,

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

- Les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 m par rapport aux voies et emprises publiques

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implantées en respectant un recul minimum de 5 m des limites séparatives, ce recul est porté à 10 m minimum par rapport aux limites avec une zone U, AU.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

- Non réglementée

A 9 EMPRISE AU SOL

- Non réglementée

A 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est limitée à :
  - 12 m au faitage pour les bâtiments d'activités, toutefois une hauteur supérieure pourra être autorisée pour des éléments techniques spécifiques (élévateurs, boisseaux de chargement, …)

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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

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

A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

<u>Bâtiments d'activités :</u>

Formes :

- Les constructions présenteront une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage naturel environnant. Dans ce cadre une proportion de volume est à respecter le coté le plus long du bâtiment devra au moins être égale à 3 fois la hauteur au faitage du bâtiment (L=Hx3)

Matériaux et couleurs :

- les couleurs des bardages seront de ton foncés (brun, vert,…)

- Les matériaux de construction destinés à être revêtus (briques creuses, parpaings,…) ne peuvent être laissés apparents.

<u>Equipements d'intérêt général :</u>

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

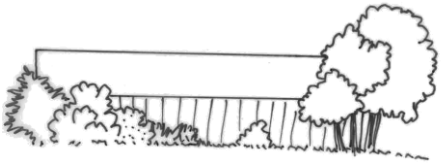
A 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 15 m² non compris les voies de desserte.

A 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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



- les essences locales sont les seules autorisées (voir liste en annexe)

A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone A

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

- sans objet

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

- Sans objet

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractères et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone non équipée concernant les espaces naturels de la commune qui doit être préservée de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui la composent, notamment les espaces boisés.

Une partie de la zone N est concernée par le périmètre Forêt de protection

Cette zone comprend trois secteurs :
- **Secteur Nh** : secteur naturel d'habitat diffus de taille et de capacité d'accueil limité, ce secteur recouvre l'ensemble du bâti disséminé à l'échelle du territoire communal ou la réglementation a pour objet de permettre la réhabilitation des constructions et des extensions ou constructions de faible dimension sans création de nouveaux logements.
- **Secteur Nj** : secteur naturel de transition entre les parties bâties et les espaces naturels (cultures ou bois) ces espaces à vocation de jardins et de vergers ne peuvent accueillir que des constructions complémentaires à l'habitation
- **Secteur Nl** : secteur d'accueil des équipements de sports et de loisirs communaux

Rappels :

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

- Conformément à l'article R.421-28 la démolition de bâtiments doit être au préalable autorisée par un permis de démolir dans le périmètre de protection d'un monument historique, d'un site inscrit ou classé à l'exception de ce qui est mentionné à l'article R.421-29

- Les éléments naturels à protéger en application du 7° de l'article L. 123-1-5, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur suppression serait projetée conformément à l'article R.421-28.

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

- Tout aménagement dans un site classé est soumis à autorisation spéciale conformément aux dispositions de l'article L.341-10 du code de l'Environnement

- Une partie de la zone N est concernée par les dispositions de l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme, relative aux espaces boisés classés.

N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2

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

Zone N

- En dehors du périmètre Forêt de Protection, les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les équipements publics à caractère technique et intercommunal.

Cependant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne pourront être autorisées que si elles ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001 / 42 / CE du Parlement européen et du Conseil d'Etat, du 27 juin 2001, compte tenu de l'importance des travaux et aménagements et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés.

Par ailleurs sont autorisés en zone N :

- Pour les éléments patrimoniaux, la réhabilitation, et l'aménagement de leurs abords.
- Les équipements légers destinés à la mise en valeur des milieux naturels et à la gestion forestière
- A proximité de la voie ferrée Bourron-Marlotte – Malesherbes les installations, équipements et infrastructures nécessaires à la gestion de la voie et à l'activité ferroviaire.

De plus en Secteur Nh sont autorisés :

- L'aménagement, la réhabilitation des constructions existantes.
- La reconstruction après sinistre d'une construction régulièrement édifiée.
- L'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension ne concerne pas plus de 30 % de l'emprise au sol déjà construite.
- Les constructions annexes à l'habitation (garages, abris de jardins) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements et que leur surface de plancher totale ne dépasse pas 25 m².
- Les dépôts, les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisée.

De plus en Secteur Nj sont autorisés :

- Les constructions et installations annexes à l'habitation (abris de jardins, piscine, …) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements et que la surface de plancher ne dépassent pas 25 m².
- Les extensions à usage d'habitation contiguës à des bâtiments situés en zone Ua sous réserve que ces extensions ne dépassent pas 30 m² de surface de plancher

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

Toutefois, ces constructions ne sont autorisées au sein du site classé qu'en dehors des parties « vergers à protégés » identifiées au plan de zonage.

Au sein du village, seules sont autorisées dans les parties protégées les abris de jardins de moins de 15 m² de surface de plancher.

Secteur Nl

- La construction, l'aménagement et l'extension des équipements de sports et de loisirs existants ainsi que les annexes nécessaires à leur fonctionnement.

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

Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.

N 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Assainissement

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

2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération. Le projet devra prendre en compte les mesures nécessaires pour assurer l'infiltration des eaux sur le terrain concerné et ne pas accroitre le ruissellement, le choix des dispositifs devra être adapté à la taille de l'opération, à la nature des sols et à la configuration du terrain, ces aménagements seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

3) Autres réseaux

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

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

Zone N et secteurs Nj et Nl

- les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait, dans le cas d'une implantation en retrait celui-ci sera au minimum de 1 m

Secteur Nh

- Les extensions des constructions existantes devront s'mplanter en continuité de l'existant

- Les bâtiments annexes pourront s'implanter soit à l'alignement soit en retrait, ce retrait sera égal à la moitié de la hauteur de la construction (R=H/2) avec un minimum de 3 m

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation, infrastructures ferroviaires,…) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Zone N et secteur Nj et Nl

- les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait, ce retrait sera égal à la moitié de la hauteur de la construction (R=H/2) avec un minimum de 3 m

Secteur Nh

- A moins qu'elle ne soit édifiée en limite séparative, toute construction nouvelle devra respecter par rapport aux limites séparatives une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (R=H/2) avec un minimum de 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation, infrastructures ferroviaires,…) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

- L'implantation entre deux constructions non contiguës est libre

N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Aucune emprise au sol n'est définie au sein de la zone N

Pour les autres secteurs l'emprise au sol suivante est définie :

- Secteur Nh : 50 %
- Secteur Nj : 10 %
- Secteur Nl : 5 %

N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Zone N

- Sans objet

Secteurs Nl

- Aucune prescription en termes de hauteur n'est définie

Secteurs Nh et Nj

- La hauteur totale des constructions nouvelles est limitée à 5 m au faitage, toutefois dans le cadre d'une extension d'une construction existante la hauteur de celle-ci pourra se rapprocher de la hauteur du bâtiment sur lequel elle s'appuie.

- dans le cadre d'une reconstruction ou d'une réhabilitation la hauteur de la construction devra être au plus égale à la hauteur de la construction préexistante.

Cette règle ne s'applique pas :

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

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels aucune hauteur maximum n'est définie.

N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Zone N et secteurs Nj et Nl

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception, en particulier dans le cadre d'extension de contiguës à une zone urbaine.

(Voir prescriptions du PNR et de l'ABF sur les abris de jardins)

Secteur Nh

- Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :
  - les volumes
  - la morphologie, la couleur, la pente des toits
  - le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
  - le traitement et la coloration des façades

Toutefois une architecture contemporaine dérogeant aux principes ci-dessus pourra être autorisée sous réserve d'une bonne intégration avec le tissu bâti et le paysage environnants.

Celte disposition ne s'applique pas aux constructions présentes au sein des Hauts de Busseau ou les extensions et constructions annexes devront s'intégrer avec la trame de ces constructions.

Forme :

- Tout aménagement, extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

Matériaux et couleurs :

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

Clôtures :

- Les clôtures devront présenter une simplicité de volume et d'aspect et s'insérer dans le paysage environnant, les murs pleins sont interdits, sauf s'ils sont édifiés en continuité d'un mur plein existant.

- les clôtures seront constituées de poteau bois ou piquets métalliques, reposant ou non sur un mur de soubassement dont la hauteur est limités à 40 cm, et de grillages et pourront être doublés d'une haie végétale.

Cette disposition ne s'applique pas aux clôtures nécessaires aux équipements des services publics et d'intérêt collectif qui pourront être composées de dispositifs différents.

N 12 STATIONNEMENT

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

Secteur Nh :

Tout projet d'aménagement (réhabilitation ou création de projet d'hébergement) devra prévoir un nombre de place de stationnement suffisant :

- deux places pour les logements
- 1 place par chambre d'hôtes ou gites créés

N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, cette disposition ne s'applique pas aux emprises du domaine public ferroviaire.

Secteur Nj

- les espaces de vergers et de jardins ainsi que les espaces boisés identifiés conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5§7 du code de l'urbanisme devront être préservés, les aménagements devront veiller au maintien du plan grand nombre d'arbres, ou veiller à assurer leur remplacement le cas échéant

Secteur Nh

- les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (voir liste des végétaux en annexe)

- les boisements protégés au titre de l'article L.123-1-5§7 sont à préserver, leur emprise peut être modifiée mais elle doit être compensée au droit du périmètre de projet.

N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Aucun coefficient d'occupation du sol n'est défini pour la zone N

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

- sans objet

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

- Sans objet

TITRE VI

ANNEXES

ANNEXE N° 1
FICHES DU S.T.A.P.

SERVICE DEPARTEMENTAL
DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE
DE SEINE-ET-MARNE

Pavillon Sully - Palais de Fontainebleau
77300 FONTAINEBLEAU

Téléphone 01.60.74.50.20
Télécopie : 01.60.72.73.19

www.culture.gouv.fr/culture/sites-sdaps/sdap77/

LES ENDUITS :
un atout pour le développement durable

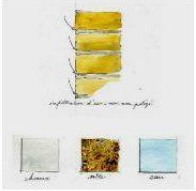
Alors qu'un effet de mode conduit parfois à rendre les pierres apparentes, voyons comment l'enduit plein constitue un excellent moyen de **conservation durable**

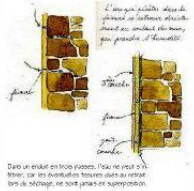
I – Les divers rôles des enduits :

A) ROLES TECHNIQUE ET FONCTIONNEL : IL PROTEGE L'HABITATION CONTRE L'HUMIDITE

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

Il permet à la condensation dégagée par le chauffage et la respiration humaine de s'évacuer à travers les murs et est imperméable aux eaux pluviales. L'utilisation d'une chaux aérienne rend les enduits suffisamment souples pour absorber les déformations, les tassements des murs et des fondations.
La partie du mur en soubassement, traitée à la chaux, facilite l'évaporation des remontées capillaires provenant du sol d'assise via les fondations.





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

On distingue en Seine-et-Marne deux types de mortiers.
Au nord de la Seine-et-Marne, riche en gypse ou pierre à plâtre, les enduits et mortiers de rejointoiement sont effectués au **plâtre**.
Dans le sud et dans certaines parties du centre de la Seine-et-Marne, les enduits sont effectués à la **chaux**.

PLÂTRE
CHAUX

➢ ***Enduits au plâtre***

Constitués de plâtre gros (durci par la chaux), de chaux aérienne (CAEB) à l'exclusion de chaux hydraulique et de sable de rivière exempt d'argile.
Ils sont constitués de trois couches (gobetis, dégrossissage et dressage) avec finition à la taloche cloutée ou lissée à la tranche de truelle.
De nature assez blanche et se prêtant mal à la coloration dans la masse, ils peuvent être recouverts d'un badigeon au lait de chaux parfois coloré appliqué en trois couches.
On les trouve dans les régions du nord de d'Ile-de-France riche en gypse (ou pierre à plâtre) et en Seine-et-Marne au nord d'une ligne Fontainebleau - Nangis – Montdauphin.
Les corniches étaient exécutées au plâtre, donnant par les moulurations du relief à la façade ainsi que les crêtes de toit avec la tuile. Les solins et les pierres étaient également liées au plâtre.

Dosage type habituellement utilisé
(à adapter en fonction de l'hygrométrie et du support du mur)

Mortier de plâtre	plâtre gros	chaux aérienne	sable fin	eau	consistance
1° couche (gobetis)	3 V	1 V	2 V	+ 1,5 V	serrée
2° couche (dégrossissage)	4 V	1 V	1 V	+ 2 V	consistante
3° couche (dressage)	4 V	1 V	1 V	+ 3 V	liquide

➢ ***Enduits à la chaux aérienne***

Localisés essentiellement dans le sud de la Seine-et-Marne, ils ont une excellente résistance dans le temps. Ils séchent à l'air et sont donc assez long à faire leur carbonatation.
Composés du liant (chaux aérienne*), de sable de rivière et de sable argileux de carrière (ou de sable à lapin) et d'eau, ils donnent une coloration dans la masse aux enduits propres aux caractères du terroir. Leur souplesse permet aux murs de laisser se produire les échanges hygrométriques et d'obtenir une bonne protection contre l'humidité.
** aérienne : qui sèche à l'air seulement, contrairement à l' "hydraulique" qui durcit à l'eau*

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

L'enduit participe au décor des façades

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

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

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

C) SA TEXTURE ET SA COULEUR EXPRIMENT SON TERROIR

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

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

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

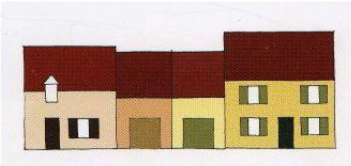


Illustration : CAUE

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

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

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

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

Chacun de ces éléments structurants joue un rôle fonctionnel :

- **Les bandeaux horizontaux**, les corniches moulurées, les larmiers des appuis de fenêtre, soulignent l'horizontalité des façades, mais aussi coupent le ruissellement de l'eau sur le mur en l'évacuant vers l'extérieur.
- **Les chaînes d'angles** ou jambes harpées traitées en pierre, brique ou enduit lissé plus dur, consolident la construction et raidissent les murs.
- **Les soubassements**, zone d'échange de l'humidité provenant des remontées capillaires des fondations, reçoivent aussi les eaux de rejaillissement et sont parfois soulignés par une tonalité plus sombre ou une texture lissée, car ils doivent être refaits plus souvent.
  Ils jouent aussi visuellement un rôle d'assise de la façade.
- **Les encadrements des baies** rigidifient les façades en évitant les fissurations des murs (et peuvent être traités en pierre, brique, ou mortier plus dur et lissé) ; ils protègent les parties fragiles des ouvertures de l'humidité (linteaux bois, appuis), tout en exprimant clairement le contraste des pleins et des vides.

La typologie des façades, composées avec leurs pleins et leurs vides, ainsi que leur décor, a **subi les influences de l'architecture savante par la diffusion des modèles depuis le XVIIIe siècle**.

II - les enduits dans l'architecture Seine-et-Marnaise :

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

C'est la raison pour laquelle on ne trouve pas la même disposition dans toutes les parties du département mais une analyse commune peut néanmoins être présentée.

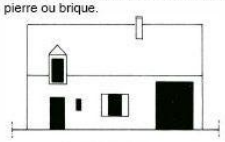
La situation et le milieu :

Milieu rural

La répartition des ouvertures sur la façade dépendait directement des besoins fonctionnels en éclairage et en accès.
Le décor rapporté faisait appel aux pratiques populaires locales quand il n'était pas obtenu par le jeux des matériaux (pierre et brique, bois et enduit par exemple).
Généralement le milieu rural est resté longtemps à l'écart des modes architecturales et des styles.

Milieu urbain

Les maisons de bourgs ont des façades plus ornementées, composées fréquemment de façon assez symétrique, souvent édifiées en mitoyenneté et cherchant à s'inspirer des modèles d'architectures publiées ou faisant référence à des bâtiments emblématiques (châteaux, hôtels particuliers ...)
Le modèle le plus simple reprend celui mis en place au XIXe siècle de façade symétrique parcourue de bandeaux horizontaux et chaînage avec encadrement des percements par un bandeau à peine saillant (moins d'un centimètre par rapport à l'enduit).
Les encadrements traités en enduit sont une version économique du cadre en pierre ou brique.



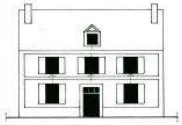


Illustration : La maison rurale en Ile-de-France (Pierre Thiébaut)

L'évolution historique :

Période médiévale

Il ne subsiste de cette époque que des exemples d'architectures en pierre massives soigneusement appareillées avec chaînes d'angle. A la fin du Moyen-Age, on utilise simultanément la pierre et les pans de bois, mais les exemples restent peu nombreux car les pans de bois couverts en chaume, ne résistent pas aux incendies.

Période classique

A partir du XVIIe siècle, l'habitat rural se développe et si le chaume est encore présent jusqu'au début XIXe siècle, il est progressivement remplacé par des toits de tuiles à pentes plus faibles, permettant une habitabilité des combles avec des lucarnes plus généreuses qui deviennent élément de décor.
Les lignes en brique et bandeaux en plâtre ou chaux ou en pierre ont remplacé les structures bois de la construction en pans de bois et torchis.

Période moderne (XXe siècle) :

Le XXe siècle a apporté une révolution dans l'art de construire, tant par l'utilisation de nouvelles techniques constructives (béton armé, poutres métalliques), que par la mise en œuvre de matériaux nouveaux (ciment et toutes ses déclinaisons avec les enduits tyroliens, les ciment-pierre).
Ces évolutions ont conduit à la libération des formes architecturales en devenant plus audacieuses : école du Bauhaus, Le Corbusier, Niemeyer.
Parallèlement et à contrario, les spécificités des architectures régionales et étrangères ont envahi les constructions en périphérie des villes et villages : style anglo-normand, style méditerranéen, au décor parfois assez marqué voire exubérant.
Avec l'industrialisation de la construction et pour répondre aux besoins croissants, les enduits ont été fabriqués par les industriels imposant une composition uniforme faisant fi des particularités locales : le ciment a régné en maître durant tout le siècle au détriment des enduits à la chaux. Imposant dans l'esprit du particulier qui veut restaurer sa maison ancienne une image dégradée, la notion même d'enduit est dévalorisée et délaissée pour mettre en évidence la peau de la façade en pierres apparentes.
Ce phénomène se répand dans certaines régions, dont la Seine-et-Marne, sans distinction de type de bâtiment, sans analyse architecturale, et progressivement finit par servir de mauvaise référence.

Pourquoi faut-il conserver les enduits ? et ne pas dégager les pierres ?

III – Façades enduites et façades à « pierre-vue » :

Traditionnellement, dans l'architecture rurale, les crépis sont appliqués sur les murs des parties habitées. On n'en met pas sur les granges, les étables ... Tandis que l'intérieur est revêtu d'un enduit lisse en plâtre dans les pièces principales. L'intérieur des granges, quant à lui est crépi à pierre-vue.
Dès le départ, la maçonnerie du mur habillé d'enduit avait été montée en conséquence, c'est-à-dire avec des moellons non équarris excluant la pierre-vue.
C'est pourquoi, retirer l'enduit comme la mode actuelle tend à le faire, peut avoir de graves conséquences sur l'aspect sanitaire de la construction.
L'alternance de murs enduits, mur à pierre-vue, pierres sèches, confère à ces bâtiments ruraux une diversité de façades et permet de distinguer immédiatement la partie habitation.

Michel Viliane Vincent des "Maisons de Brie en Ile-de-France" propose une explication pour cette hiérarchie des façades. Correspondant aux pratiques en usage au XVIIIe siècle, il avance l'hypothèse de la disposition suivante : enduits réservés à l'habitation des hommes, pierre-vue pour les bêtes (écuries, étables, bergeries) et pierre sèche pour les récoltes et le matériau (granges, bûchers), ceci correspond à la hiérarchie des terres et à celles des personnes".

Traditionnellement, l'enduit à pierre-vue est un enduit économique, puisqu'on utilise moins de matière, et réservé aux bâtiments annexes de l'architecture rurale : granges, étables, clôtures, ..., ou aux bâtiments de service en ville ou dans les bourgs : écuries, granges, clôtures ajourées ... se développant sur un grand linéaire.

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

Ils doivent être exécutés à fleur des parements, leur finition est souvent lissée, brossée ou quand ils sont usés, grattés.Ces finitions s'obtiennent plus facilement avec des mortiers de chaux qu'avec des mortiers de plâtre.

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

Ce sont souvent les églises médiévales, construites en grosses pierres de taille pour les parties servant à leur structure : contreforts, chaînes d'angle, portail en pierres sculptées, corniches à modillon, ... les murs apparaissent en remplissages de moellons plus ou moins bien taillés et parfois de facture différente, permettant de voir les reprises.

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

En effet, ces édifices ayant traversé parfois mille ans nous parviennent dénaturés, ayant perdu leur peau ; les badigeons ou enduits minces qui les recouvraient, servaient de support au décor peint qui ornaient les façades principales. Jusqu'au XVIIIe siècle, les édifices importants (logis, demeures seigneuriales, maisons de maître ...) étaient recouverts d'un épiderme coloré, reprenant le plus souvent le dessin d'un appareillage de pierre, de brique, ... Avec le temps, les décors fragiles ont disparu, et on les retrouve parfois de façon très lacunaire dans les creux des moulurations.

Si parfois l'on observe qu'une restauration d'édifice est traitée avec des enduits à pierre-vue, c'est que, en l'absence de connaissance sur les anciens décors, la restitution hypothétique n'est pas admise.
Donc, le restaurateur s'arrête au garnissage des joints, s'abstenant de recouvrir pierres de taille et moellons d'une couche de badigeon général ou d'enduit mince.

Questions diverses

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

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

Lors d'une restauration, pourquoi restituer les enduits d'origine taloches ?

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

Leur suppression et la réalisation d'un enduit "pierre-vue" conduiraient à banaliser la façade, à la priver de son caractère originel, à mettre en relation deux matériaux non conçus au départ pour se juxtaposer (exemple : des moellons côtoyant des bandeaux et encadrements en brique).
La mise à nu d'une façade peut conduire à des désordres très importants tels que : pénétration de l'humidité , pourrissement des planchers par infiltration d'eau ...

Dans quels cas peut-on accepter les enduits à "pierre-vue" ?

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

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

Comment savoir ce qu'il faut faire ?

- Regarder autour de soi les bons exemples sur des bâtiments non restaurés récemment.
- Ne pas céder à l'effet de mode qui conduit à montrer aux passants la pierre que l'on achète, mais respecter l'architecture d'origine.
- Demander conseil au :

S.D.A.P. 77 - Pavillon Sully – Palais de Fontainebleau
77300 FONTAINEBLEAU – Tél. 01.60.74.50.20

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

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de Seine-et-Marne

Pavillon Sully - Palais de Fontainebleau
77300 FONTAINEBLEAU

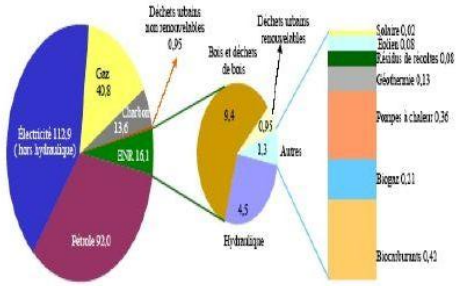
Téléphone 01.60.74.50.20
Télécopie : 01.60.72.73.19

Domaine National de Champs
77420 CHAMPS-SUR-MARNE

Téléphone 01.60.05.17.14
Télécopie : 01.64.68.35.92

www.culture.gouv.fr/culture/sites-sdaps/sdap77

ECONOMIES D'ENERGIE ET BATI ANCIEN



Source : Observatoire de l'Energie 2006 (en MTep)

I- Les objectifs

Les Services Territoriaux de l'Architecture et du Patrimoine (S.T.A.P.), anciennement S.D.A.P., ont pour mission de **veiller à la qualité architecturale des constructions et à la qualité paysagère des espaces urbains et naturels.** Or, les préoccupations de développement énergétique se posent fortement dans les secteurs sensibles aux plans architecturaux et paysagers.

C'est à ce titre que les architectes des bâtiments de France dispensent des conseils pour une meilleure prise en compte des questions de développement durable dans les territoires dont ils ont la charge. Ils doivent ainsi tenir leur place dans le réseau des experts spécialisés dans les économies d'énergie et les énergies alternatives.

D'une manière générale, il importe de consulter le STAP le plus en amont possible du projet architectural, urbain ou paysager afin que ces questions soient traitées globalement en rapport avec l'environnement.

Parallèlement, d'autres organismes constituent une aide précieuse :

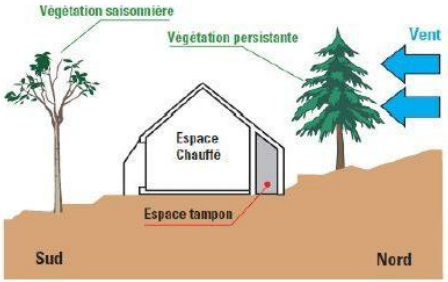
- Les D.D.T. (Direction Départementale des Territoires anciennement D.D.E.A.) qui dispensent des informations sur le droit des sols et les données techniques ;
- Les D.R.I.E.E. (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie anciennement D.R.I.R.E.) dont une des missions est de valoriser les énergies renouvelables et de définir les critères d'éligibilité des équipements de production d'électricité photovoltaïque notamment ;
- L'A.D.E.M.E. (Agence De l'Environnement et pour la Maîtrise de l'Energie) qui détient des informations sur les économies d'énergie et le cas échéant, les outils de financement associés ;
- Le Conseil régional d'Ile-de-France et le Conseil général qui prévoient des aides financières aux particuliers.

II- L'énergie dans le bâti ancien

Il est important de souligner que le bâti ancien présente des qualités propres qui doivent être prises en compte dans les exigences de son évolution. Dans la plupart des cas, les performances énergétiques des maçonneries traditionnelles ne nécessitent pas la pose d'un isolant rapporté. Celui-ci peut avoir un effet néfaste quand il bloque la « respiration » des matériaux. Une bonne maintenance de leur état ou la pose d'un enduit adapté suffit souvent à limiter l'effet de paroi froide.
Correctement entretenu, le bâti ancien n'est pas la cause de fortes déperditions d'énergie mais ses performances restent limitées à la préservation de son aspect. Avant d'intervenir sur le bâti, de nombreuses précautions sont à prendre et certaines interventions peuvent être gage d'économies d'énergie.

A) Tenir compte du contexte

Les masques au vent tels que les arbres, les autres bâtiments, les reliefs du terrain, les murs de clôture, les haies, limitent l'impact des intempéries. Il importe de les entretenir et de les conserver, voire de les remettre en place.



Source : ADEME

B) Composer avec le bâti

Plus le bâti est compact, plus il est économe en énergie. L'orientation des ouvertures au sud améliore les apports solaires tandis que de petites fenêtres au nord contribuent à limiter les déperditions thermiques.

C) Participer au comportement thermique

Plusieurs interventions jouent un rôle :
- aérer les caves pour lutter contre l'humidité ;
- ne pas confiner les maçonneries ;
- entretenir et remettre en œuvre les caniveaux ;
- mettre en place des drains au pied des murs ;
- isoler thermiquement les couvertures, les combles et les sols.

D) Les menuiseries

Au plan architectural, la préconisation de base est la conservation de l'existant, sa remise en état ou son remplacement à l'identique. Des vitrages minces et isolants peuvent conférer à un châssis les mêmes performances thermiques que les doubles-vitrages.

Dans le cas d'une conservation des menuiseries d'origine, différentes solutions peuvent améliorer leurs performances énergétiques :

- un double-rideau épais confère à l'ensemble ainsi constitué des qualités thermiques comparables à celles des doubles-vitrages ;
- des volets peuvent être posés à l'intérieur ;
- une seconde fenêtre peut être ajoutée à la première, soit à l'intérieur soit à l'extérieur, sachant que cette dernière disposition était courante et ne demande qu'à être retrouvée.

E) L'isolation par l'extérieur

Elle est souvent inopportune dans le bâti ancien car elle modifie profondément l'aspect extérieur de la construction. Au plan technique, avant d'entreprendre de tels travaux, il convient de faire un diagnostic soigné de l'état des maçonneries et rechercher la présence ou non d'humidité.
Si l'option d'une isolation est maintenue, un relevé doit être établi afin de pouvoir restituer les détails d'architecture, la modénature, les angles, les jonctions avec les motifs décoratifs, les rives de couverture, etc…
Les dimensions des ouvertures doivent être préservées (attention aux raccords en tableau sources de perte thermique).

F) Le mode d'occupation

Celui-ci agit fortement sur la consommation d'énergie car les apports thermiques générés par les occupants et le type d'occupation, pérenne ou temporaire, ont une influence sur le comportement du bâtiment. (voir les conseils de l'ADEME). La technique de maîtrise thermique sera retenue en fonction de ce facteur.

G) Le chauffage

Les maçonneries anciennes se caractérisent par une grande inertie. Par conséquent, le mode de chauffage doit éviter la convection (échauffement de l'air) au profit du rayonnement (échauffement de masses), et ce, quel que soit le type d'énergie utilisé.

H) Règlement et forme urbaine

Sur la base de ce qui précède, l'élaboration du règlement d'un Plan local d'urbanisme, d'une ZPPAUP ou d'un lotissement sera l'occasion de porter une attention particulière à l'importance de donner des directives sur l'implantation du bâti, son orientation, l'organisation des volumes, etc…

III- Technologies douces

- Les apports solaires

- apports par les baies bien exposées. (sud, sud-ouest) ;
- capteurs solaires : avec une bonne orientation, ils profitent de l'ensoleillement pour réchauffer de l'eau à usage sanitaire ou de chauffage ;.
- panneaux photovoltaïques : l'énergie solaire est transformée en électricité.

- Les récupérateurs de calories

- puits canadien : il va puiser l'énergie dans le sous-sol de façon à l'utiliser comme appoint au chauffage général ;
- pompe à chaleur : elle récupère l'énergie dans l'air ou l'eau environnants et constitue un appoint au système général .
-

Les pompes à chaleur et les panneaux solaires et photovoltaïques notamment ont un impact visuel. Il est donc toujours souhaitable de choisir les autres techniques dans les secteurs sensibles.

Quel que soit le type de capteur solaire, l'installation des matériels doit tenir compte des caractéristiques de l'existant : une recherche de qualité ne peut se départir d'une intégration dans l'architecture concernée, que le bâti soit neuf ou existant, récent ou ancien.

En ce qui concerne l'intégration, deux approches sont possibles et compatibles.

1) Privilégier une solution collective, propice aux projets de lotissements ou d'opérations sur des ensembles urbains.

Dans ce cas de figure, le travail sur l'implantation du bâti est primordial.

2) L'emplacement de l'installation

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

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

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

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

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

a) schémas-types d'implantation :

Les capteurs couvrent la totalité de la toiture du garage

Les capteurs couvrent la totalité de la toiture de la véranda

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

b) photographies et illustration d'implantation :

Implantation au sol

implantation sur un appentis adossé à un mur

implantation sur un abri de jardin

implantation sur une annexe indépendante

implantation sur une dépendance de type remise ou appentis

implantation sur un auvent

implantation sur une annexe accolée à la construction principale

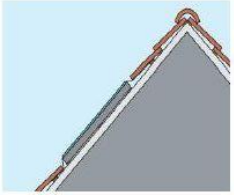
implantation sur une toiture mono-pente

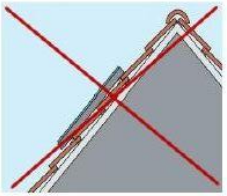
implantation sur la totalité de la toiture avec verrière centrale

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

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

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





Liste et coordonnées :

C.A.U.E. 77 (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement)
27, rue du Marché 77120 COULOMMIERS - Tél. 01.64.03.30.62

D.D.T. 77 (Direction Départementale des Territoires)
288, rue Georges Clémenceau - Zone industrielle de Vaux-le-Pénil
B.P. 596 - 77005 MELUN Cedex - Tél. 01.60.56.71.71

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

A.NA.H. (Agence Nationale de l'Habitat)
288, rue Georges Clémenceau - Zone industrielle de Vaux-le-Pénil
B.P. 596 - 77005 MELUN Cedex - Tél. 01.60.56.70.80
et
PACT Seine-et-Marne
649, avenue Bir Hakeim – B.P. 45
77350 LE MEE SUR SEINE - Tél: 01.64.09.12.72
Site. : www.urpactidf.org

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

SERVICE DÉPARTEMENTAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DE SEINE-ET-MARNE

Pavillon Sully - Palais de Fontainebleau
77300 FONTAINEBLEAU

Téléphone 01.60.74.50.20
Télécopie : 01.60.72.73.19

www.culture.gouv.fr/culture/sites-sdaps/sdap77/

RECOMMANDATIONS POUR MENER A BIEN SA DEMANDE D'AUTORISATION DANS LES ESPACES PROTÉGÉS AU TITRE DU PATRIMOINE OU DES SITES

Présentation des missions du SDAP :

Le Service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP) est un service du ministère de la culture et de la communication chargé de protéger le patrimoine architectural et paysager du département et de conserver aux espaces protégés (Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, abords de Monuments historiques, sites) leur qualité, quand ils évoluent ou se développent.

A ce titre, l'architecte des bâtiments de France (ABF) doit émettre un avis sur tous les projets situés dans ces espaces. Ces projets sont présentés sous la forme administrative du permis de construire (PC), du permis de démolir (PD), du permis d'aménager (PA) ou de la déclaration préalable (DP).

Procédure à suivre :

Le demandeur doit se renseigner à la mairie de sa commune pour connaître la situation de son projet et savoir s'il sera soumis à l'appréciation de l'ABF ainsi que la liste des pièces nécessaires à joindre à chaque dossier de demande et la réglementation d'urbanisme en vigueur dans la commune et les servitudes qui s'imposent (POS, PLU, ZPPAUP …). Chaque projet est examiné au cas par cas et donne lieu à un avis conforme ou à un simple avis suivant sa situation dans le champ ou hors du champ de visibilité avec l'édifice protégé selon l'appréciation exclusive de l'ABF.

Conseils dans l'élaboration de son dossier :

Etablir un dossier clair et lisible qui ne prête pas à interprétation afin d'**EXPRIMER CLAIREMENT CE QUE L'ON VEUT FAIRE.**

Bien localiser le projet par rapport au Monument historique ou dans le site et par rapport aux constructions voisines sur un plan cadastral.

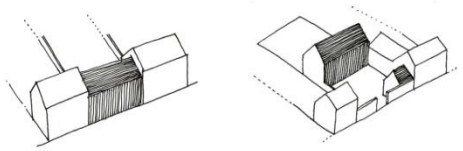
Bien montrer l'existant et en parallèle l'état projeté (plans avant et après travaux).

Fournir des photographies de bonne qualité de l'environnement immédiat du projet (pas de photocopie noir et blanc peu exploitables).

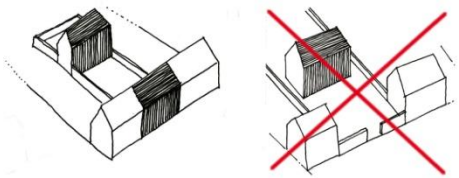
I – LES CONSTRUCTIONS NEUVES D'ESPRIT TRADITIONNEL :

A) Implantation du projet dans un cadre bâti existant – Ne pas rompre la continuité du bâti

à l'alignement sur rue — **en retrait avec annexe à l'alignement**



entre cour et jardin — **au centre du terrain**



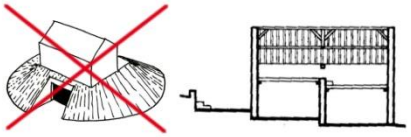
➢ *Cas particulier de la parcelle à l'angle de 2 voies : le bâtiment a alors 2 façades principales et le pignon devient une façade exposée à la vue et doit être traité comme tel, soit en volume par l'ajout d'un volume de toiture soit en traitement de la façade par une composition spécifique*

B) Implantation du projet dans un lotissement :

Outre les premiers conseils énoncés ci-dessus, le lotissement peut posséder un règlement propre à l'opération, défini par le concepteur, et ayant pour objectif de produire une identité spécifique à l'opération; dans un souci d'unité, il est nécessaire de le consulter et d'en respecter les règles.

C) Adaptation au terrain naturel :

Eviter le garage en sous-sol alors que le terrain est quasiment plat car il conduit souvent à surélever la construction et à produire l'effet « taupinière ».
Préférer un sous-sol sans accès garage et un garage de plain-pied avec le rez-de-chaussée accolé à l'habitation.
La construction doit suivre les mouvements du terrain et non l'inverse. En terrain incliné, la maison s'adapte à la déclivité naturelle du terrain, en évitant autant que possible l'usage du remblai ou du déblai.

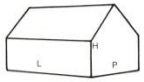


➢ *Lorsque plusieurs bâtiments sont juxtaposés linéairement et parallèlement à la pente, les liaisons entre les différents niveaux de rez-de-chaussée s'effectuent à l'aide d'escaliers accompagnés de murets successifs en intégrant les bâtiments dans les lignes du paysage.*

D – Architecture

La volumétrie :

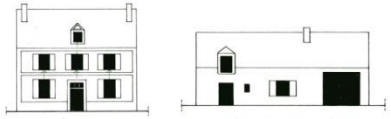
La simplicité des formes doit être recherchée et établie en fonction du programme et des contraintes urbaines ou locales et la situation en centre bourg ou en village. Il faut bien observer les caractères du bâti traditionnel aux alentours du projet étant donné qu'en Seine-et-Marne, les maisons sont conçues sur un plan nettement rectangulaire avec un faîtage dans le sens de la longueur, d'où des pignons peu larges (en moyenne de 8 à 9 m) et symétriques.



H	3,50 m	1
P	7,00 m	2
L	17,50 m	5

➢ *Le sens du faîtage doit reprendre celui des constructions avoisinantes. Les combles dits « à la Mansart » ne sont pas souhaitables, sauf s'ils constituent une caractéristique locale particulière.*

maison de bourg — **maison rurale**

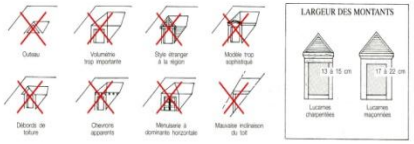


La composition des façades

Les **percements**: dans une conception traditionnelle de l'habitation, les façades comporteront des ouvertures à dominante verticale, nettement plus hautes que larges dans un rapport hauteur/largeur de 1,5 environ.

Les **ouvertures en toiture** seront traitées sous forme de **lucarnes,** surtout en façade sur rue, de préférence à capucine et de bonne proportion, la largeur des piédroits ne pouvant dépasser 20cm de large.

Les châssis de toit devront être en nombre limité, 1 pour 5m linéaire de toiture environ, et n'excèderont pas la dimension 78x98. Ils seront encastrés et implantés en partie basse du toit et devront être composés avec les ouvertures de la façade et être axés soit sur les baies situées en-dessous soit sur le trumeau de maçonnerie entre deux ouvertures. Dans le cas d'un bâtiment ancien, ils comporteront un meneau central de type tabatière à l'ancienne.



Les matériaux

Les **couvertures** seront réalisées dans la plupart des cas en petites tuiles plates traditionnelles de terre cuite de densité 65 à 80 tuiles au m².
Les **mises en œuvre** locales seront respectées pour les rives et les arêtiers qui seront maçonnés ainsi que le faîtage qui sera à crêtes et embarrures.
La **teinte** des tuiles sera choisie dans les tons bruns vieillis et nuancés, en excluant les tons trop clairs et trop uniformes.

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

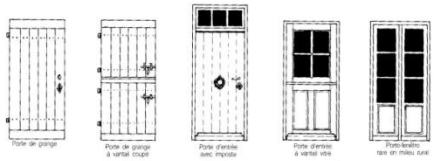
Les **encadrements** des ouvertures seront traités en enduit lissé et saillant de 15 cm de large environ.

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

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

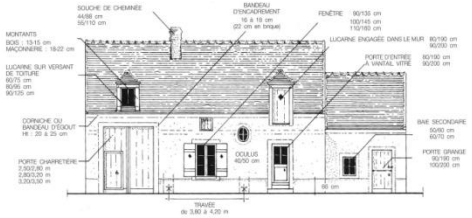
Les **couleurs** seront à choisir dans des gammes de gris colorés vert, bleu,…Le blanc pur trop agressif dans l'espace et le bois laissé ton naturel, verni ou lasuré, de tradition non locale, n'étant pas autorisés.
Les portes d'entrée seront traitées dans des teintes plus foncées que les fenêtres dans la même gamme de ton.
A titre indicatif, les teintes RAL suivantes peuvent être utilisées : blanc cassé (RAL 9002/9003), gris clair (RAL 7044/7047/7035), gris coloré vert (RAL 6011/6021), gris coloré bleu (RAL 5014/5023/5024), bleu (5007/5009), beige (RAL 1013/1014/1015), tabac (RAL 7002/7006/7034), rouge lie de vin (RAL 3004/3005), vert bruyère (RAL 6003/6006) ou foncé (RAL 6000/6005) et vert empire (RAL 6002).

Exemples de portes



A EVITER

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



E) <u>Les clôtures :</u>

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

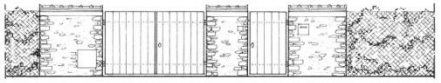
Sur rue, elles seront constituées d'un matériau de qualité, dans la continuité des clôtures traditionnelles existantes dans la rue, ou suivant les règles du lotissement prédéfinies.

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

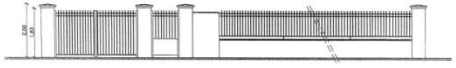
En mitoyenneté, elles seront plutôt constituées de grillages doublés de haies vives d'essences locales (charmille, lilas, houx, noisetiers, lauriers, troènes, buis..) en excluant les résineux du type thuyas ou cyprès.

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

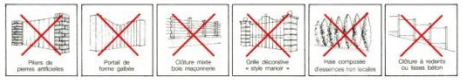
Mur et haie vive



Mur bahut et grille

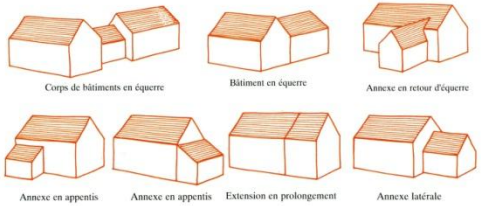


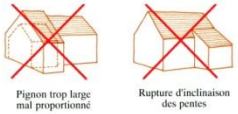
A EVITER



II – <u>LES EXTENSIONS:</u>

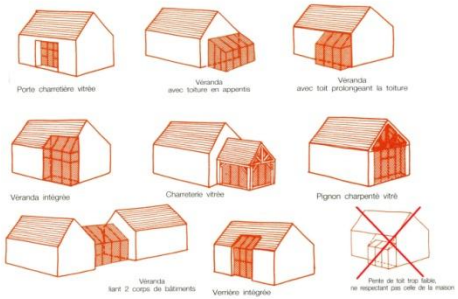
Les **annexes** sont bâties sur le même principe volumétrique et avec les mêmes matériaux que la construction à laquelle elles s'accolent.





Les vérandas :

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



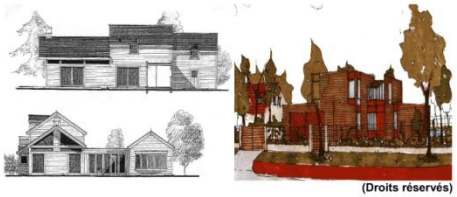
Ces conseils ont pour objectif d'éclairer les dépositaires de demande d'autorisation sur le regard qui sera porté sur leurs projets architecturaux afin de leur éviter le désagrément d'un avis défavorable mais ne constituent pas un document d'une valeur normative absolue.

III – <u>L'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE :</u>

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

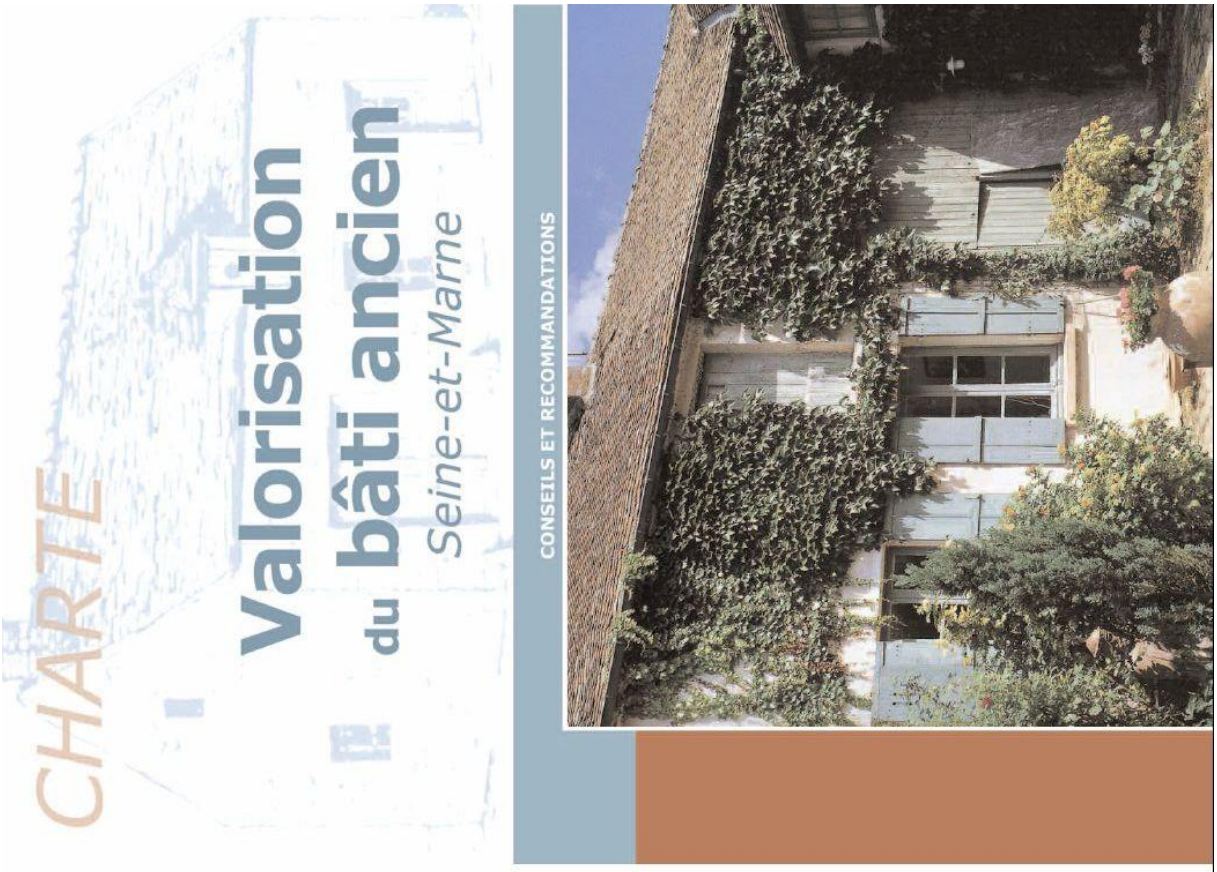
En effet, suivant le contexte du projet, non définissable à priori, des adaptations des principes ci-dessus énoncés pourront être retenues, si elles permettent d'intégrer harmonieusement la nouvelle construction à son environnement. Les projets d'esprit contemporain faisant œuvre de création seront examinés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

Exemples de construction d'architecture contemporaine



(Droits réservés)

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


CHARTE
Valorisation
du bâti ancien
Seine-et-Marne
CONSEILS ET RECOMMANDATIONS

ENTREPRISES, ARCHITECTES,
Venez rejoindre le réseau Seine et Marnais pour le bel ouvrage.
PARTICULIERS,
Ayez les exigences que mérite votre construction ancienne.
COLLECTIVITES,
Soutenez cette action qui valorisera vos communes
et le cadre de vie de vos administrés.

PRÉFET DE LA RÉGION D'ILE-DE-FRANCE
Conseil Général SEINE & MARNE
Chambres de Métiers et de l'Artisanat
CAUE 77
REMPART
LA DEMEURE HISTORIQUE
ARCHITECTES DU PATRIMOINE
PACT
maisons paysannes de france
FONDATION
PATRIMOINE
Ecole Avignon

CHARTE QUALITE

Valorisation du bâti ancien

Seine-et-Marne

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

Cela suppose :

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

D'où la nécessité :

- de faire appel à des maîtres d'œuvre, des architectes spécialisés, à des entreprises volontaires et formées aux **règles spécifiques** d'intervention sur le bâti ancien, agrées par un comité d'expert

- de créer un **réseau** des diverses compétences complémentaires entre corps d'état, pour favoriser les échanges et les transmissions, permettre d'obtenir le respect et la préservation de ce patrimoine

Un document cadre : LA CHARTE

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

La **Charte de Qualité** pour la Valorisation du Bâti Ancien de Seine-et-Marne, est disponible sur internet, à l'adresse de la DRAC Ile-de-France http://www.ile-de-france.culture.gouv.fr Rubrique Architecture, urbanisme et sites – les services territoriaux de l'architecture et du patrimoine- STAP Seine-et-Marne.

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

I.T.- CAUE 77

Contenu de la charte

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

Cette charte s'applique par exemple à :

- Recadrer, par des conseils de bases, les interventions à prévoir sur le bâti ancien et les matériaux appropriés à sa spécificité, pour aider les maîtres d'ouvrage à discerner, dans l'offre très développée des moyens modernes, le meilleur choix de matériaux.

- Replacer les techniques anciennes au cœur de nos préoccupations environnementales et de nos recherches d'économies.

- Donner aussi des principes d'ordre d'intervention, des conseils techniques, des bases sur l'histoire des techniques aux particuliers voulant entretenir leur bien.

- Aider à prendre en compte tout ce qui fait la saveur, la spécificité de l'architecture du département, dans les détails particuliers de mise en œuvre, les pratiques traditionnelles.

- Donner des orientations pour la réalisation d'enduits dans les règles de l'art et non suivant les préconisations valables pour les enduits modernes, que ce soit pour les enduits à la chaux aérienne ou ceux en plâtre gros et chaux aérienne que l'on rencontre très fréquemment en Seine-et-Marne. Il y est aussi question de badigeons de chaux, chaulage, eau-forte.

- Eviter les erreurs par ignorance, perte de connaissances techniques dans tous les principaux corps d'état.

- Evoquer les détails architecturaux avec des préconisations en matière de menuiserie, colorations, de ferronnerie etc…tant pour leur simple entretien que pour leur remplacement.

- Conseiller, dans la lutte incessante qu'il faut mener dans nos régions contre l'humidité, que ce soit contre la mousse ou les remontées capillaires ou la maîtrise de la captation des eaux pluviales.

ANNEXE N° 2
LISTE DE VEGETAUX DE REFERENCE

Palette de végétaux (fournie à titre indicatif)

Cette liste d'essences s'inspire pour beaucoup de la flore forestière des boisements et des quelques haies et bosquets existants sur le territoire du Parc. Cette liste est donnée à titre indicatif et est à adapter suivant le contexte.
Le choix des végétaux doit notamment s'effectuer suivant :
– l'exposition,
le type de sol (acidité, humidité),
– l'effet désiré (haie basse, brise-vent,...).

✳ Les plantes suivies de ce symbole présentent un caractère de toxicité, notamment par ingestion et sont à utiliser avec précaution pour les espaces destinés aux jeunes enfants.

Liste d'essences d'arbres, à utiliser isolés ou en bande boisée

Alisier blanc *(Sorbus aria)*
Alisier torminal *(Sorbus torminalis)*
Bouleau pubescent (*Betula pubescens* ou *B. alba*)
Bouleau verruqueux (*Betula verrucosa* ou *B. pendula*)
Cerisier à grappes (*Prunus padus*)
Charme *(Carpinus betulus)*
Châtaignier *(Castanea sativa)*
Chêne pubescent *(Quercus pubescens)*
Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
Chêne sessile ou rouvre (*Quercus petraea* ou *Q. sessiliflora*)
Cormier *(Sorbus domestica)*
Erable plane *(Acer platanoïdes)*
Erable sycomore *(Acer pseudoplatanus)*
Hêtre (*Fagus sylvatica*)
Merisier *(Prunus avium)*
Néflier *(Mespilus germanica)*
Noyer commun *(Juglans regia)*
Noyer noir (*Juglans nigra*)
Orme *(Umus resista* - variété résistante à la graphiose)
Poirier *(Pyrus pyraster ou P. communis)*
Pommier sauvage *(Malus sylvestris ou M. communis)*
Tilleul à petites feuilles *(Tilia cordata)*
Tremble *(Populus tremula)*
Arbres fruitiers (Pommier, poirier, cerisier, prunier) de variété traditionnelle

N.B. Pour le tilleul, les variétés *Tilia tomentosa* et *Tilia x euchlora* sont à proscrire car le nectar serait toxique pour les abeilles.

Liste d'essences arbustives champêtres, à utiliser dans les haies en limites séparatives

Grands arbustes caducs (pouvant dépasser les 2 m à maturité en haie libre, selon les sols) :

Aubépine (*Crataegus monogyna* et *C. laevigata*)
Cerisier de Sainte-Lucie *(Prunus mahaleb)*
Cognassier *(Cydonia vulgaris)*
Eglantier ou Rosier des chiens *(Rosa canina)*
Erable champêtre (*Acer campestre*)
Noisetier (*Corylus avellana* et *Corylus maxima*)
Prunellier *(Prunus spinosa)*
Saule marsault (*Salix caprea*)
Sureau (*Sambucus nigra*)
Viorne lantane/Viorne mancienne *(Viburnum lantana)*✳
Viorne obier (*Viburnum opulus*)✳

N.B. On veillera à respecter la réglementation vis-à-vis de la hauteur de la haie en limite de propriété.

Petits arbustes (en général inférieurs à 2 m à maturité):

Amélanchier (*Amelanchier ovalis*)
Bourdaine *(Frangula alnus)*✳
Camérisier à balais *(Lonicera xylosteum)*✳
Cassis *(Ribes nigrum)*
Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)✳
Genêt (*Cytisus scoparius*)✳
Groseillier à maquereau *(Ribes uva-crispa)*
Nerprun purgatif (*Rhamnus catharticus*)✳

Persistants et semi-persistants

Buis (Buxus sempervirens)✳
Charmille (*Carpinus betulus*, essence marcescente qui conserve ses feuilles une partie de l'hiver)
Houx (*Ilex aquifolium*)✳, espèce de mi-ombre
Nerprun alaterne *(Rhamnus alaternus)*
Troène commun (*Ligustrum vulgare*, semi-persistant)✳
Genévrier commun (Juniperus communis) - à utiliser en nombre limité dans une haie libre

Liste de plantes grimpantes

Chèvrefeuille (*Lonicera periclymenum, L. henryi* -variété semi-persistante-, *L. japonica* 'halliana' - variété persistante)*K
Clématite (*Clematis*)*K
Glycine (*Wisteria sinensis*)*K
Hortensia grimpant (*Hydrangea petiolaris*)
Houblon (*Humulus lupulus*)
Lierre commun (*Hedera helix*)*K
Rosiers grimpants
Vignes (*Vitis vinifera*)

Liste d'arbres et arbustes de zones humides

Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
Saule marsault (*Salix caprea*)
Saule des vanniers ou osier commun (*Salix viminalis*)
Saule blanc (*Salix alba*)
Saule cendré (*Salix cinerea*)
Tremble (*Populus tremula*)

Liste de plantes de zones humides

Acore (*Acorus gramineus, Acorus calamus*)
Baldingère (*Phalaris arundinacea*)
Iris (*Iris pseudacorus*)
Jonc (*Juncus effusus, J.ensifolius* ou *Scirpus lacustris*)
Laîche des rives (*Carex riparia*)
Lycope d'Europe (*Lycopus europaeus*)
Menthe aquatique (*Mentha aquatica*)
Populage des marais (*Caltha palustris*)
Reine des Prés (*Filipendula ulmaria*)
Roseau commun (*Phragmites communis*)
Sagittaire (*Sagittaria latifolia*)
Salicaire (*Lythrum salicaria*)

Exemples de composition végétale

Ces exemples ne sont pas exhaustifs et sont donnés à titre indicatif ; la nature du sol peut être déterminée à partir de l'observation du sol et de la végétation déjà présente.

Bande boisée pour un sol acide, pauvre et à tendance séchante, en situation ensoleillée à mi-ensoleillée

Chêne sessile ou rouvre (*Quercus petraea*)
Châtaignier (*Castanea sativa*)
Bouleau verruqueux (*Betula verrucosa* ou B. *pendula*)
Merisier de sol acide (*Prunus avium*)
Aubépine (*Crataegus monogyna*)
Prunellier (*Prunus spinosa*)
Bourdaine (*Frangula alnus*)
Genêt (*Cytisus scoparius*)

Haie champêtre pour un sol neutre et frais, en situation ensoleillée à mi-ensoleillée

Néflier (*Mespilus germanica*)
Noisetier (*Corylus avellana*)
Saule marsault (*Salix caprea*)
Troène commun (*Ligustrum vulgare*)
Charmille (*Carpinus betulus*)
Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
Viorne obier (*Viburnum opulus*)

Haie champêtre pour un sol calcaire et superficiel, en situation ensoleillée à mi-ensoleillée

Viorne lantane (*Viburnum lantana*)
Amélanchier (*Amelanchier ovalis*)
Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
Nerprun alaterne (*Rhamnus alaternus*)
Erable champêtre (*Acer campestre*)
Prunellier (*Prunus spinosa*)
Lilas (*Syringa vulgaris*)
Merisier de sol calcaire (*Prunus avium*)

Principes de composition

Alterner les essences ci-dessus afin d'éviter les plantations monotones et monospécifiques : nombre à adapter suivant le linéaire concerné - plus le linéaire est important, plus on pourra utiliser d'essences différentes. Par exemple, pour un linéaire de 12 mètres, on pourra utiliser 3 à 4 espèces, en alternance ou groupées par trois.
Le registre des essences proposées est champêtre, il faudra donc éviter les feuillages panachés et les variétés trop sophistiquées.
Afin de limiter l'entretien, il est conseillé de mettre en place un paillage naturel (broyat de branches, paille) au pied des végétaux, pour limiter la repousse des mauvaises herbes et limiter l'évaporation.
Soulignons que la conduite en haies libres pour les arbustes, avec des végétaux variés, nécessite moins d'entretien, favorise la biodiversité, renforce la résistance des plants (au contraire d'une haie monospécifique), et donne un caractère plus "naturel".

Cette liste peut être complétée de quelques essences ornementales à utiliser dans l'espace clos du

jardin ou dans la haie de manière plus modérée :

Abélia (*Abelia x grandiflora*)
Argousier (*Hippophae rhamnoides*)
Callicarpa (*Callicarpa bodinieri*)
Cistes (*Cistus*)
Cytise (*Laburnum anagyroides*)*
Deutzia (*Deutzia*)
Escallonia (*Escallonia*)
Groseillier à fleurs (*Ribes sanguineum*)
Laurier-tin (*Viburnum tinus*)*
Lilas (*Syringa vulgaris*)
Lilas de Californie, Céanothe (*Céanothus*)
Oranger du méxique (*Choisya ternata*)
Osmanthe (*Osmanthus heterophyllus*)
Potentille (*Potentilla fruticosa*)
Seringat (*Philadelphus*)
Spirée (*Spiraea arguta, thunbergii, x vanhouttei*)
Symphorine (*Symphoricarpos albus*)

Afin de procéder à la sélection des végétaux adaptés à votre projet, l'équipe du Parc du Gâtinais français et plus particulièrement le chargé de mission paysage, reste à votre disposition pour des conseils adaptés.

Le fleurissement durable

Pourquoi évoluer vers un fleurissement durable ?

La production de végétaux génère comme toute autre activité de nombreux impacts environnementaux via :
– des consommations d'eau et d'énergie (chauffage des serres) ;
– des utilisations de ressources naturelles non renouvelables comme la tourbe qui contribue à la disparition d'écosystèmes ;
– de la consommation de produits polluants : pesticides, engrais ;
– de la production de déchets ;
– du transports : substrats, végétaux, matériels ;
– du renouvellement des massifs à chaque saison ce qui augmente les nuisances, sans compter le coût de la main d'œuvre ;
– de l'utilisation de plantes exigeantes en intrants (eau, engrais...), difficiles à cultiver.

Le choix des espèces à planter

Le choix des espèces est une étape cruciale puisqu'il va permettre de réaliser les objectifs esthétiques définis pour chaque zone. Une attention particulière sera apportée au respect des paramètres liés au développement correct des plantes et au **potentiel invasif de chaque variété**.

Il faut aussi prendre en compte la durée de fleurissement, pour la période hivernale l'utilisation de plantes à feuillage persistant, d'arbustes à floraison ou fructification hivernales à bois colorés rendent les massifs plus vivants en hiver. Associer toutes les formes végétales (de la strate herbacée à la strate arborée) pour garder une diversité. Jouer sur les associations : arbustes à fleurs, vivaces, bisannuelles vivaces, bulbes... Varier les volumes.
On aura donc intérêt à s'inspirer des formes traditionnelles de fleurissement du Gâtinais : plantations de vivaces, bulbes, grimpantes et arbustes en pied de murs et le long des maisons, ce qui permet de faire une transition entre espace privé et espace public. Les types de végétaux utilisés s'inspireront des végétaux traditionnellement utilisés, en évitant notamment les feuillages panachés et les variétés à connotation trop horticoles.

Plantes déconseillées car banalisantes
Ces plantes sont déconseillées car elles ne sont pas originaires de la région et ont une tendance à uniformiser les paysages. Souvent plantées en haies monospécifiques, et comparées à du "béton vert", elles ne présentent que peu d'intérêt au niveau écologique et sont très fragiles aux attaques parasitaires.

Bambou
Berberis
Cyprès de Leyland (*Cupressocyparis leylandii*)
Eléagnus à feuillage panaché
Eucalyptus (*Eucalyptus*)
Faux Cyprès (*Chamaecyparis*)
Houx / Ilex (*sauf Ilex aquifolium*)
Laurier palme ou cerise (*Prunus laurocerasus*)
Laurier du Portugal (*Prunus lusitanica*)
Thuya (*Thuja*)
Végétaux à feuillage pourpre (Prunier et noisetier pourpres notamment)

Plantes proscrites car invasives
Ces plantes sont proscrites car elles ont tendance à se propager facilement (alors qu'elles ne sont pas originaires de la région), aux dépends d'espèces locales, et diminuent ainsi la biodiversité. Certaines espèces comme la Renouée du Japon, le Buddleja ou le Raisin d'Amérique, présentent un caractère éminemment invasif et bouleversent l'écosystème ; elles posent de réels problèmes sur le territoire du Parc du Gâtinais français aujourd'hui.

La liste qui suit est donnée à titre indicatif et ne recense que les plantes reconnues invasives. Les espèces potentiellement invasives ne sont pas mentionnées. De plus, l'exhaustivité est relative car de nombreuses variétés sont créées chaque année.

Les plantes fortement invasives sur le territoire du Parc du Gâtinais français sont indiquées en gras.

Arborée ou arbustive
Ailante ou Faux-vernis du Japon (*Ailanthus altissima*)
Araujia (*Araujia sericifera*)
Arbre aux papillons (*Buddleia davidii*)
Aristoloche toujours verte (*Aristolochia sempervirens*)
Aucuba (*aucuba japonica*)
Bambous (*Phyllostachis*)
Cèdre de l'Atlas (*Cedrus atlantica*)
Cerisier tardif (*Prunus serotina*)
Chêne rouge d'Amérique (*Quercus rubra*)
Cyprès de Lambert (*Cupressus macrocarpa*)
Erable negundo (*Acer negundo*)
Faux indigo (*Amorpha fruticosa*)
Figuier de Barbarie (*Opuntia ficus-indica*)
Fusain du japon (*Euonymus japonicus*)
Genêt blanc (*Cytisus multiflorus*)
Genêt strié (*Cytisus striatus*)
Hakea (*Hakea sericea*)
Herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*)
Laurier-cerise (*Prunus laurocerasus*)
Mahonia (*mahonia aquifolium*)
Mimosa (*Acacia dealbata, A. longifolia, A. saligna et A.retinodes*)
Mûrier blanc (*Morus alba*)
Oponce monacanthe (*Opuntia monacantha*)
Pittosporum du Japon (*Pittosporum tobira*)
Pyracantha coccinea (*Pyracantha coccinea*)
Rhododendron pontique (*Rhododendron ponticum*)
Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)
Séneçon en arbre (*Baccharis halimifolia*)
Sumac de Virginie (*Rhus typhina*)
Troène à feuilles brillantes (*Ligustrum lucidum*)
Vigne-vierge (*Parthenocissus quinquefolia, P. inserta*)
Yucca (*Yucca filamentosa*)

Aquatique
Azolla fausse-fougère (*Azolla filliculoides*)
Elodée du Canada (*Elodea canadensis*)
Elodée à feuilles étroites (*Elodea nuttallii*)
Grande Elodée (*Lagarosiphon major*)
Jacinthe d'eau (*Eichomia crassipes*)
Jonc grêle (*Juncus tenuis*)
Jussie (*Ludwigia grandiflora et L.peploides*)
Luzerne arborescente (*Medicago arborea*)
Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*)
Papyrus (*Cyperus eragrostis et C. difformis*)
Petite lentille d'eau (*Lemna minutii et L. turionifera*)

Vivace, herbacée
Alysson blanc (*Berteroa incana*)
Amarante réfléchie (*Amaranthus retroflexus*)
Ambroisie à feuilles d'armoise (*Ambrosia artemisiifolia*)
Ambroisie tenuifolia (*Ambrosia tenuifolia*)
Andryale à feuilles entières (*Andryala integrifolia*)
Armoise annuelle (*Artemisia annua*)
Armoise des Frères Verlot (*Artemisia verlotiorum*)
Asperge à feuille de myrte (*Elide asparagoides*)
Asters américains (*Aster lanceolatus, A. novi-belgii, A. squamatus, A. x salignus*)
Atriplex sagittata (*Atriplex sagittata*)
Balsamines / Impatiens (*Impatiens glandulifera, I. parviflora, I. balfouri, I. capensis*)
Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)
Bident (*Bidens frondosa et B. connata*)
Bourreau des arbres (*Periploca graeca*)
Brome purgatif (*Bromus catharticus*)
Bunias d'Orient (*Bunias orientalis*)
Canne à sucre (*Saccharum spontaneum*)
Carpobrotus / Doigts de Sorcière (*Carpobrotus acinaciformis et C. edulis*)
Cenchrus douteux (*Cenchrus incertus*)
Chou de Tournefort (*Brassica tournefortii*)
Claytonia perfoliata (*Claytonia perfoliata*)
Consoude hérissée ou rude (*Symphytum asperum*)
Cotula (*Cotula coronopifolia*)
Crepis bursifolia (*Crepis bursifolia*)
Dichanthelium acuminatum (*Dichanthelium acuminatum*)
Egeria (*Egeria densa*)
Epazote ou Fausse Ambroisie (*Chenopodium ambrosioides*)
Epilobe cilié (*Epilobium ciliatum*)
Epinard de Nouvelle-Zélande (*Tetragonia tetragonioides*)
Euphorbe à feuilles tâchées (*Euphorbia maculata*)
Faux cotonnier (*Gomphocarpus fruticosus*)
Ficoïde à feuilles en cœur (*Aptenia cordifolia*)
Fraisier d'Inde (*Duchesnea indica*)
Freesia (*Freesia corymbosa*)
Galinsoga (Galinsoga parviflora, G. quadriradiata)
Gazania (*Gazania rigens*)
Hélianthe laetiflorus (*Helianthus x laetiflorus*)
Herbe aux écouvillons (*Pennisetum villosum*)
Lilas d'Espagne (*Galega officinalis*)
Lindernia dubia (*Lindernia dubia*)
Lyciet commun (*Lycium barbarum*)
Mélilot blanc (*Melilotus albus*)
Misère (*Tradescantia fluminensis*)
Muguet des pampas (*Salpichroa origanifolia*)
Nothoscordum borbonicum (*Nothoscordum borbonicum*)
Onagre (*Oenothera biennis, O. longiflora, O. striata*)
Oseille à oreillettes (*Rumex thyrsiflorus*)
Oxalide droit (*Oxalis fontana*)
Oxalis des Bermudes (*Oxalis pes-caprae*)
Orpin de Helms (*Crassula helmsii*)
Orpin bâtard (*Sedum spirium*)
Paspale (*Paspalum dilatatum, P. distichum*)
Patience à crêtes (*Rumex cristatus*)
Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*)
Renouée du Japon (*Reynoutria japonica ou Polygonum cuspidatum*)
Renouée de Sakhaline (*Reynoutria sachalinensis*)
Renouée hybride (*Reynoutria x bohemica*)
Rumex cuneifolius (*Rumex cuneifolius*)
Sélaginelle de Krauss (*Selaginella kraussiona*)
Senecio (*Senecio angulatus, S. deltoideus*)
Seneçon sud-africain (*Senecio inaequidens*)
Setaria parviflora (*Setaria parviflora*)
Solidage du Canada (*Solidago candensis*)
Solidage glabre (*Solidago gigantea*)
Spartine anglaise (*Spartina anglica*)
Sporobole (*Sporobolus indicus, S. neglectus, S. vaginiflorus*)
Stramoine / herbe à la taupe (*Datura stramonium*)
Sicyos anguleux (*Sicyos angulata*)
Solanum chenopodioides (*Solanum chenopodioides*)
Topinambour (*Helianthus tuberosus*)
Vergerette (*Conyza bonariensis, C. canadensis, C.floribunda, C. sumatrensis et Erigeron annuus*)
Véronique de Perse (*Veronica persica*)
Véronique voyageuse (*Veronica peregrina*)
Xanthium strumarium (*Xanthium strumarium*)

Sources : Natureparif, Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien, Parc naturel régional du Gâtinais français