



# Commune de **SEPTMONTS**

## Plan Local d'Urbanisme

### 4.1 Règlement Pièce écrite

**Vu pour être annexé à la délibération**

**en date du 11 avril 2024**

**approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la  
commune de Septmonts**

**GrandSoyssons Agglomération  
Le Président**



**GEOGRAM**

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

Règlement

Plan Local d'Urbanisme de Septmonts

---

# Sommaire

## **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES ..... 10**

<b>Article 1. Champs d'application territoriale du plan</b> .....	10
<b>Article 2. Portées respectives du règlement à l'égard des autres législations</b> .....	10
<b>Article 3. Adaptations mineures, dérogations aux règles du PLU</b> .....	10
<b>Article 4. Divisions du territoire en zones et mentions graphiques</b> .....	10
<b>Article 5. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation</b> .....	11
<b>Article 6. Règlement littéral du PLU de Septmonts</b> .....	12
<b>Article 7. Patrimoine archéologique</b> .....	13
<b>Article 8 Destination et sous-destination des constructions</b> .....	13

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... 14**

### *Chapitre 1 Zone UA..... 15*

#### **SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

.....	16
<b>Article UA 1 Occupations et utilisations du sol interdites</b> .....	16
<b>Article UA 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition</b> .....	16

#### **SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET**

#### **PAYSAGERE ..... 16**

<b>Article UA 3 Hauteur des constructions</b> .....	16
<b>Article UA 4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b> .....	17
<b>Article UA 5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b> .....	17
<b>Article UA 6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b> .....	17
<b>Article UA 7 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures</b> .....	18
<b>Article UA 8 Eléments du patrimoine protégés au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme</b> .....	21
<b>Article UA 9 Emprise au sol</b> .....	21
<b>Article UA 10 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables</b> .....	21
<b>Article UA 11 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir</b> .....	22
<b>Article UA 12 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques</b> .....	22
<b>Article UA 13 Eléments de paysage protégés au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme</b> .....	22
<b>Article UA 14 Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)</b> .....	22

<b>SECTION 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX</b> .....	<b>23</b>
Article UA 15 Conditions de desserte des voies publiques ou privées.....	23
Article UA 16 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif .....	23
Article UA 17 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.....	23
Article UA 18 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	23
<i>Chapitre 2 Zone UB</i> .....	<b>24</b>

**SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

.....	<b>25</b>
Article UB 1 Occupations et utilisations du sol interdites.....	25
Article UB 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition.....	25

**SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET**

<b>PAYSAGERE</b> .....	<b>25</b>
Article UB 3 Hauteur des constructions.....	25
Article UB 4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	26
Article UB 5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	26
Article UB 6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	26
Article UB 7 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures .....	27
Article UB 8 Eléments du patrimoine protégés au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme .....	32
Article UB 9 Emprise au sol.....	32
Article UB 10 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables .....	32
Article UB 11 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.....	32
Article UB 12 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques.....	32
Article UB 13 Eléments de paysage protégés au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme .....	32
Article UB 14 Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques).....	32

<b>SECTION 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX</b> .....	<b>33</b>
Article UB 15 Conditions de desserte des voies publiques ou privées.....	33
Article UB 16 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif .....	33
Article UB 17 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.....	34

Article UB 18 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	34
<i>Chapitre 3 Zone UC.....</i>	<i>35</i>
<b>SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b>	
.....	36
Article UC 1 Occupations et utilisations du sol interdites.....	36
Article UC 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition.....	36
<b>SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b>	
.....	36
Article UC 3 Hauteur des constructions.....	36
Article UC 4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	36
Article UC 5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	37
Article UC 6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	37
Article UC 7 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures.....	37
Article UC 8 Eléments du patrimoine protégés au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme.....	38
Article UC 9 Emprise au sol.....	38
Article UC 10 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.....	39
Article UC 11 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.....	39
Article UC 12 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques.....	39
Article UC 13 Eléments de paysage protégés au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme.....	39
Article UC 14 Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques).....	39
<b>SECTION 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX.....</b>	<b>39</b>
Article UC 15 Conditions de desserte des voies publiques ou privées.....	39
Article UC 16 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif.....	40
Article UC 17 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.....	40
Article UC 18 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	40
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>41</b>
<b>SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b>	
.....	42
Article A1 Occupations et utilisations du sol interdites.....	42

Article A 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition .....	42
<b>SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET</b>	
<b>PAYSAGERE .....</b>	<b>43</b>
Article A 3 Hauteur des constructions .....	43
Article A 4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	43
Article A 5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	43
Article A 6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	44
Article A 7 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures .....	44
Article A 8 Eléments du patrimoine protégés au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme .....	45
Article A 9 Emprise au sol .....	45
Article A 10 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables .....	45
Article A 11 obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.....	45
Article A 12 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques.....	46
Article A 13 Eléments de paysage protégés au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme .....	46
Article A 14 Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques).....	46
<b>SECTION 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX.....</b>	<b>46</b>
Article A 15 Conditions de desserte des voies publiques ou privées .....	46
Article A 16 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif .....	46
Article A 17 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.....	47
Article A 18 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	47
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>48</b>

**SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

.....	49
Article N1 Occupations et utilisations du sol interdites .....	49
Article N 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition .....	49

**SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET**

<b>PAYSAGERE .....</b>	<b>50</b>
Article N 3 Hauteur des constructions .....	50
Article N 4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	50
Article N 5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	50

<b>Article N 6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....</b>	<b>50</b>
<b>Article N 7 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures .....</b>	<b>51</b>
<b>Article N 8 Eléments du patrimoine protégés au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme .....</b>	<b>53</b>
<b>Article N 9 Emprise au sol .....</b>	<b>53</b>
<b>Article N 10 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables .....</b>	<b>53</b>
<b>Article N 11- obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.....</b>	<b>53</b>
<b>Article N 12 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques .....</b>	<b>53</b>
<b>Article N 13 Eléments de paysage protégés au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme .....</b>	<b>54</b>
<b>Article N 14 Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques).....</b>	<b>54</b>
<b>SECTION 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX.....</b>	<b>54</b>
<b>Article N 15 Conditions de desserte des voies publiques ou privées .....</b>	<b>54</b>
<b>Article N 16 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif .....</b>	<b>54</b>
<b>Article N 17 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.....</b>	<b>55</b>
<b>Article N 18 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....</b>	<b>55</b>
<b>ANNEXES AU REGLEMENT .....</b>	<b>56</b>
<b>ANNEXE N°1 NUANCIER DES TEINTES DES MENUISERIES ET FAÇADES .....</b>	<b>56</b>
<b>ANNEXE N°2 LISTE DES ESSENCES VEGETALES PRECONISEES ET INTERDITES .....</b>	<b>57</b>
<b>ANNEXE N°3 EXTRAITS DU GUIDE « LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES – COMMENT PREVENIR LES DESORDRES DANS L'HABITAT INDIVIDUEL ».....</b>	<b>59</b>
<b>ANNEXE N°4 REGLEMENT D'ASSAINISSEMENT .....</b>	<b>90</b>
<b>ARTICLE N°5 REGLEMENT DE LOTISSEMENT APPLICABLE .....</b>	<b>113</b>

---

# Lexique

⇒ **Affouillement du sol**

*Action de creuser, de retirer la terre, et donc d'abaisser le niveau du sol.*

⇒ **Annexe**

*Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.*

⇒ **Bâtiment**

*Un bâtiment est une construction couverte et close.*

⇒ **Construction**

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

⇒ **Construction existante**

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

⇒ **Emprise au sol**

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

⇒ **Équipement public**

*Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

⇒ **Exhaussement du sol**

*Action de rehausser un terrain en apportant des matériaux.*

---

⇒ **Extension**

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

⇒ **Façade**

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

⇒ **Gabarit**

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

⇒ **Habitations légères de loisirs**

*Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.*

⇒ **Hauteur**

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

⇒ **Installations classées pour la protection de l'environnement – ICPE :**

Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, et d'une manière générale, toutes les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique (art. L.511-1 du Code de l'environnement) :

✓ *Installations classées soumises à autorisation (art. L. 512-1 du Code de l'environnement) : Celles qui présentent de graves dangers ou inconvénients pour les intérêts visés à l'Article L. 511-1.*

✓ *Installations classées soumises à enregistrement (art. L512-7 du Code de l'environnement) : Celles qui sont soumises à autorisation simplifiée, sous la dénomination*

---

*d'enregistrement, les installations qui présentent des dangers ou inconvénients graves pour les intérêts mentionnés à l'Article L. 511-1, lorsque ces dangers et inconvénients peuvent, en principe, eu égard aux caractéristiques des installations et de leur impact potentiel, être prévenus par le respect de prescriptions générales édictées par le ministre chargé des installations classées.*

✓ **Installations classées soumises à déclaration** (art. L. 512-8 du Code de l'environnement) :  
*Celles qui présentent moins de danger et d'inconvénients mais doivent néanmoins respecter les prescriptions générales édictées par le préfet en vue d'assurer dans le département la protection des intérêts visés à l'Article L. 511-1.*

⇒ **Limites séparatives**

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

⇒ **Maçonné**

*Assemblage de matériaux liés ou non par un mortier.*

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

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

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

⇒ **Unité foncière**

*Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.*

⇒ **Voies ou emprises publiques**

*La voie (de statut public ou privé) s'entend comme l'espace ouvert à la circulation, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.*

*L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.*

---

# **Titre I :**

# **Dispositions Générales**

Le présent règlement de PLU est établi en vertu des articles L 151-2, et R 151-9 à R151-50 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 1. CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Septmonts.

## **ARTICLE 2. PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS**

Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles suivants :

- R 111.2 : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- R.111.4. : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- R111.26. : le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- R 111.27 : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **ARTICLE 3. ADAPTATIONS MINEURES, DEROGATIONS AUX REGLES DU PLU**

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article L152-3 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.) et ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues aux articles L152-4 à L152-6 du CU. Ces dérogations devront être motivées par l'autorité compétente.

## **ARTICLE 4. DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES ET MENTIONS GRAPHIQUES**

### **➔ Divisions pour le territoire de Septmonts**

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

---

**Les zones urbaines** : On distingue sur le territoire de Septmonts :

- La zone UA : zone urbaine englobant le centre ancien
- La zone UB : zone urbaine englobant les constructions plus récentes
- La zone UC : zone urbaine réservée aux activités artisanales

**Les zones agricoles**

- A : Zone agricole. Elle comprend les secteurs Ac, As et At.

**Les zones naturelles et forestières.**

- N – zone naturelle. Elle comprend les secteurs Ne et NL.

### ➤ **Mentions graphiques**

Les plans de zonage comportent des représentations graphiques :

- Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts repérés par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.
- Les éléments de paysage protégés en application de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme :
  - Parc arboré et arboretum
  - Les zones à dominante humide
  - Un talus
- Les éléments du patrimoine protégés en application de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme :
  - Mur
- Les chemins de randonnées inscrits au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées.

## **ARTICLE 5. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

---

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Une orientation d'aménagement a été réalisée pour le secteur Ac.

---

## **ARTICLE 6. REGLEMENT LITTERAL DU PLU DE SEPTMONTS**

---

- Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions
  - Article 1 Occupations et utilisations du sol interdite
  - Article 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition
- Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
  - Article 3 Hauteur des constructions
  - Article 4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
  - Article 5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
  - Article 6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
  - Article 7 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures
  - Article 8 Éléments du patrimoine protégé au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme
  - Article 9 Emprise au sol
  - Article 10 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables
  - Article 11 – Espaces libres et plantations \_ Espaces boisés classés
  - Article 12 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques
  - Article 13 Éléments de paysage protégés au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme et Espaces Boisés Classés
  - Article 14 Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)
- Section 3 - Équipement et réseaux
  - Article 15 Conditions de desserte des voies publiques ou privées
  - Article 16 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif
  - Article 17 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.
  - Article 18 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

*NOTA : Certains articles n'ont pas été réglementés.*

---

## **ARTICLE 7. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

---

La protection du patrimoine archéologique est assurée par :

- ✓ Le Code du patrimoine, notamment son livre 1er, titre 1er et livre V, titres II, III et IV,
- ✓ Le Code de l'urbanisme, Article R-425-31
- ✓ Le Code pénal, articles R645-13, 311-4-2, 322-3-1, 714-1 et 724-1,
- ✓ La Loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux.
- ✓ La Loi n°2016-925 du 07 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, notamment son chapitre II.

## **ARTICLE 8 DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

---

### **1) Exploitation agricole et forestière :**

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

### **2) Habitation :**

- Logement
- Hébergement

### **3) Commerce et activités de service :**

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

### **4) Équipements d'intérêt collectif et services publics**

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

### **5) Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

---

## **Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines**

*Rappel du code de l'urbanisme : Article R151-18*

*Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

On distingue sur le territoire communal de Septmonts :

- ⇒ La zone UA qui comprend le secteur UAe
- ⇒ La zone UB qui comprend le secteur UBc

# CHAPITRE 1 ZONE UA

## ⇒ Définition de la zone

- ✓ Zone urbaine regroupant le centre ancien de Septmonts dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.
- ✓ La zone UA comprend le secteur UAe, réservé à l'activité équestre

## ⇒ Informations

- ✓ Cette zone est soumise à un aléa moyen et fort de mouvement de terrain lié aux retrait/gonflement des argiles. Il est conseillé de se reporter au guide « Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel » pour toute construction nouvelle (disponible sur le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)).

## ⇒ Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration (Article R\*421-12 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage et les constructions identifiés et protégés au PLU au titre de l'Article L 151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme.
- ✓ Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions identifiées et protégées au PLU au titre de l'Article L 151-19 du code de l'urbanisme.

## ⇒ Emplacements réservés créés au sein de la zone UA :

N°	Superficie	Objet	Bénéficiaire
2	124 m <sup>2</sup>	Agrandissement de l'école et des équipements scolaires	Commune de Septmonts
3	27 m <sup>2</sup>	Agrandissement de l'école et des équipements scolaires	Commune de Septmonts

## **Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions**

### **ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou autorisation
- La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
- L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38) en dehors des terrains aménagés.
- Au sein du secteur UAe, les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article UA2.

### **ARTICLE UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens.
- Au sein du secteur UAe, les constructions à usage d'habitation et d'hébergement nécessaires à l'activité équestre.

## **Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **ARTICLE UA 3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions d'habitation ne peut excéder un rez-de-chaussée + un étage + un niveau en comble aménageable (R+1+comble).
- La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres au faîtage.
- Pour les autres constructions, la hauteur est limitée à 10 mètres à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage.
- Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :
  - o les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général ;
  - o les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;
  - o les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi ;
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au

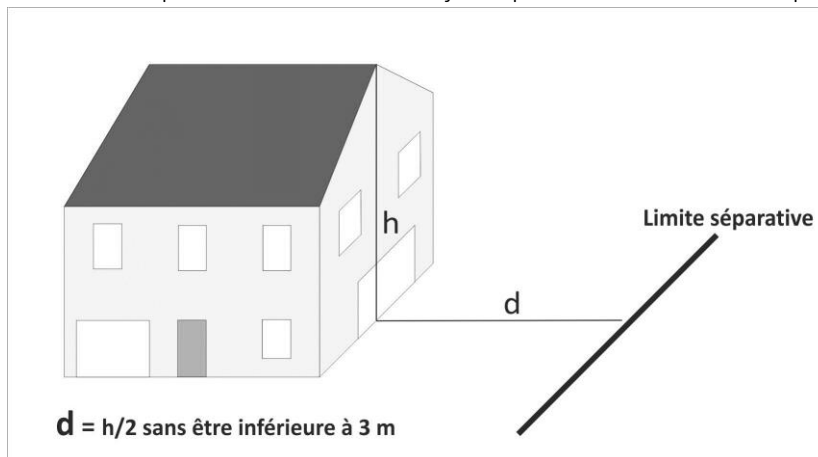
fonctionnement du service public.

#### **ARTICLE UA 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Sauf aménagement ou extension, cas où le projet de construction peut respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, les constructions doivent être implantées à l'alignement. Des retraits et décrochements par rapport à l'alignement sont autorisés ; dans ce cas l'alignement sur rue sera assuré par un mur plein.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

#### **ARTICLE UA 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Lorsque la construction ne joint pas une des limites séparatives de propriété, la distance



horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques

nécessaires au fonctionnement du service public.

#### **ARTICLE UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- La distance entre deux constructions principales à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 mètres.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

---

## **ARTICLE UA 7 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES**

---

### **7.1. Dispositions générales**

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étranger à la région (colonnes, etc.) sont interdits.
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

### **7.2. Volume des constructions**

- Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

### **7.3. Toitures et couvertures**

- Les toitures des constructions d'habitation seront couvertes par une toiture à deux ou plusieurs pentes, d'une inclinaison minimale de 45°. Le pignon sera découvert saillant selon le type dit « à pas de moineaux » ou couvert non saillant.
- Les toitures des annexes et dépendances pourront avoir une pente plus faible ou une toiture terrasse.
- Le type de matériau de couverture doit être de l'ardoise, de la tuile plate ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillage identiques.
- Les pignons traditionnels en « pas de moineaux » seront conservés.
- Pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti ou les espaces environnants proches :
  - ✓ les toitures et les murs végétalisés,
  - ✓ les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables),
  - ✓ tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural permettant de renforcer l'isolation thermique et le caractère durable des constructions.
- Dans le secteur UAe, les toitures des bâtiments d'activité pourront présenter une inclinaison minimale de 9° (20%). En cas d'extension d'une construction existante, la toiture-terrasse ou à faible pente pourra être autorisée.

#### 7.4. Revêtements

- Si les matériaux sont laissés apparents, seuls les matériaux traditionnels locaux sont autorisés : pierre de taille, moellon, appareillés simplement conformément à l'usage traditionnel avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur, ni par leur relief.
- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- Les enduits et ou peinture devront respecter les teintes traditionnelles des parements anciens (pierre de taille, moellon). Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures.
- Sont interdits :
  - o la mise en peinture et le recouvrement par tous matériaux des façades en pierre
  - o l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...
  - o L'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pour les constructions traditionnelles en pierre.
- Sont interdits en façade sur rue :
  - o les coffres de volets roulants apparents sur les façades,
  - o les antennes paraboliques blanches.
  - o Les pompes à chaleur et les dispositifs assimilés.
- Dans le secteur UAe, les bardages métalliques seront interdits.

#### 7.5. Ouvertures et menuiseries

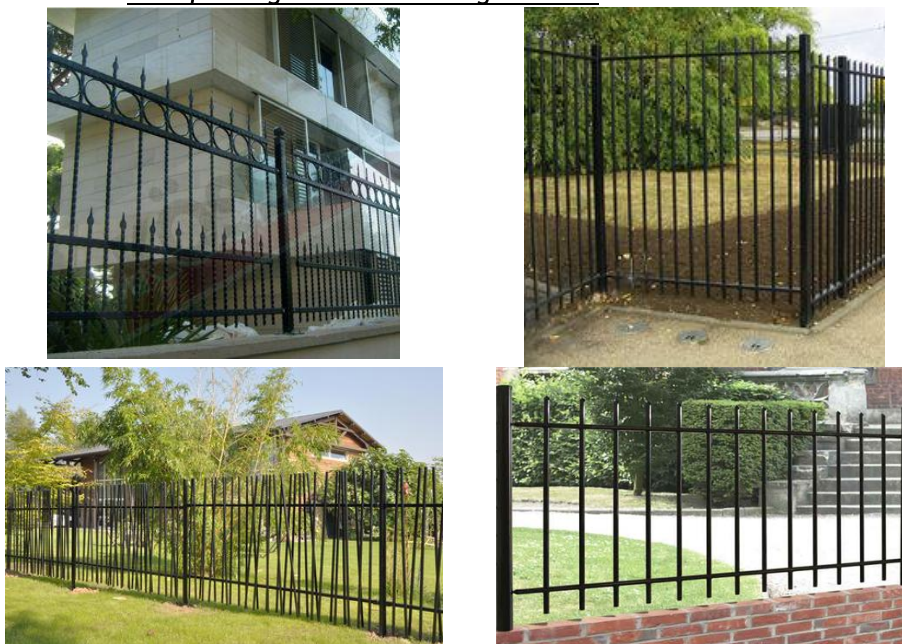
- En façade sur rue, Il sera exigé, pour une bonne intégration au paysage bâti, que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (hauteur supérieure à largeur).
- Les menuiseries extérieures, volets ou persiennes doivent être d'une tonalité se rapprochant des teintes définies en annexe n°1 du règlement.

#### 7.6. Les extensions

- Les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux.

#### 7.7. Les clôtures

- Sur rue, les clôtures seront constituées :
  - ✓ soit d'un mur plein de 2 mètres de hauteur (en pierre de taille ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique),
  - ✓ soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,40 mètre et 0,80 mètre, en pierre de taille ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique, surmonté ou non d'une grille à barreaudage vertical ; la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres.



**Exemple de grille à barreaudage vertical**

- ✓ soit d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale ; le recours à des espèces végétales locales est obligatoire. La plantation d'espèces invasives est interdite. Une liste de ces espèces (locales et invasives) est annexée au présent document.
- Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.
- Les plaques béton sont interdites.
- Les brises vues sont interdites.
- En limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

**7.8. Bâtiments agricoles, bâtiments artisanaux et entrepôts**

- Les teintes des bardages métalliques seront d'une tonalité se rapprochant des teintes suivantes :

			
RAL 1019 beige	RAL 5008 ardoise	RAL 7006 lauze	RAL 8024 brun bois
			
RAL 7006 lauze	RAL 8012 brun rouge	RAL 7032 gris silex	RAL 7015 gris graphite

			
RAL 6003 vert olive	RAL 6031 vert bronze	RAL 1014 beige	RAL 7001 gris argent

- Pour les bardages en bois, les teintes chêne doré, très claires ou jaunes sont interdites.
- Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...
- Les matériaux de couverture seront de teinte sombre.
- Les terrains, même s'ils sont utilisés comme dépôts, parking, aires de stockage..., doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Visible du domaine public, les dépôts de matériaux doivent être occultés par des plantations suffisamment denses et de hauteur appropriée.

### 7.9. Dispositions diverses

- Les éléments extérieurs (de type climatiseur, pompe à chaleur, etc.) ne devront pas être visibles depuis l'espace public, à moins d'être insérés de manière à ne pas dégrader l'esthétique des bâtiments.

## **ARTICLE UA 8 ELEMENTS DU PATRIMOINE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

- Les murs de clôtures identifiés seront maintenus ou restaurés dans leur hauteur actuelle en conservant ou restituant, le cas échéant, les matériaux, colorations et mises en œuvre initiaux (pierre - grille, etc.).
- La mise en peinture des murs identifiés est interdite.
- Les murs de clôtures identifiés ne pourront être interrompus que pour y ménager l'ouverture de baies permettant l'insertion d'un seul portail et/ou d'un seul portillon par unité foncière ; le portail permettant l'accès des véhicules à l'intérieur des propriétés n'excèdera pas 5 m de large ; le portillon n'excèdera pas 1 m de large ; ils devront s'insérer harmonieusement dans la clôture (pilastres de même hauteur et matériaux que la clôture, grilles de fer forgé, etc.).
- Les démolitions partielles ne seront accordées que sur présentation d'un projet global des clôtures incluant des mesures conservatoires pour les parties des murs subsistants et à condition qu'il ne soit pas possible de créer ces accès en un autre point de l'unité foncière.

## **ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL**

- Non réglementé

## **ARTICLE UA 10 PROPORTION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

- Il devra être préservé au minimum 20 % de la surface de la propriété en espace non imperméabilisé :

- espace vert en pleine terre
- revêtement perméable ou semi-végétalisé (ex : graviers, dallage bois, dalle alvéolaire, stabilisé, pierre de treillis de pelouse, etc...)

---

#### **ARTICLE UA 11 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR.**

---

- Pour les espaces verts et paysagers (privés ou publics), le recours à des espèces végétales locales est obligatoire. La plantation d'espèces invasives est interdite. Une liste de ces espèces est définie en annexe n°2 du document.

---

#### **ARTICLE UA 12 REGLES NECESSAIRES AU MAINTIEN OU A LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

---

- Non réglementé

---

#### **ARTICLE UA 13 ÉLÉMENTS DE PAYSAGE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

---

- Les boisements protégés repérés sur le document graphique au titre de l'Article L 151-23 du CU doivent être conservés, à l'exception de l'abattage d'arbres repérés si leur état phytosanitaire ou leur implantation représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes et à condition qu'ils soient remplacés.

---

#### **ARTICLE UA 14 OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT (VEHICULES MOTORISES, VELOS, VEHICULES ELECTRIQUES)**

---

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.
- Il est exigé :
  - ✓ Constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement minimum (garage compris). Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, le nombre minimum de places de stationnement est ramené à un emplacement par logement, cet emplacement pouvant être un garage.
  - ✓ Constructions à usage d'activités, de commerce et/ou service : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée. Cette règle pouvant être modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs attendus soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.

---

**Section 3 - Équipement et réseaux**

---

**ARTICLE UA 15 CONDITIONS DE DESSERTE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

- Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ...
- Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

**ARTICLE UA 16 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE ET NOTAMMENT D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

---

**16.1. Eau potable**

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

**16.2. Assainissement**

- Les prescriptions à respecter sont définies par la Communauté d'Agglomération du Soissonnais dans son règlement d'assainissement.

**ARTICLE UA 17 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAITRISE DU DEBIT ET DE L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT, ET PREVOIR LE CAS ECHEANT DES INSTALLATIONS DE COLLECTE, DE STOCKAGE VOIRE DE TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT.**

---

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
- Les prescriptions à respecter sont définies par la Communauté d'Agglomération du Soissonnais dans son règlement d'assainissement.

**ARTICLE UA 18 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

---

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

## CHAPITRE 2 ZONE UB

### ⇒ Définition de la zone

✓ Zone urbaine regroupant les extensions périphériques de Septmonts dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Elle comprend le secteur UBc soumis à des prescriptions spécifiques.

### ⇒ Informations

✓ Cette zone est soumise à un aléa moyen et fort de mouvement de terrain lié aux retrait/gonflement des argiles. Il est conseillé de se reporter au guide « Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel » pour toute construction nouvelle (disponible sur le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)).

### ⇒ Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration (Article R\*421-12 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).

### ⇒ Emplacements réservés créés au sein de la zone UB :

N°	Superficie	Objet	Bénéficiaire
1	200 m2	Voie d'accès	Commune de Septmonts

## **Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions**

### **ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou autorisation
- La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
- L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38) en dehors des terrains aménagés.
- Dans le secteur UBc, sont de plus interdits :
  - o Les constructions à usage industriel ;
  - o Les constructions et installations à usage agricole,
  - o Les entrepôts

### **ARTICLE UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens.
- Dans le secteur UBc, les sous-sols à condition d'être totalement enterrés et d'avoir un accès latéral vers les limites séparatives.

## **Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **ARTICLE UB 3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions d'habitation ne peut excéder un rez-de-chaussée + un étage + un niveau en comble aménageable (R+1+comble).
- La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres au faîtage.
- Pour les autres constructions, la hauteur est limitée à 10 mètres à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage.
- Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :
  - o les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général ;
  - o les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;
  - o les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi ;

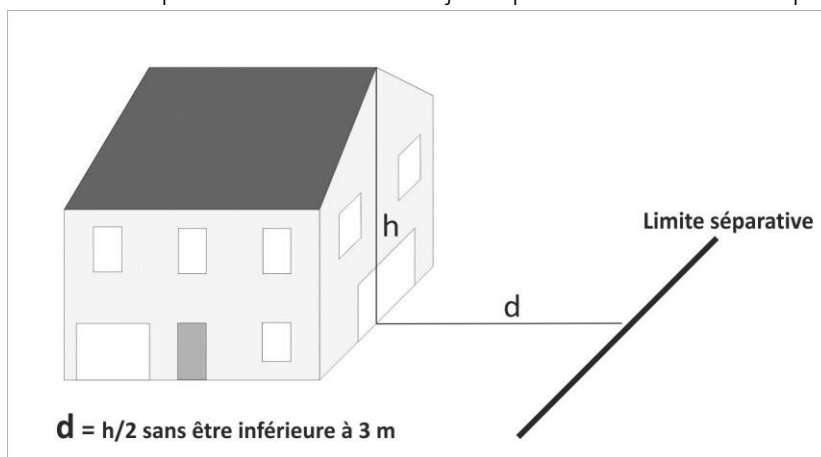
- Dans le secteur UBc, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder un rez-de-chaussée plus comble aménageable (R+C). Elle ne pourra pas excéder 4 m à l'acrotère en cas de construction en toiture terrasse. Le rez de chaussée sera au niveau du TN au droit du seuil d'entrée (+ ou - 20 cm).
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

#### **ARTICLE UB 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Sauf aménagement ou extension, cas où le projet de construction peut respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

#### **ARTICLE UB 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Lorsque la construction ne joint pas une des limites séparatives de propriété, la distance



horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

#### **ARTICLE UB 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- La distance entre deux constructions principales à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 mètres.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

---

**ARTICLE UB 7 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES**

---

**7.1. Dispositions générales**

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étranger à la région (colonnes, etc.) sont interdits.
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

**7.2 Dispositions applicables au sein du secteur UBc****➤ Portails et portes :**

- Les portails et portes ne sont pas obligatoires.
- Les portails et portes dans les clôtures devront être de conception sobre et de la même hauteur que la clôture. Ils seront en bois ou en métal (fer forgé ou Alu) d'aspect traditionnel à barreaudage vertical, avec une largeur maximum de 3,50 m.
- Les chapeaux de gendarme sont interdits.
- Les portes de garage seront basculantes ou sectionnelle avec un motif de lames verticales.

**➤ Matériaux et couleurs des façades****Matériaux :**

Les façades seront traitées au choix :

- D'un enduit traditionnel ;
- En pierres naturelles locales ;
- D'un bardage bois vertical ;
- Le zinc patiné peut également être utilisé pour partie, ainsi que les panneaux extérieurs type TRESPA, pour partie.

**Couleurs :**

- Les enduits seront de couleur pierre régionale foncée ou pierre naturelle.
- Les enduits blanc pur ainsi que les couleurs violentes sont exclus.

**➤ Percements de toiture :**

- Les chiens « assis » ne sont pas autorisés. Les lucarnes auront une largeur maximale de 1,30 mètres.
- Les châssis de toit sont autorisés. En façade, ils n'excéderont pas 78 cm de large.

**➤ Garages et sous-sol :**

- Les garages et annexes devront être accolés ou intégrés à la construction principale ou au mur de clôture
- Les sous-sols sont autorisés à condition d'être totalement enterrés et d'avoir un accès latéral vers les limites séparatives.

**➤ Toiture et couverture :**

- Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures seront à 2 pentes comprises entre 40° et 45° par rapport à l'horizontale, couvertes en petites tuiles plates terre cuite, 27 u/m<sup>2</sup> minimum, de teinte rouge vieilli ou en ardoises naturelles ou artificielles de format 22\*32.
- Les toitures à faible pentes inférieure à 20° sont autorisées pour les toitures couvertes en zinc, sous réserve que celles-ci concernent moins de 1/3 de l'habitation principale et/ou une partie ou totalité des annexes et extensions.
- Les toitures terrasses seront exclusivement autorisées en toitures végétalisées.
- Les chéneaux, gouttières et descente EP en PVC sont interdits.

**➤ Fenêtres et portes :**

- En façade sur voirie, les fenêtres présenteront obligatoirement des proportions plus hautes que larges (rapport minimum de 1.45).
- Les baies vitrées disposées en façade arrière et en façade latérales non visible de la rue pourront être autorisées.
- Les menuiseries des fenêtres seront au choix en alu peint, en bois peint, ou en PVC.
- Les portes d'entrées seront de conception sobre avec ou sans imposte vitrée, en alu peint, en bois peint, ou en acier.
- Les occultations seront réalisées par des volets battants sur rue. Les volets roulants en façade arrière et en façade latérale non visibles de la rue sont autorisés mais seront obligatoirement intégrés au bâti.
- La teinte des menuiseries sera la même que celle des occultations, et sera choisie en fonction des matériaux de façade dans la gamme de couleurs définies dans le règlement du lotissement « le Clos du Moulin » en annexe n°5 du présent document. Le gris clair et le beige seront privilégiés.

**➤ Les clôtures**

Les prescriptions applicables aux clôtures sont définies dans le règlement du lotissement « le Clos du Moulin » en annexe n°5 du présent document.

### 7.3 Dispositions applicables au sein de la zone UB

#### ➤ Volume des constructions

- Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

#### ➤ Toitures et couvertures

- Le type de matériau de couverture doit être de l'ardoise, de la tuile plate ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillage identiques.
- Pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti ou les espaces environnants proches :
  - ✓ les toitures et les murs végétalisés,
  - ✓ les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables),
  - ✓ tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural permettant de renforcer l'isolation thermique et le caractère durable des constructions.
- Les maisons d'habitation avec un toit terrasse devront se composer d'au moins deux volumes de hauteur différente. Si pour ces constructions, un étage est projeté, sa surface de plancher ne devra pas dépasser 50% de l'emprise au sol de l'habitation.

#### ***Exemple***



#### ➤ Revêtements

- Si les matériaux sont laissés apparents, seuls les matériaux traditionnels locaux sont autorisés : pierre de taille, moellon, appareillés simplement conformément à l'usage traditionnel avec des

jointes fins, non accusés ni par leur couleur, ni par leur relief.

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- Les enduits et ou peinture devront respecter les teintes traditionnelles des parements anciens (pierre de taille, moellon). Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures.
- Sont interdits l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...

➤ **Ouvertures et menuiseries**

- Les menuiseries extérieures, volets ou persiennes doivent être d'une tonalité se rapprochant des teintes définies en annexe n°1 du règlement. Le blanc est également autorisé.

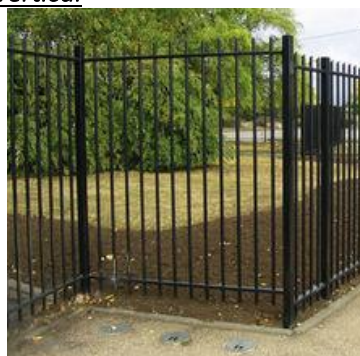
➤ **Les extensions**

- Les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux.

➤ **Les clôtures**

- Sur rue, les clôtures seront constituées :
  - ✓ soit d'un mur plein de 2 mètres de hauteur (en pierre de taille ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique),
  - ✓ soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,40 mètre et 0,80 mètre, en pierre de taille ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique, surmonté ou non d'une grille à barreaudage vertical ; la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres.

*Exemple de grille à barreaudage vertical*



- ✓ soit d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale ; le recours à des espèces végétales locales est obligatoire. La plantation d'espèces invasives est interdite. Une liste de ces espèces (locales et invasives) est annexée au présent document.
- ✓ Les brises vues sont interdites sur rue.
- En limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.
- Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.
- Les plaques béton sont autorisées sur une hauteur maximale de 0,60 m.

➤ **Bâtiments agricoles, bâtiments artisanaux et entrepôts**

- Les teintes des bardages métalliques seront d'une tonalité se rapprochant des teintes suivantes :

			
RAL 1019 beige	RAL 5008 ardoise	RAL 7006 lauze	RAL 8024 brun bois
			
RAL 7006 lauze	RAL 8012 brun rouge	RAL 7032 gris silex	RAL 7015 gris graphite
			
RAL 6003 vert olive	RAL 6031 vert bronze	RAL 1014 beige	RAL 7001 gris argent

- Pour les bardages en bois, les teintes chêne doré, très claires ou jaunes sont interdites.
- Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...
- Les matériaux de couverture seront de teinte sombre.
- Les terrains, même s'ils sont utilisés comme dépôts, parking, aires de stockage..., doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Visible du domaine public, les dépôts de matériaux doivent être occultés par des plantations suffisamment denses et de hauteur appropriée.

➤ **Dispositions diverses**

- Les éléments extérieurs (de type climatiseur, pompe à chaleur, etc.) ne devront pas être visibles depuis l'espace public, à moins d'être insérés de manière à ne pas dégrader l'esthétique des bâtiments.

---

## **ARTICLE UB 8 ELEMENTS DU PATRIMOINE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

---

- Sans objet pour la zone UB

---

## **ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL**

---

Au sein du secteur UBc les prescriptions applicables sont définies dans le règlement du lotissement « le Clos du Moulin » en annexe n°5 du présent document.

---

## **ARTICLE UB 10 PROPORTION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

---

- Il devra être préservé au minimum 20 % de la surface de la propriété en espace non imperméabilisé :
  - espace vert en pleine terre
  - revêtement perméable ou semi-végétalisé (ex : graviers, dallage bois, dalle alvéolaire, stabilisé, pierre de treillis de pelouse, etc...)

---

## **ARTICLE UB 11 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR.**

---

- Pour les espaces verts et paysagers (privés ou publics), le recours à des espèces végétales locales est obligatoire. La plantation d'espèces invasives est interdite. Une liste de ces espèces est définie en annexe n°2 du document.

---

## **ARTICLE UB 12 REGLES NECESSAIRES AU MAINTIEN OU A LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

---

- Non réglementé

---

## **ARTICLE UB 13 ÉLÉMENTS DE PAYSAGE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

---

- Sans objet pour la zone UB

---

## **ARTICLE UB 14 OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT (VEHICULES MOTORISES, VELOS, VEHICULES ELECTRIQUES)**

---

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.
- Il est exigé :
  - ✓ Constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement minimum (garage compris). Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État,

le nombre minimum de places de stationnement est ramené à un emplacement par logement, cet emplacement pouvant être un garage.

- ✓ Constructions à usage d'activités, de commerce et/ou service : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée. Cette règle pouvant être modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs attendus soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.

### **Section 3 - Équipement et réseaux**

#### **ARTICLE UB 15 CONDITIONS DE DESSERTE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ... Leur largeur sera au minimum de 3,5 m.
- Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- La largeur des voies nouvelles sera au minimum de 3,5 m.

#### **ARTICLE UB 16 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE ET NOTAMMENT D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

##### **16.1. Eau potable**

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

##### **16.2. Assainissement**

- Les prescriptions à respecter sont définies par la Communauté d'Agglomération du Soissonnais dans son règlement d'assainissement.
- Eaux résiduaires industrielles et professionnelles : Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

**ARTICLE UB 17 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAITRISE DU DEBIT ET DE L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT, ET PREVOIR LE CAS ECHEANT DES INSTALLATIONS DE COLLECTE, DE STOCKAGE VOIRE DE TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT.**

---

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
- Les prescriptions à respecter sont définies par la Communauté d'Agglomération du Soissonnais dans son règlement d'assainissement.

**ARTICLE UB 18 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

---

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

---

## CHAPITRE 3 ZONE UC

### ⇒ Définition de la zone

- ✓ Zone urbaine à vocation d'activités économiques.

### ⇒ Informations

- ✓ Cette zone est soumise à un aléa moyen et fort de mouvement de terrain lié aux retrait/gonflement des argiles. Il est conseillé de se reporter au guide « Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel » pour toute construction nouvelle (disponible sur le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)).

### ⇒ Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration (Article R\*421-12 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).

### ⇒ Emplacements réservés créés au sein de la zone UC :

- ✓ Sans objet

## **Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions**

### **ARTICLE UC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
- L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38) en dehors des terrains aménagés.
- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions à usage d'activités industrielles susceptibles de générer des nuisances (bruit, fumée, odeur, etc.) ou des dangers incompatibles avec le voisinage des constructions d'habitation.

### **ARTICLE UC 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

- Sans objet

## **Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **ARTICLE UC 3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).
- Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :
  - o les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général ;
  - o les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;
  - o les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi ;
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

### **ARTICLE UC 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Sauf aménagement ou extension, cas où le projet de construction peut respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

---

## **ARTICLE UC 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

- Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à leur demi-hauteur, sans jamais être inférieure à 5 mètres.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

---

## **ARTICLE UC 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

- Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance minimum de 4 m pour permettre la circulation de matériels de lutte contre l'incendie.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

---

## **ARTICLE UC 7 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES**

---

### **7.1. Dispositions générales**

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

### **7.2. Aspect des constructions**

Sont interdits :

- les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- les imitations de matériaux telles que les fausses briques, faux pans de bois, etc.
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings, etc.
- les murs frontons,
- les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage et notamment le blanc.

### 7.3. Toitures, couvertures et revêtements

- Pour les toitures non traitées en terrasse, une inclinaison minimale de 9° (20%) est admise et les matériaux de couverture doivent être de ton sombre (noir, ardoise, brun ou vert foncé).
- Les teintes des bardages métalliques seront d'une tonalité se rapprochant des teintes suivantes :

			
RAL 1019 beige	RAL 5008 ardoise	RAL 7006 lauze	RAL 8024 brun bois
			
RAL 7006 lauze	RAL 8012 brun rouge	RAL 7032 gris silex	RAL 7015 gris graphite
			
RAL 6003 vert olive	RAL 6031 vert bronze	RAL 1014 beige	RAL 7001 gris argent

- Pour les bardages en bois, les teintes chêne doré, très claires ou jaunes sont interdites.
- Les terrains, même s'ils sont utilisés comme dépôts, parking, aires de stockage..., doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Les dépôts doivent être occultés par des plantations suffisamment denses et de hauteur appropriée.
- Le stockage de déchets et de matériaux à même le sol est interdit.

### 7.4. Les clôtures

- Les clôtures devront être d'une hauteur maximum de 2 mètres. Elles seront constituées d'un dispositif simple, à claire-voie, comportant ou non un mur bahut et doublée d'une haie végétale.

### 7.5. Dispositions diverses

- Les éléments extérieurs (de type climatiseur, pompe à chaleur, etc.) ne devront pas être visibles depuis l'espace public, à moins d'être insérés de manière à ne pas dégrader l'esthétique des bâtiments.

## **ARTICLE UC 8 ELEMENTS DU PATRIMOINE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

- Sans objet pour la zone UC

## **ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL**

- Non réglementé

---

### **ARTICLE UC 10 PROPORTION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

---

Il devra être préservé au minimum 10 % de la surface de la propriété en espace non imperméabilisé :

- espace vert en pleine terre
- revêtement perméable ou semi-végétalisé (ex : graviers, dallage bois, dalle alvéolaire, stabilisé, pierre de treillis de pelouse, etc...)

### **ARTICLE UC 11 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR.**

---

- Pour les espaces verts et paysagers (privés ou publics), le recours à des espèces végétales locales est obligatoire. La plantation d'espèces invasives est interdite. Une liste de ces espèces est définie en annexe n°2 du document.

### **ARTICLE UC 12 REGLES NECESSAIRES AU MAINTIEN OU A LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

---

- Non réglementé

### **ARTICLE UC 13 ÉLÉMENTS DE PAYSAGE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

---

- Sans objet pour la zone UC

### **ARTICLE UC 14 OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT (VEHICULES MOTORISES, VELOS, VEHICULES ELECTRIQUES)**

---

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.
- Il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée. Cette règle pouvant être modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs attendus soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.

<b>Section 3 - Équipement et réseaux</b>
--

### **ARTICLE UC 15 CONDITIONS DE DESSERTE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

- Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ...
- Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

---

**ARTICLE UC 16 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE ET NOTAMMENT D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

---

**16.1. Eau potable**

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

**16.2. Assainissement**

- Les prescriptions à respecter sont définies par la Communauté d'Agglomération du Soissonnais dans son règlement d'assainissement.

---

**ARTICLE UC 17 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAITRISE DU DEBIT ET DE L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT, ET PREVOIR LE CAS ECHEANT DES INSTALLATIONS DE COLLECTE, DE STOCKAGE VOIRE DE TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT.**

---

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenant aux constructions constituant les fonds inférieurs.
- Les prescriptions à respecter sont définies par la Communauté d'Agglomération du Soissonnais dans son règlement d'assainissement.

---

**ARTICLE UC 18 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

---

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

---

# **Titre III : Dispositions applicables aux zones agricoles**

*Rappel du code de l'urbanisme : Article R151-22*

*Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

## ⇒ **Définition de la zone**

On distingue sur le territoire communal de Septmonts :

⇒ La zone A qui comprend les secteurs :

- Ac : secteur de la zone agricole réservé à l'exploitation de carrières
- As : secteur de la zone agricole où sont autorisées les constructions à vocation économique et les constructions liées au tourisme et à l'évènementiel
- At : secteur de la zone agricole inconstructible

## ⇒ **Informations**

✓ Cette zone est soumise à un aléa moyen et fort de mouvement de terrain lié aux retrait/gonflement des argiles. Il est conseillé de se reporter au guide « Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel » pour toute construction nouvelle (disponible sur le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)).

## ⇒ **Rappels :**

✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration (Article R\*421-12 du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

---

**Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions**

---

**ARTICLE A1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdits :

- Les constructions non nécessaires aux activités agricoles.
- La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
- L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38) en dehors des terrains aménagés.
- Au sein du secteur At, toutes les constructions nouvelles.
- Au sein du secteur Ac, toute construction et installation qui ne serait pas liée à l'activité de la carrière d'extraction.

**ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

---

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions nécessaires à une exploitation agricole.
- Les constructions liées à la diversification agricole dont la valorisation non alimentaire des agro ressources et si elles restent accessoires à la production principale.
- Les exhaussements et affouillements du sol indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation du sol autorisés.
- La reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans, affectée à la même destination, est autorisée dans les limites de la surface de plancher détruite (L111-15 du code de l'urbanisme) et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.
- Au sein du secteur As, sont de plus autorisées les constructions à vocation économique et les constructions liées au tourisme et à l'évènementiel
- Au sein du secteur Ac, sont de plus autorisées les constructions et installations liées à l'activité de la carrière d'extraction.

---

**Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

**ARTICLE A 3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres au faitage mesurée depuis le sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).
- Pourront dépasser cette hauteur :
  - ✓ les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;
  - ✓ les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment existant.
  - ✓ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

**ARTICLE A 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

- Sauf aménagement ou extension, cas où le projet de construction peut respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, les constructions doivent être implantées à au moins :
  - o 25 mètres en retrait de l'alignement des routes départementales traversant la commune,
  - o 10 mètres en retrait de l'alignement des autres voies.
  - o 5 mètres en retrait au sein du secteur Ac et As.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

**ARTICLE A 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

- Lorsque la construction ne joint pas une des limites séparatives de propriété, la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

---

## **ARTICLE A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

- Non réglementé

---

## **ARTICLE A 7 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES**

---

### **Dispositions générales**

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

### **Volume des constructions**


#### Sont interdits :

- les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- les imitations de matériaux telles que les fausses briques, faux pans de bois, etc.
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings, etc.
- les murs frontons,
- les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage et notamment le blanc.

### **Toitures, couvertures et revêtements**

- Pour les toitures non traitées en terrasse, une inclinaison minimale de 9° (20%) est admise et les matériaux de couverture doivent être de ton sombre (noir, ardoise, brun ou vert foncé).
- Les teintes des bardages métalliques seront d'une tonalité se rapprochant des teintes suivantes :



RAL 1019 beige	RAL 5008 ardoise	RAL 7006 lauze	RAL 8024 brun bois
			
RAL 7006 lauze	RAL 8012 brun rouge	RAL 7032 gris silex	RAL 7015 gris graphite
			
RAL 6003 vert olive	RAL 6031 vert bronze	RAL 1014 beige	RAL 7001 gris argent

- Pour les bardages en bois, les teintes chêne doré, très claires ou jaunes sont interdites.
- Les terrains, même s'ils sont utilisés comme dépôts, parking, aires de stockage..., doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Visible du domaine public, les dépôts de matériaux doivent être occultés par des plantations suffisamment denses et de hauteur appropriée.

### Les clôtures

- Les clôtures devront être d'une hauteur maximum de 2 mètres. Elles seront constituées d'un dispositif simple, à claire-voie, comportant ou non un mur bahut et doublée d'une haie végétale.

### ARTICLE A 8 ELEMENTS DU PATRIMOINE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

- Sans objet pour la zone A

### ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

- Au sein du secteur Ac et du secteur As, l'emprise au sol est limitée à 30%.

### ARTICLE A 10 PROPORTION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

- Non réglementé.

### ARTICLE A 11 OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR.

- Pour les espaces verts et paysagers (privés ou publics), le recours à des espèces végétales locales est obligatoire. La plantation d'espèces invasives est interdite. Une liste de ces espèces (locales et invasives) est annexée au document n°4.2.

---

**ARTICLE A 12 REGLES NECESSAIRES AU MAINTIEN OU A LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

---

- Non réglementé

**ARTICLE A 13 ÉLÉMENTS DE PAYSAGE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

---

- Non réglementé

**ARTICLE A 14 OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT (VEHICULES MOTORISES, VELOS, VEHICULES ELECTRIQUES)**

---

- Non réglementé

<p><b>Section 3 - Équipement et réseaux</b></p>
---

**ARTICLE A 15 CONDITIONS DE DESSERTE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

- Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ...

**ARTICLE A 16 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE ET NOTAMMENT D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

---

**Eau potable**

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

**Assainissement**

- Les prescriptions à respecter sont définies par la Communauté d'Agglomération du Soissonnais dans son règlement d'assainissement.

**ARTICLE A 17 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAITRISE DU DEBIT ET DE L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT, ET PREVOIR LE CAS ECHEANT DES INSTALLATIONS DE COLLECTE, DE STOCKAGE VOIRE DE TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT.**

---

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
- Les prescriptions à respecter sont définies par la Communauté d'Agglomération du Soissonnais dans son règlement d'assainissement.

**ARTICLE A 18 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

---

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

## **Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles**

*Rappel du code de l'urbanisme : Article R151-24.*

*Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ; 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues*

### ⇒ **Définition de la zone**

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

- Ne : secteur de la zone naturelle réservé aux activités équestres
- NL: secteur de la zone naturelle réservé aux constructions à vocation ludique et sportive

### ⇒ **Informations**

- ✓ Cette zone est soumise à un aléa moyen et fort de mouvement de terrain lié aux retrait/gonflement des argiles. Il est conseillé de se reporter au guide « Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel » pour toute construction nouvelle (disponible sur le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)).

### ⇒ **Rappels :**

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration (Article R\*421-12 du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- ✓ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage s identifiés et protégés au PLU au titre de l'Article 151-23 du code de l'urbanisme.

## Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

### ARTICLE N1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions de toute nature autre que celles énumérées à l'Article ci-après.
- Au sein des zones humides identifiées sont de plus interdits :
  - o Tous travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
  - o Les comblements, affouillements et exhaussements
  - o Les nouveaux drainages,
  - o Les dépôts de toute nature,
  - o La création de plans d'eau artificiels,
  - o La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
  - o L'imperméabilisation des sols.

### ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les exhaussements et affouillements du sol indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation du sol autorisés.
- Les extensions des habitations existantes dans la limite d'une emprise au sol maximale nouvellement créée de 60 m<sup>2</sup>
- Les constructions annexes (garages, abris de jardins, piscines...) aux habitations existantes sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements, dans la limite d'une emprise au sol de 40m<sup>2</sup> et à condition qu'elles soient situées à moins de 20 mètres de la construction principale.
- La reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans, affectée à la même destination, est autorisée dans les limites de la surface de plancher détruite (L111-15 du code de l'urbanisme) et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.
- Au sein des zones humides identifiées sont seulement autorisés :
  - o Les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public (éducation à l'environnement) sous réserve qu'elles restent compatibles avec les infrastructures et équipements publics et qu'elles justifient d'une bonne insertion dans le site.
  - o les affouillements et exhaussements du sol en cas de nécessité écologique justifiée (restauration écologique de la zone humide).
- Au sein du secteur NL, sont seulement autorisés les aménagements et constructions à vocation sportive et ludique sous réserve qu'ils restent compatibles avec les infrastructures et équipements publics et qu'ils justifient d'une intégration harmonieuse dans le site.
- Au sein du secteur Ne, sont seulement autorisées les aménagements et constructions strictement nécessaires à l'activité équestre sous réserve qu'ils restent compatibles avec les

infrastructures et équipements publics et qu'ils justifient d'une intégration harmonieuse dans le site.

## **Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **ARTICLE N 3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- Sauf aménagement de bâtiments existants, la hauteur des constructions autorisées ne peut excéder 5 mètres au faîtage.
- Pourront dépasser cette hauteur :
  - ✓ les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;
  - ✓ les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment existant.
  - ✓ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

### **ARTICLE N 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Sauf aménagement ou extension, cas où le projet de construction peut respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement.

### **ARTICLE N 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Lorsque la construction ne joint pas une des limites séparatives de propriété, la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

### **ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Non réglementé

---

## **ARTICLE N 7 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES**

---

### **7.1. Dispositions générales**

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étranger à la région (colonnes, etc.) sont interdits.
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

### **7.2. Volume des constructions**

- Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

### **7.3. Toitures et couvertures**

- Le type de matériau de couverture doit être de l'ardoise, de la tuile plate ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillage identiques.
- Pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti ou les espaces environnants proches :
  - ✓ les toitures et les murs végétalisés,
  - ✓ les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables),
  - ✓ tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural permettant de renforcer l'isolation thermique et le caractère durable des constructions.

### **7.4. Revêtements**

- Si les matériaux sont laissés apparents, seuls les matériaux traditionnels locaux sont autorisés : pierre de taille, moellon, appareillés simplement conformément à l'usage traditionnel avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur, ni par leur relief.
- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.

- Les enduits et ou peinture devront respecter les teintes traditionnelles des parements anciens (pierre de taille, moellon). Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures.
- Sont interdits l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...

### 7.5. Ouvertures et menuiseries

- Les menuiseries extérieures, volets ou persiennes doivent être d'une tonalité se rapprochant des teintes définies en annexe n°1 du règlement. Le blanc est également autorisé.

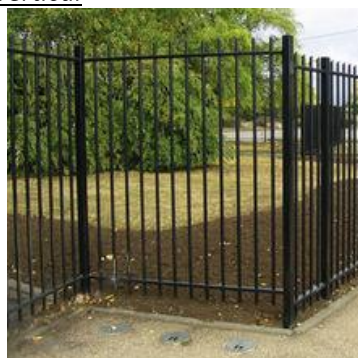
### 7.6. Les extensions

- Les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux.

### 7.7. Les clôtures

- Sur rue, les clôtures seront constituées :
  - ✓ soit d'un mur plein de 2 mètres de hauteur (en pierre de taille ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique),
  - ✓ soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,40 mètre et 0,80 mètre, en pierre de taille ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique, surmonté ou non d'une grille à barreaudage vertical ; la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres.

#### *Exemple de grille à barreaudage vertical*



- ✓ soit d'une haie végétale limitée à 2 mètres ; le recours à des espèces végétales locales est obligatoire. La plantation d'espèces invasives est interdite. Une liste de ces espèces (locales et invasives) est annexée au présent document.
  
- En limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.
- Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.
- Les plaques béton sont autorisées sur une hauteur maximale de 0,60 m.
- Les brises vues sont interdites sur rue

#### **7.8. Dispositions diverses**

- Les éléments extérieurs (de type climatiseur, pompe à chaleur, etc.) ne devront pas être visibles depuis l'espace public, à moins d'être insérés de manière à ne pas dégrader l'esthétique des bâtiments.

#### **ARTICLE N 8 ELEMENTS DU PATRIMOINE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

---

- Non réglementé

#### **ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL**

---

- Au sein du secteur Ne et du secteur NL, l'emprise au sol est limitée à 10%.

#### **ARTICLE N 10 PROPORTION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

---

- Non réglementé

#### **ARTICLE N 11- OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR.**

---

- L'utilisation d'espèces végétales invasives est interdite (voir liste des espèces invasives en annexe n°2 du présent règlement).

#### **ARTICLE N 12 REGLES NECESSAIRES AU MAINTIEN OU A LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

---

- Non réglementé

---

**ARTICLE N 13 ÉLÉMENTS DE PAYSAGE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

---

- Les boisements repérés sur le document graphique au titre de l'Article L 151-23 du CU doivent être conservés, à l'exception de l'abattage d'arbres repérés si leur état phytosanitaire ou leur implantation représente une gêne pour l'accessibilité ou un risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- Tout aménagement non adapté au maintien du talus repéré sur les documents graphiques au titre de l'Article L 151-23 du CU est interdit (affouillements, remblaiements, plantations....).

---

**ARTICLE N 14 OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT (VEHICULES MOTORISES, VELOS, VEHICULES ELECTRIQUES)**

---

- Non réglementé

<b>Section 3 - Équipement et réseaux</b>
--

---

**ARTICLE N 15 CONDITIONS DE DESSERTE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

- Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ...

---

**ARTICLE N 16 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE ET NOTAMMENT D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

---

**Eau potable**

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

**Assainissement**

- Les prescriptions à respecter sont définies par la Communauté d'Agglomération du Soissonnais dans son règlement d'assainissement.

**ARTICLE N 17 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAITRISE DU DEBIT ET DE L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT, ET PREVOIR LE CAS ECHEANT DES INSTALLATIONS DE COLLECTE, DE STOCKAGE VOIRE DE TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT.**

---

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
- Les prescriptions à respecter sont définies par la Communauté d'Agglomération du Soissonnais dans son règlement d'assainissement.

**ARTICLE N 18 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

---

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

# Annexes au règlement

## Annexe n°1

### Nuancier des teintes des menuiseries et façades

#### TEINTES SUR MENUISERIE EN FAÇADE : Fenêtres, portes-fenêtres, volets, contrevents

Les finitions seront satinées (brillantes non recommandées)

Les teintes pouvant varier selon les imprimantes, les RAL seront pris sur un nuancier agréé.

☆ = Uniquement sur fenêtres et portes-fenêtres au regard des dispositions et caractéristiques architecturales locales.  
A ne pas appliquer sur les portes ou les volets.

☆ RAL 1014 Ivoire	☆ RAL 1015 Ivoire clair	RAL 7000 Gris petit-gris	RAL 7002 Gris olive	RAL 7003 Gris mousse	RAL 7009 Gris vert
RAL 7010 Gris tente	RAL 7011 Gris fer	RAL 7023 Gris béton	RAL 7030 Gris pierre	RAL 7032 Gris silex	RAL 7034 Gris jaune
☆ RAL 7035 Gris clair	☆ RAL 7044 Gris soie	☆ RAL 7047 Telegris 4	☆ RAL 9001 Blanc crème	☆ RAL 9002 Blanc gris	RAL 1019 Beige gris
RAL 3004 Rouge pourpre	RAL 3005 Rouge vin	RAL 3009 Rouge oxyde	RAL 3011 Rouge brun		
RAL 5001 Bleu vert	RAL 5007 Bleu brillant	RAL 5014 Bleu pigeon			
RAL 6002 Vert feuillage	RAL 6005 Vert mousse	RAL 6009 Vert sapin	RAL 6010 Vert herbe	RAL 6011 Vert réséda	RAL 6013 Vert jonc
RAL 6020 Vert oxyde	RAL 6025 Vert fougère				

UNITÉ DÉPARTEMENTALE DE L'ARCHITECTURE  
ET DU PATRIMOINE DE L'AISNE  
1 RUE SAINT MARTIN  
02000 LAON  
Tél. : 03 23 23 53 54

## Annexe n°2

### Liste des essences végétales préconisées et interdites

#### Liste des essences préconisées

Les haies pourront être constituées des essences suivantes :

- Haie basse de moins de un mètre de haut :
  - Buis, charmille, érable champêtre, fusain d'Europe, troène...
- Haie moyenne entre 1 et 2 m de haut :
  - Buis charme, cornouiller mâle, cornouiller sanguin, érable champêtre, fusain d'Europe, genêt d'Espagne, houx, lilas, noisetier, orme, saule, sureau, troène ; viorne mancienne.
- Haie haute supérieure à 2 m :
  - Amélanhier, aulne cordé, baguenaudier, berberis, cotoneasters (à l'exception de *Cotoneaster horizontalis* Decne. et *Cotoneaster dammeri*), deutzia, groseillier sanguin, hibiscus, if, laurier-tin, chèvrefeuilles arbustifs (*lonicera nitida*, *lonicera tatarica*), pommier à fleurs, pyracantha, rosier arbustif (à l'exception de *Rosa rugosa*), seringat, viorne obier, weigelias.
- Haie haute (brise-vent)
  - Bouleau, cerisier, châtaignier, marronnier, noyer,
  - Charme, chêne chevelu, chêne sessile, frêne commun, noisetier
  - Hêtre, érable champêtre, érable sycomore, pommier sauvage,
  - Merisier, tilleul, orme champêtre, poirier commun.

#### Liste des essences interdites

- Espèces arborescentes et arbustives :
  - Arbre aux papillons (*Buddleja davidii*)
  - Cerisier d'automne (*Prunus serotina*)
  - Cornouiller blanc (*Cornus alba*)
  - Cornouiller soyeux (*Cornus sericea*)
  - Cytise commun (*Laburnum anagyroides*)
  - Érable négondo (*Acer negundo*)
  - Fausse spirée (*Sorbaria sorbifolia*)
  - Faux pistachier (*Staphylea pinnata*)
  - Goji ou Lyciet de Barbarie (*Lycium barbarum*)
  - Mahonia à feuilles de houx (*Mahonia aquifolium*)
  - Noyer du Caucase (*Pterocarya fraxinifolia*)
  - Rhododendron de la Mer noire (*Rhododendron ponticum*)

- Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)
- Rosier du Japon (*Rosa rugosa*)
- Spirée blanche (*Spirae alba*)
- Spirée de Douglas (*Spirae douglasii*)
- Sumac de Virginie (*Rhus typhina*)
- Symphorine blanche, Arbre aux perles (*Symphoricarpos albus*)
- Vigne-vierge (*Parthenocissus inserta*)
- Espèces herbacées :
  - Ambroisie (*Ambrosia artemisiifolia*)
  - Asters américains (*Aster lanceolatus*, *Aster salignus*, *Aster novi-belgii*)
  - Balsamine du Cap (*Impatiens capensis*)
  - Balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*)
  - Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)
  - Ludwgies (*Ludwigia grandiflora*, *Ludwigia peploides*)
  - Persicaire de l'Himalaya (*Persicaria wallichii*)
  - Renouée du Japon (*Fallopia japonica*)
  - Renouée de Sakhaline (*Fallopia sachalinensis*)
  - Renouée hybride des 2 précédente (*Fallopia x bohémica*)
  - Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*)
  - Verge d'or du Canada (*Solidago canadensis*)
  - Verge d'or géante (*Solidago gigantea*)

- Une mise à jour de cette liste est disponible sur le site de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) via le lien suivant :  
<https://inpn.mnhn.fr/espece/listeEspeces/statut/metropole/J>

**Annexe n°3**  
**Extraits du guide « Le retrait-gonflement des argiles – Comment  
prévenir les désordres dans l’habitat individuel »**

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



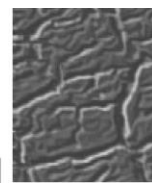
MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE,  
DU DÉVELOPPEMENT  
ET DE L'AMÉNAGEMENT  
DURABLES

*face aux risques*

# Le retrait-gonflement des argiles

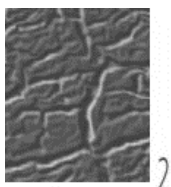
Comment prévenir les désordres  
dans l'habitat individuel ?

Prévention  
risques naturels majeurs



## Sommaire

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



## Introduction

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

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

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

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

### Définitions générales

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

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

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

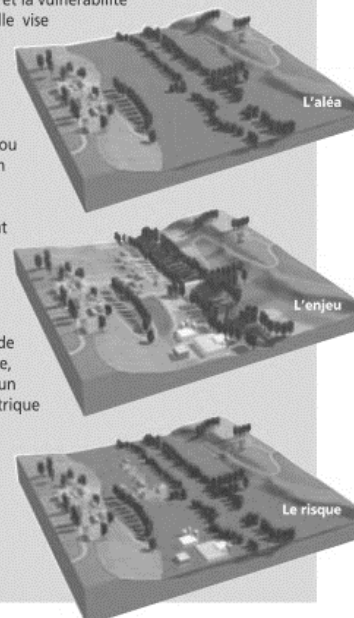
**Le risque majeur** est le produit d'un aléa et d'un enjeu. Il se caractérise par sa faible fréquence, sa gravité et l'incapacité de la société exposée à dépasser l'évènement. Des actions sont dans la plupart des cas possibles pour le réduire, soit en atténuant l'intensité de l'aléa, soit en réduisant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

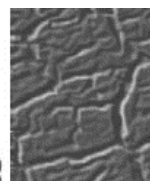
**La vulnérabilité** exprime et mesure le niveau de conséquences prévisibles de l'aléa sur les enjeux. Elle caractérise la plus ou moins grande résistance d'un enjeu à un évènement donné.

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

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

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





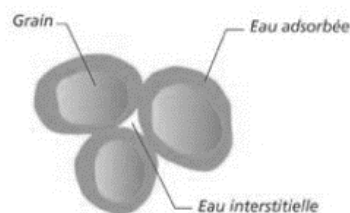
## 1 - Face à quel phénomène ?

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

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

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

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

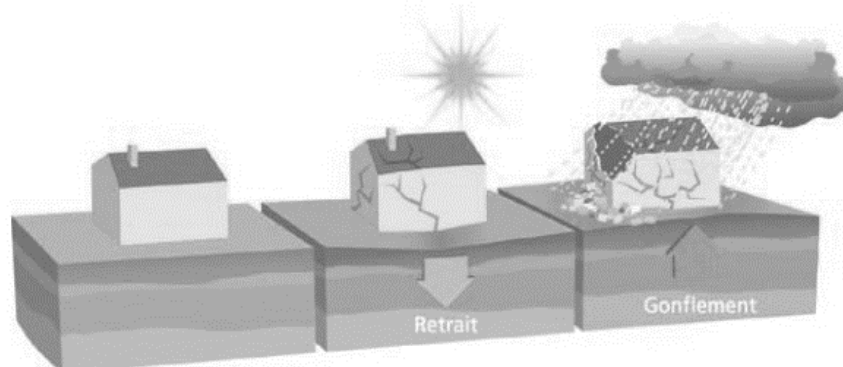


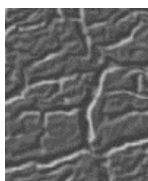
- de l'**eau de constitution**, faisant partie intégrante de l'organisation moléculaire des grains formant le sol ;

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

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

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





4

#### Pourquoi spécifiquement les sols argileux ?

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

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

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

Cette sensibilité est liée :

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

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

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

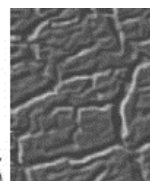
Pour une variation de teneur en eau identique, l'importance des variations de volume d'un sol argileux « gonflant » dépend aussi :

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

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

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

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



Source : www.argiles.fr

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

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

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

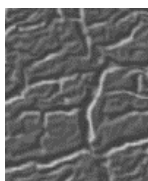
### **1.2 - Facteurs intervenant dans le phénomène de retrait – gonflement des argiles**

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

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

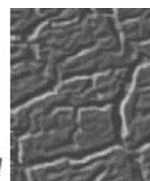
Les facteurs de déclenchement sont ceux dont la présence provoque le phénomène de retrait-gonflement, mais n'ont d'effet significatif que s'il existe des **facteurs de prédisposition** préalables. Leur connaissance permet de déterminer **l'occurrence du phénomène** (l'aléa et plus seulement la susceptibilité).

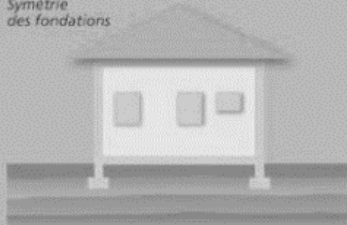
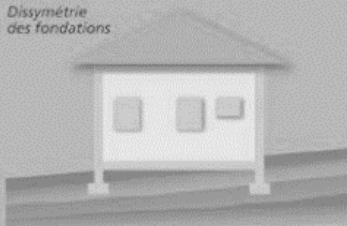

Le tableau ci-après présente succinctement chacun des facteurs en jeu.

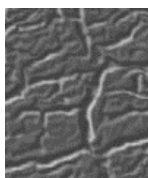


6

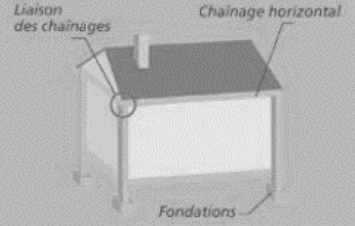
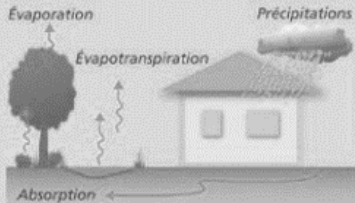

TYPE DE FACTEUR	SCHÉMA EXPLICATIF	COMMENTAIRE
<b>FACTEUR DE PRÉDISPOSITION</b>		
<p>La nature du sol</p>		<p>Facteur de prédisposition prépondérant : seules les formations géologiques renfermant des minéraux argileux sont a priori concernées.</p> <p>La susceptibilité est fonction, en premier lieu :</p>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



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



8

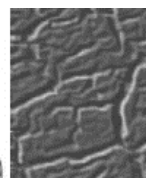
<p>Les défauts de construction</p>		<p>Ce facteur de prédisposition, souvent mis en lumière à l'occasion d'une sécheresse exceptionnelle, se traduit par la survenance ou l'aggravation des désordres.</p> <p>L'examen de dossiers d'expertise indique que les maisons touchées présentent souvent des défauts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

### 1.3 - Manifestation des désordres

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

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

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

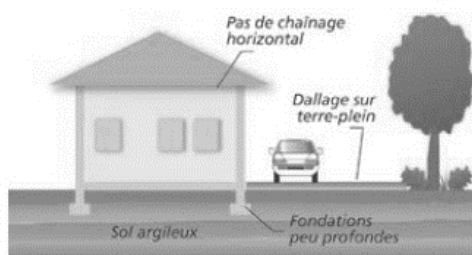


- une structure parfaitement rigide (horizontalement et verticalement) pouvant résister sans dommage aux mouvements du sol du fait d'une nouvelle répartition des efforts.

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

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

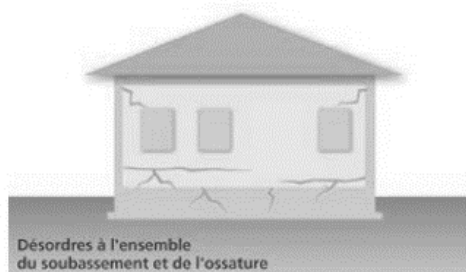
La « construction-sinistrée type » est ainsi une habitation individuelle de plain-pied (l'existence d'un sous-sol impliquant des fondations assez largement enterrées, à une profondeur où les terrains sont moins sujets à la dessiccation), reposant sur des fondations inadaptées et avec présence d'arbres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



**Les désordres au gros-œuvre**

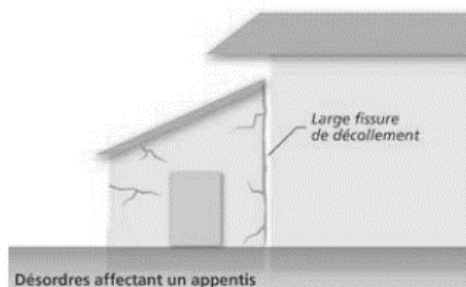
- **Fissuration des structures** (enterrées ou aériennes).

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

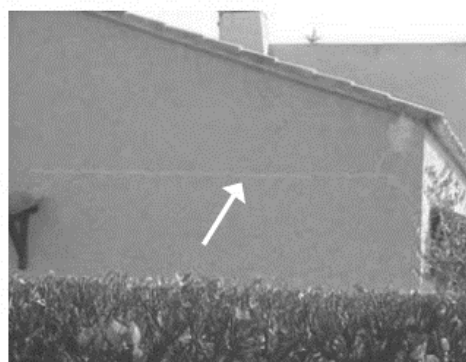


ouvertures (où que celles-ci soient situées - murs, cloisons, planchers, plafonds).

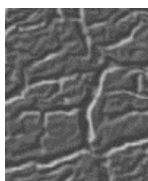
- **Déversement des structures** (affectant des parties du bâti fondées à des cotes différentes) ou **décollement de bâtiments annexes accolés** (garages,...)



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



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



10

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



Source : Alp Géométriques.

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

**Les désordres au second-œuvre**

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



Source : www.argiles.fr

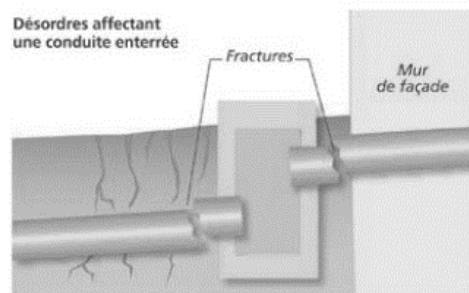
- **Décollement des éléments composites** (enduits et placages de revêtement sur les murs, carrelages sur dallages ou planchers, etc.).



Source : Alp Géométriques.

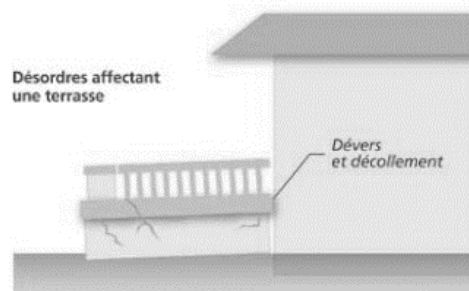
Fissuration intérieure, tapisserie déchirée - Maison André.

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

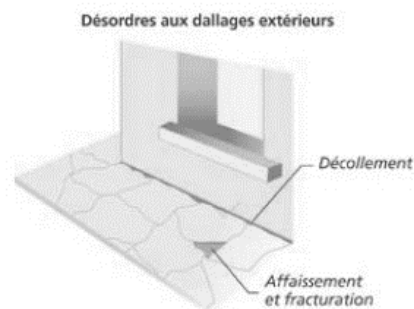


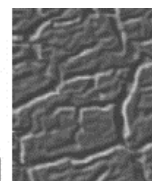
**Les désordres sur les aménagements extérieurs**

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



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





### - Fissuration de murs de soutènement.



Source : Alp Géorisques.

#### L'évaluation des dommages

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

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

## 2 - Le contrat d'assurance

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

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

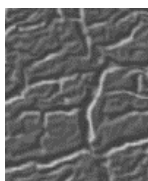
Pour que cette indemnisation s'applique, les victimes doivent avoir souscrit un contrat d'assurance garantissant les « dommages » aux biens ainsi que, le cas échéant, les dommages aux véhicules terrestres à moteur. Cette garantie est étendue aux « pertes d'exploitation », si elles sont couvertes par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

#### Les limites

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

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

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



12

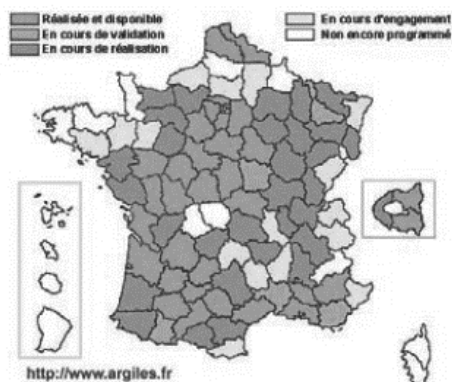
Type de contrat	Biens concernés	Communes dotées d'un PPR*		Communes non dotées d'un PPR
		Franchise pour dommages liés à un risque autre que la sécheresse	Montant concernant le risque sécheresse	Modulation de la franchise en fonction du nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle
Contrat « dommage »	Habitations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

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

### 3 - Comment prévenir ?

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

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



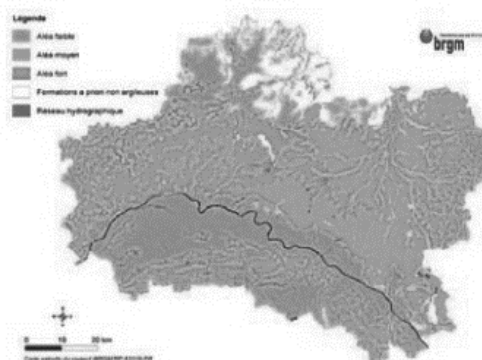
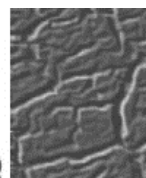
État d'avancement des cartes départementales d'aléa retrait-gonflement réalisées par le BRGM à la demande du MEDAD (mise à jour en juin 2007).

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

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

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

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



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

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

### 3.2 - L'information préventive

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

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

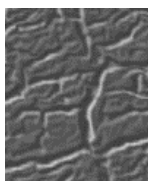
Le maire élabore un document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM). Ce document reprend les informations portées à la connaissance du maire par le préfet. Il précise les dispositions préventives et de protection prises au plan local. Il comprend l'arrêté municipal relatif aux modalités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

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

Le maire doit apposer ces affiches :

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

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



14

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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






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



# Fiches





## Code des couleurs

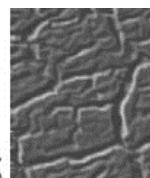
---

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

## Code des symboles

---

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



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

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

### 3.4 - Les règles de construction

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

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

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

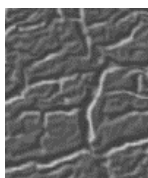
### 3.5 - La réduction de la vulnérabilité du bâti existant

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

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

Elles ont pour objectif premier de détailler les mesures préventives essentielles à mettre oeuvre. Deux groupes peuvent être distingués :

- les fiches permettant de minimiser le risque d'occurrence et l'ampleur du phénomène :
  - fiche 3, réalisation d'une ceinture étanche autour du bâtiment ;
  - fiche 4, éloignement de la végétation du bâti ;
  - fiche 5, création d'un écran anti-racines ;
  - fiche 6, raccordement des réseaux d'eaux au réseau collectif ;
  - fiche 7, étanchéification des canalisations enterrées ;
  - fiche 8, limiter les conséquences d'une source de chaleur en sous-sol ;
  - fiche 10, réalisation d'un dispositif de drainage.
- les fiches permettant une adaptation du bâti, de façon à s'opposer au phénomène et ainsi à minimiser autant que possible les désordres :
  - fiche 1, adaptation des fondations ;
  - fiche 2, rigidification de la structure du bâtiment ;
  - fiche 9, désolidariser les différents éléments de structure.



16

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

### Site internet

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

<http://www.prim.net>

■ Bureau de recherches Géologiques et Minières

<http://www.argiles.fr>

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

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

<http://www.qualiteconstruction.com>

### Bibliographie

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

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

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

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

### Glossaire

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

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

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

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

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

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

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

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

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




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

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

# Fiches





## Code des couleurs


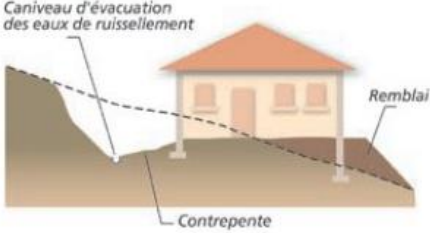
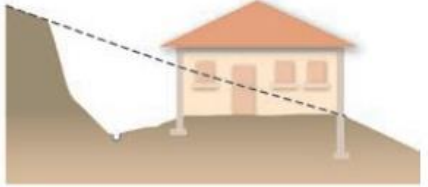
---


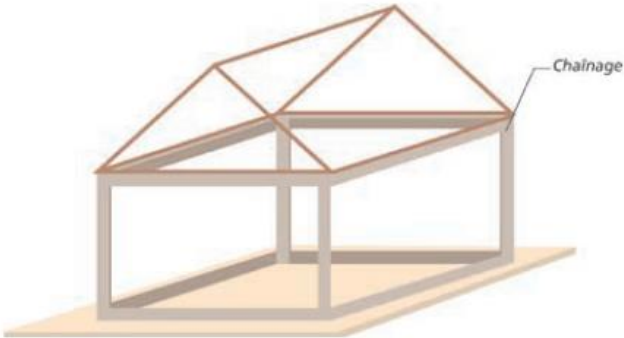
-  Mesure simple
-  Mesure technique
-  Mesure nécessitant l'intervention d'un professionnel




## Code des symboles

---

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

Fiche n° 1	ADAPTATION DES FONDATIONS		
<p><b>Problème à résoudre :</b> Pour la majorité des bâtiments d'habitation « classiques », les structures sont fondées superficiellement, dans la tranche du terrain concernée par les variations saisonnières de teneur en eau. Les sinistres sont ainsi dus, pour une grande part, à une inadaptation dans la conception et/ou la réalisation des fondations.</p>	<p><b>Descriptif du dispositif :</b> Les fondations doivent respecter quelques grands principes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- adopter une profondeur d'ancrage suffisante, à adapter en fonction de la sensibilité du site au phénomène ;</li> <li>- éviter toute dissymétrie dans la profondeur d'ancrage ;</li> <li>- préférer les fondations continues et armées, bétonnées à pleine fouille sur toute leur hauteur.</li> </ul>		
<p><b>Champ d'application :</b> Concerne sans restriction tout type de bâtiment, d'habitation ou d'activités.</p>			
<p><b>Schéma de principe</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="475 801 906 1077"> <p><b>Plate-forme en déblais-remblais</b></p>  </div> <div data-bbox="948 801 1378 1055"> <p><b>Plate-forme en déblais</b></p>  </div> </div>			
<p><b>Conditions de mise en œuvre :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La profondeur des fondations doit tenir compte de la capacité de retrait du sous-sol. Seule une étude géotechnique spécifique est en mesure de déterminer précisément cette capacité. À titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage (si les autres prescriptions – chaînage, trottoir périphérique, etc. – sont mises en œuvre), qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une prédisposition marquée du site peut cependant nécessiter de rechercher un niveau d'assise sensiblement plus profond.</li> <li>Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art (attention à descendre suffisamment la bêche périmétrique), peut constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.</li> <li>- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix. Sur des terrains en pente, cette nécessité d'homogénéité de l'ancrage peut conduire à la réalisation de redans.</li> </ul> <p><b>⚠</b> Lorsque le bâtiment est installé sur une plate-forme déblai/remblai ou déblai, il est conseillé de descendre les fondations « aval » à une profondeur supérieure à celle des fondations « amont ». Les fondations doivent suivre les préconisations formulées dans le DTU 13.12.</p> <p>Les études permettant de préciser la sensibilité du sous-sol au phénomène et de définir les dispositions préventives nécessaires (d'ordre constructif ou autre) doivent être réalisées par un bureau d'études spécialisé, dont la liste peut être obtenue auprès de l'Union Française des Géologues (tél : 01 47 07 91 95).</p>			

Fiche n°2	RIGIDIFICATION DE LA STRUCTURE DU BÂTIMENT		
<p><b>Problème à résoudre :</b> Un grand nombre de sinistres concernent des constructions dont la rigidité, insuffisante, ne leur permet pas de résister aux distorsions générées par les mouvements différentiels du sous-sol. Une structure parfaitement rigide permet au contraire une répartition des efforts permettant de minimiser les désordres de façon significative, à défaut de les écarter.</p>	<p><b>Descriptif du dispositif :</b> La rigidification de la structure du bâtiment nécessite la mise en œuvre de chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs liaisonnés.</p>		
<p><b>Champ d'application :</b> concerne sans restriction tout type de bâtiment, d'habitation ou d'activités.</p>			
<p><b>Schéma de principe</b></p> 			
<p><b>Conditions de mise en œuvre :</b> Le dispositif mis en œuvre doit suivre les préconisations formulées dans le DTU 20.1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- « Les murs en maçonnerie porteuse et les murs en maçonnerie de remplissage doivent être ceinturés à chaque étage, au niveau des planchers, ainsi qu'en couronnement, par un chaînage horizontal en béton armé, continu, fermé ; ce chaînage ceinture les façades et les relie au droit de chaque refend ».</li> <li>Cette mesure s'applique notamment pour les murs pignons au niveau du rampant de la couverture.</li> <li>- « Les chaînages verticaux doivent être réalisés au moins dans les angles saillants et rentrant des maçonneries, ainsi que de part et d'autre des joints de fractionnement du bâtiment ».</li> </ul> <p>La liaison entre chaînages horizontaux et verticaux doit faire l'objet d'une attention particulière : ancrage des armatures par retour d'équerre, recouvrement des armatures assurant une continuité. Les armatures des divers chaînages doivent faire l'objet de liaisons efficaces (recouvrement, ancrage, etc.), notamment dans les angles du bâtiment.</p>			
<p><b>Mesures d'accompagnement :</b> D'autres mesures permettent de rigidifier la structure :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la réalisation d'un soubassement « monobloc » (préférer les sous-sols complets aux sous-sols partiels, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire, plutôt que les dallages sur terre-plein) ;</li> <li>- la réalisation de linteaux au-dessus des ouvertures.</li> </ul>			

<b>Fiche n°3</b>	<b>RÉALISATION D'UNE CEINTURE ÉTANCHE AUTOUR DU BÂTIMENT</b>		
<p><b>Problème à résoudre</b> : Les désordres aux constructions résultent notamment des fortes différences de teneur en eau existant entre le sol situé sous le bâtiment qui est à l'équilibre hydrique (terrains non exposés à l'évaporation, qui constituent également le sol d'assise de la structure) et le sol situé aux alentours qui est soumis à évaporation saisonnière. Il en résulte des variations de teneur en eau importantes et brutales, au droit des fondations.</p>	<p><b>Descriptif du dispositif</b> : Le dispositif proposé consiste à entourer le bâti d'un système étanche le plus large possible (minimum 1,50 m), protégeant ainsi sa périphérie immédiate de l'évaporation et éloignant du pied des façades les eaux de ruissellement.</p>		
<p><b>Champ d'application</b> : concerne sans restriction tout type de bâtiment, d'habitation ou d'activités.</p>			
<p><b>Schéma de principe</b></p>  <p>Trottoir périphérique largeur 1,50 m</p>			
<p><b>Conditions de mise en œuvre</b> : L'étanchéité pourra être assurée, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- par la réalisation d'un trottoir périphérique (selon les possibilités en fonction de l'implantation du bâtiment et de la mitoyenneté), en béton ou tout autre matériau présentant une étanchéité suffisante ;</li> <li>- par la mise en place sous la terre végétale d'une géomembrane enterrée, dans les cas notamment où un revêtement superficiel étanche n'est pas réalisable (en particulier dans les terrains en pente). La géomembrane doit être raccordée aux façades par un système de couvre-joint, et être protégée par une couche de forme sur laquelle peut être mis en œuvre un revêtement adapté à l'environnement (pavés, etc).</li> </ul> <p>Une légère pente doit être donnée au dispositif, de façon à éloigner les eaux du bâtiment, l'idéal étant que ces eaux soient reprises par un réseau d'évacuation étanche.</p> <p> Pour être pleinement efficace, le dispositif d'étanchéité doit être mis en œuvre sur la totalité du pourtour de la construction. Une difficulté peut se poser lorsque l'une des façades est située en limite de propriété (nécessitant un accord avec le propriétaire mitoyen). Le non-respect de ce principe est de nature à favoriser les désordres.</p>			
<p><b>Mesures d'accompagnement</b> : Les eaux de toitures seront collectées dans des ouvrages étanches et évacués loin du bâtiment [cf. fiche n°6]. À défaut de la mise en place d'un dispositif étanche en périphérie immédiate du bâtiment, les eaux de ruissellement pourront être éloignées des façades (aussi loin que possible), par des contre-pentes.</p>			

## Fiche n°4

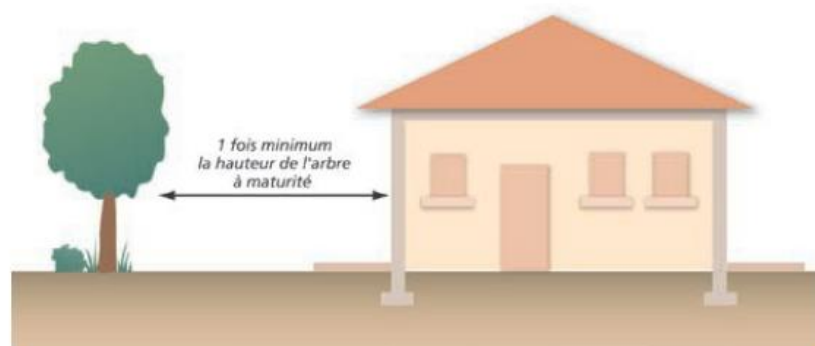
ÉLOIGNEMENT DE LA VÉGÉTATION  
DU BÂTI

**Problème à résoudre :** Empêcher le sol de fondation d'être soumis à d'importantes et brutales variations de teneur en eau. Les racines des végétaux soutirant l'eau du sol et induisant ainsi des mouvements préjudiciables au bâtiment, il convient d'extraire le bâti de la zone d'influence de la végétation présente à ses abords (arbres et arbustes).



**Descriptif du dispositif :** La technique consiste à abattre les arbres isolés situés à une distance inférieure à une fois leur hauteur à maturité par rapport à l'emprise de la construction (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). Un élagage régulier et sévère, permettant de minimiser la capacité d'évaporation des arbres et donc de réduire significativement leurs prélèvements en eau dans le sol, peut constituer une alternative à l'abattage. Attention, l'abattage des arbres est néanmoins également susceptible de générer un gonflement du fait d'une augmentation de la teneur en eau des sols qui va en résulter ; il est donc préférable de privilégier un élagage régulier de la végétation concernée.

**Champ d'application :** Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités situé à une distance d'arbres isolés inférieure à 1 fois leur hauteur à maturité (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). Bien que certaines essences aient un impact plus important que d'autres, il est difficile de limiter cette mesure à ces espèces, car ce serait faire abstraction de critères liés à la nature du sol. De plus, il faut se garder de sous-estimer l'influence de la végétation arbustive, qui devra également, en site sensible, être tenue éloignée du bâti.

## Schéma de principe



Suite page suivante

<b>Fiche n°4</b>	<b>ÉLOIGNEMENT DE LA VÉGÉTATION DU BÂTI</b>	
<p><b>Précautions de mise en œuvre</b> : L'abattage des arbres situés à faible distance de la construction ne constitue une mesure efficace que si leurs racines n'ont pas atteint le sol sous les fondations. Dans le cas contraire, un risque de soulèvement n'est pas à exclure. Si aucune action d'éloignement de la végétation (ou l'absence d'un écran anti-racines – [cf. Fiche n°5]) n'est mise en œuvre ceci pourra être compensé par l'apport d'eau en quantité suffisante aux arbres concernés par arrosage. Mais cette action sera imparfaite, notamment par le fait qu'elle pourrait provoquer un ramollissement du sol d'assise du bâtiment.</p>		
<p> <b>Mesure alternative</b> : Mise en place d'un écran anti-racines pour les arbres isolés situés à moins de une fois leur hauteur à maturité par rapport à l'emprise de la construction (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). [cf. fiche n°5]</p>		
<p><b>À destination des projets nouveaux</b> : Si des arbres existent à proximité de l'emprise projetée du bâtiment, il convient de tenir compte de leur influence potentielle à l'occasion tout particulièrement d'une sécheresse ou de leur éventuelle disparition future, à savoir selon le cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tenter autant que possible d'implanter le bâti à l'extérieur de leur « champ d'action » (on considère dans le cas général que le domaine d'influence est de une fois la hauteur de l'arbre à l'âge adulte pour des arbres isolés, une fois et demi cette hauteur dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes) ;</li> <li>- tenter d'abattre les arbres gênants le plus en amont possible du début des travaux (de façon à permettre un rétablissement des conditions « naturelles » de teneur en eau du sous-sol) ;</li> <li>- descendre les fondations au-dessous de la cote à laquelle les racines n'influencent plus sur les variations de teneur en eau (de l'ordre de 4 m à 5 m maximum).</li> </ul> <p>Si des plantations sont projetées, on cherchera à respecter une distance minimale équivalente à une fois la hauteur à maturité de l'arbre entre celui-ci et la construction. A défaut, on envisagera la mise en place d'un écran anti-racines.</p>		

## Fiche n°5

## CRÉATION D'UN ÉCRAN ANTI-RACINES

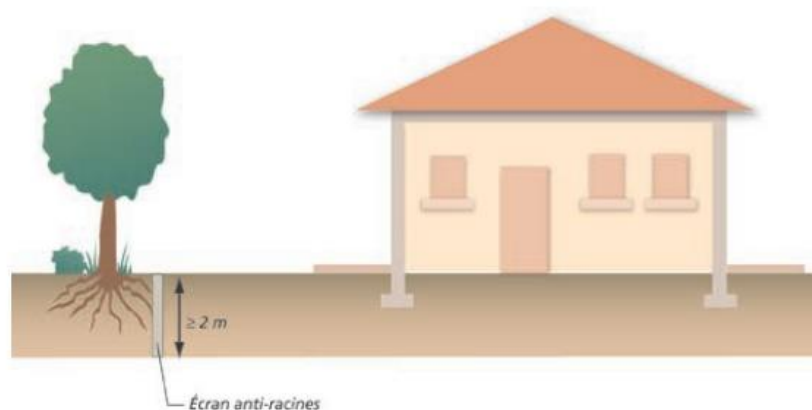


**Problème à résoudre :** Empêcher le sol de fondation d'être soumis à d'importantes et brutales variations de teneur en eau. Les racines des végétaux soutirant l'eau du sol et induisant ainsi des mouvements préjudiciables au bâtiment, il convient d'extraire le bâti de la zone d'influence de la végétation présente à ses abords.

**Descriptif du dispositif :** La technique consiste à mettre en place, le long des façades concernées, un écran s'opposant aux racines, d'une profondeur supérieure à celle du système racinaire des arbres présents (avec une profondeur minimale de 2 m). Ce dispositif est constitué en général d'un écran rigide (matériau traité au ciment), associé à une géomembrane (le long de laquelle des herbicides sont injectés), mis en place verticalement dans une tranchée.


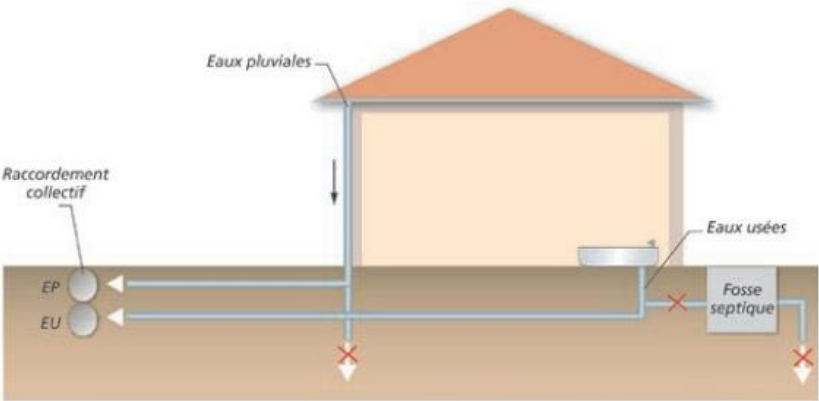
**Champ d'application :** Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités situé à une distance d'arbres isolés inférieure à une fois leur hauteur à maturité.


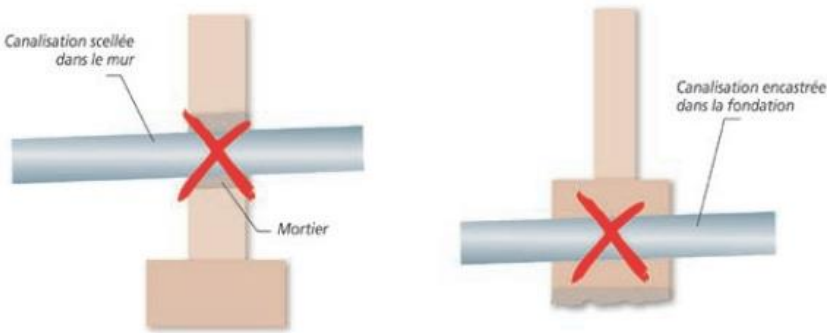
## Schéma de principe


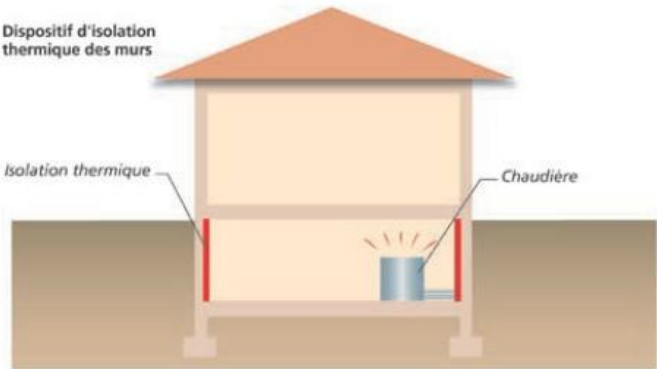


**Précautions de mise en œuvre :** L'écran anti-racines doit pouvoir présenter des garanties de pérennité suffisantes, notamment vis-à-vis de l'étanchéité et de la résistance. Un soin particulier doit être porté sur les matériaux utilisés (caractéristiques de la géomembrane, etc). L'appel à un professionnel peut s'avérer nécessaire pour ce point, voire également pour la réalisation du dispositif.

**⚠ Mesure alternative :** Abattage des arbres isolés situés à une distance inférieure à une fois leur hauteur à maturité, par rapport à l'emprise de la construction (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). [Voir fiche n°4]

Fiche n°6	RACCORDEMENT DES RÉSEAUX D'EAUX AU RÉSEAU COLLECTIF		
<p><b>Problème à résoudre :</b> De façon à éviter les variations localisées d'humidité, il convient de privilégier le rejet des eaux pluviales – EP – (ruissellement de toitures, terrasses, etc.) et des eaux usées – EU – dans les réseaux collectifs (lorsque ceux-ci existent). La ré-infiltration in situ des EP et des EU conduit à ré-injecter dans le premier cas des volumes d'eau potentiellement importants et de façon ponctuelle, dans le second cas des volumes limités mais de façon « chronique ».</p>	<p><b>Descriptif du dispositif :</b> Il vise, lorsque l'assainissement s'effectue de façon autonome, à débrancher les filières existantes (puits perdu, fosse septique + champ d'épandage, etc.) et à diriger les flux à traiter jusqu'au réseau collectif (« tout à l'égout » ou réseau séparatif).</p>		
<p><b>Champ d'application :</b> Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités assaini de façon individuelle avec ré-infiltration in situ (les filières avec rejet au milieu hydraulique superficiel ne sont pas concernées), et situé à distance raisonnable (c'est-à-dire économiquement acceptable) du réseau collectif.</p>			
<p><b>Schéma de principe</b></p> 			
<p><b>Conditions de mise en œuvre :</b> Le raccordement au réseau collectif doit être privilégié, sans préjudice des directives sanitaires en vigueur. Le raccordement nécessite l'accord préalable du gestionnaire de réseau. Le branchement à un réseau collectif d'assainissement implique pour le particulier d'être assujéti à une redevance d'assainissement comprenant une part variable (assise sur le volume d'eau potable consommé) et le cas échéant une partie fixe.</p>			
<p><b>⚠ Mesure alternative :</b> En l'absence de réseau collectif dans l'environnement proche du bâti et du nécessaire maintien de l'assainissement autonome, il convient de respecter une distance d'une quinzaine de mètres entre le bâtiment et le(s) point(s) de rejet (à examiner avec l'autorité responsable de l'assainissement).</p>			

Fiche n°7	ÉTANCHÉIFICATION DES CANALISATIONS ENTERRÉES		
<p><b>Problème à résoudre :</b> De façon à éviter les variations localisées d'humidité, il convient de s'assurer de l'absence de fuites au niveau des réseaux souterrains « humides ». Ces fuites peuvent résulter des mouvements différentiels du sous-sol occasionnés par le phénomène.</p>	<p><b>Descriptif du dispositif :</b> Le principe consiste à étanchéifier l'ensemble des canalisations d'évacuation enterrées (eaux pluviales, eaux usées). Leur tracé et leur conception seront en outre étudiés de façon à minimiser le risque de rupture.</p>		
<p><b>Champ d'application :</b> Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités, assaini de façon individuelle ou collective.</p>			
<p><b>Schéma de principe</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Les canalisations ne doivent pas être bloquées dans le gros-œuvre</b></p>  <p>Le schéma illustre deux configurations incorrectes de canalisations dans le gros-œuvre, marquées d'une croix rouge. À gauche, une canalisation est scellée dans le mur avec du mortier, mais elle est bloquée par une poutre horizontale. À droite, une canalisation est encastrée dans la fondation, mais elle est également bloquée par une poutre horizontale. Les étiquettes indiquent 'Canalisation scellée dans le mur', 'Mortier', et 'Canalisation encastrée dans la fondation'.</p>			
<p><b>Conditions de mise en œuvre :</b> Les canalisations seront réalisées avec des matériaux non fragiles (c'est-à-dire susceptibles de subir des déformations sans rupture). Elles seront aussi flexibles que possibles, de façon à supporter sans dommage les mouvements du sol. L'étanchéité des différents réseaux sera assurée par la mise en place notamment de joints souples au niveau des raccordements. De façon à ce que les mouvements subis par le bâti ne se « transmettent » pas aux réseaux, on s'assurera que les canalisations ne soient pas bloquées dans le gros œuvre, aux points d'entrée dans le bâti. Les entrées et sorties des canalisations du bâtiment s'effectueront autant que possible perpendiculairement par rapport aux murs (tout du moins avec un angle aussi proche que possible de l'angle droit).</p>			
<p><b>Mesures d'accompagnement :</b> Autant que faire se peut, on évitera de faire longer le bâtiment par les canalisations de façon à limiter l'impact des fuites occasionnées, en cas de rupture, sur les structures proches. Il est souhaitable de réaliser de façon régulière des essais d'étanchéité de l'ensemble des réseaux « humides ».</p>			

<b>Fiche n°8</b>	<b>LIMITER LES CONSÉQUENCES D'UNE SOURCE DE CHALEUR EN SOUS-SOL</b>	
<p><b>Problème à résoudre :</b> La présence dans le sous-sol d'un bâtiment d'une source de chaleur importante, en particulier d'une chaudière, est susceptible de renforcer les variations localisées d'humidité dans la partie supérieure du terrain. Elles sont d'autant plus préjudiciables qu'elles s'effectuent au contact immédiat des structures.</p>	<p><b>Descriptif du dispositif :</b> La mesure consiste à prévoir un dispositif spécifique d'isolation thermique des murs se trouvant à proximité de la source de chaleur (limitation des échanges thermiques).</p>	
<p><b>Champ d'application :</b> Concerne tous les murs de la pièce accueillant la source de chaleur, ainsi que toutes parties de la sous-structure du bâtiment au contact de canalisations « chaudes ».</p>		
<p><b>Schéma de principe</b></p> 		
<p><b>Conditions de mise en œuvre :</b> Dans l'Union Européenne, les produits d'isolation thermique pour la construction doivent posséder la marque CE depuis mars 2003 et respecter les normes EN 13162 à EN 13171 (selon leur nature). Il pourra s'agir de produits standards de type polystyrène ou laine minérale.</p>		
<p><b>Remarque :</b> La loi de finances pour 2005 a créé un crédit d'impôt dédié au développement durable et aux économies d'énergie. Destinée à renforcer le caractère incitatif du dispositif fiscal en faveur des équipements de l'habitation principale, cette mesure est désormais ciblée sur les équipements les plus performants au plan énergétique, ainsi que sur les équipements utilisant les énergies renouvelables. Le crédit d'impôt concerne les dépenses d'acquisition de certains équipements fournis par les entreprises ayant réalisé les travaux et faisant l'objet d'une facture, dans les conditions précisées à l'article 90 de la loi de finances pour 2005 et à l'article 83 de la loi de finances pour 2006 : <a href="http://www.industrie.gouv.fr/energie/developp/econo/textes/credit-impot-2005.htm">http://www.industrie.gouv.fr/energie/developp/econo/textes/credit-impot-2005.htm</a></p> <p>Cela concerne notamment l'acquisition de matériaux d'isolation thermique des parois opaques (planchers bas sur sous-sol, sur vide sanitaire ou sur passage ouvert, avec résistance thermique <math>R \geq 2,4 \text{ M}^2 \cdot \text{K}/\text{W}</math>). Pour choisir un produit isolant, il est important de connaître sa résistance thermique «R» (aptitude d'un matériau à ralentir la propagation de l'énergie qui le traverse). Elle figure obligatoirement sur le produit. Plus «R» est important plus le produit est isolant.</p> <p>Pour ces matériaux d'isolation thermique, le taux du crédit d'impôt est de 25%. Ce taux est porté à 40% à la double condition que ces équipements soient installés dans un logement achevé avant le 1/01/1977 et que leur installation soit réalisée au plus tard le 31 décembre de la 2<sup>e</sup> année qui suit celle de l'acquisition du logement.</p>		

## Fiche n°9

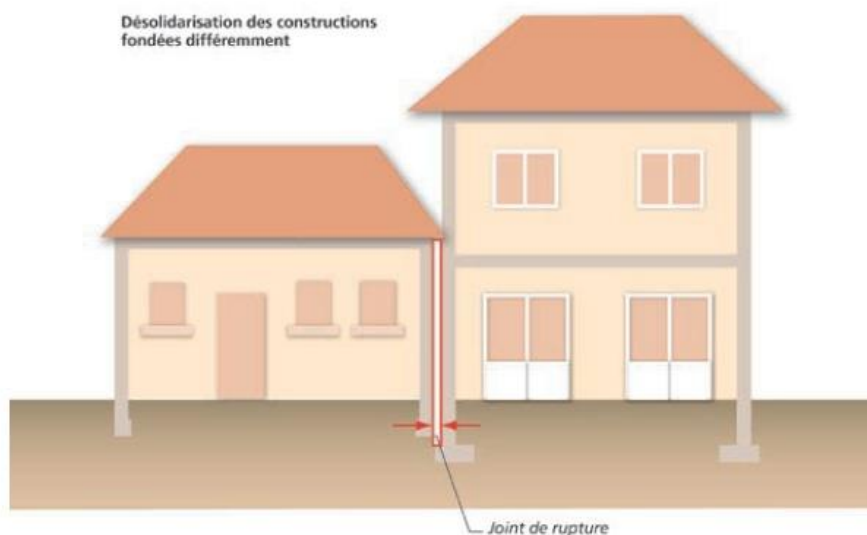
DÉSOLIDARISER LES DIFFÉRENTS  
ÉLÉMENTS DE STRUCTURE

**Problème à résoudre :** Deux parties de bâtiments accolés et fondés différemment peuvent subir des mouvements d'ampleur variable. Il convient de ce fait de désolidariser ces structures, afin que les sollicitations du sous-sol ne se transmettent pas entre elles et ainsi à autoriser des mouvements différentiels.

**Descriptif du dispositif :** Il s'agit de désolidariser les parties de construction fondées différemment (ou exerçant des charges variables sur le sous-sol), par la mise en place d'un joint de rupture (élastomère) sur toute la hauteur du bâtiment (y compris les fondations).

**Champ d'application :** Concerne tous les bâtiments d'habitation ou d'activités présentant des éléments de structures fondés différemment (niveau d'assise, type de fondation) ou caractérisés par des descentes de charges différentes. Sont également concernées les extensions de bâtiments existants (pièce d'habitation, garage, etc.).

## Schéma de principe



**Conditions de mise en œuvre :** Il est indispensable de prolonger le joint sur toute la hauteur du bâtiment.

**À destination du bâti existant :** La pose d'un joint de rupture sur un bâtiment existant constitue une mesure techniquement envisageable. Mais elle peut nécessiter des modifications importantes de la structure et s'avérer ainsi très délicate (les fondations étant également concernées par cette opération). La mesure doit systématiquement être mise en œuvre dans le cadre des projets d'extension du bâti existant.

## Fiche n°10

## RÉALISATION D'UN DISPOSITIF DE DRAINAGE

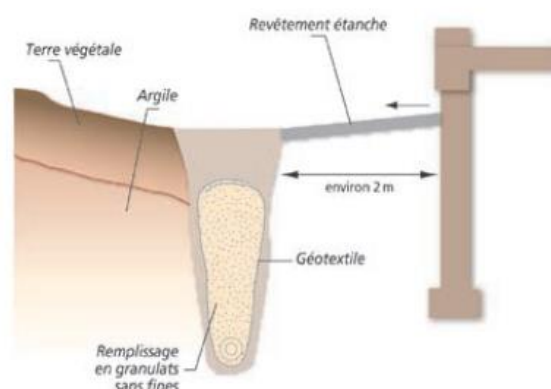


**Problème à résoudre :** Les apports d'eau provenant des terrains environnants (eaux de ruissellement superficiel ou circulations souterraines), contribuent au phénomène en accroissant les variations localisées d'humidité. La collecte et l'évacuation de ces apports permettent de minimiser les mouvements différentiels du sous-sol.

**Descriptif du dispositif :** Le dispositif consiste en un réseau de drains (ou tranchées drainantes) ceinturant la construction ou, dans les terrains en pente, disposés en amont de celle-ci. Les volumes collectés sont dirigés aussi loin que possible de l'habitation.

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

## Schéma de principe



**Conditions de mise en œuvre :** Le réseau est constitué de tranchées remplies d'éléments grossiers (protégés du terrain par un géotextile), avec en fond de fouille une canalisation de collecte et d'évacuation (de type « drain routier ») répondant à une exigence de résistance à l'écrasement. Idéalement, les tranchées descendent à une profondeur supérieure à celle des fondations de la construction, et sont disposées à une distance minimale de 2 m du bâtiment. Ces précautions sont nécessaires afin d'éviter tout impact du drainage sur les fondations.

Les règles de réalisation des drains sont données par le DTU 20.1.

⚠ En fonction des caractéristiques du terrain, la nécessité de descendre les drains au-delà du niveau de fondation de la construction peut se heurter à l'impossibilité d'évacuer gravitairement les eaux collectées. La mise en place d'une pompe de relevage peut permettre de lever cet obstacle.

**Mesure d'accompagnement :** Ce dispositif de drainage complète la mesure détaillée dans la fiche n°3 (mise en place d'une ceinture étanche en périphérie du bâtiment) de façon à soustraire les fondations de la construction aux eaux de ruissellement et aux circulations souterraines.

**Annexe n°4**  
**Règlement d'assainissement**

---

Communauté d'Agglomération du Soissonnais

---

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION**  
**DU SOISSONNAIS**

**REGLEMENT D'ASSAINISSEMENT**

**Avenant n°1**

---

Règlement du service public d'assainissement collectif

Page 1 sur 23

## SOMMAIRE

<b>Chapitre I – Dispositions générales</b>	
Article 1 – Objet du règlement	page 4
Article 2 – Autres prescriptions	page 4
Article 3 – Catégories d'eaux admises au déversement	page 4
Article 4 – Les déversements interdits	page 5
Article 5 – Définition du branchement	page 5
Article 6 – Modalités générales d'établissement du branchement	page 6
<b>Chapitre II – Les eaux usées domestiques</b>	
Article 7 – Définition des eaux usées domestiques	page 6
Article 8 – Obligation de raccordement	page 6
Article 9 – Délai et dérogations au raccordement obligatoire	page 7
Article 10 – Réalisation d'office des branchements	page 7
Article 11 – Propriété, entretien, réparations	page 7
Article 12 – Redevance de branchement	page 7
Article 13 – Redevance d'assainissement	page 8
<b>Chapitre III – Les eaux usées industrielles</b>	
Article 14 – Définition	page 8
Article 15 – Conditions de raccordement	page 9
Article 16 – Autorisation de déversement	page 9
Article 17 – Convention spéciale de déversement	page 9
Article 18 – Demande de raccordement des eaux résiduaires industrielles	page 9
Article 19 – Conditions générales d'admissibilité des eaux usées non domestiques	page 9
Article 20 – Neutralisation ou traitement préalable des eaux usées non domestiques	page 10
Article 21 – Valeurs limites des substances nocives dans les eaux usées non domestiques	page 10
Article 22 – Autres prescriptions	page 11
Article 23 – Caractéristiques techniques des branchements	page 11
Article 24 – Prélèvements et contrôles	page 11
Article 25 – Déboureur / séparateur à graisses	page 11
Article 26 – Séparateur à féculs	page 12
Article 27 – Déboureur / séparateur à hydrocarbures	page 12
Article 28 – Entretien des installations de pré traitements	page 13
Article 29 – Redevance d'assainissement applicable aux établissements industriels	page 13
Article 30 – Participations financières spéciales	page 14
<b>Chapitre IV – Les eaux pluviales</b>	
Article 31 – Définition	page 14
Article 32 – Séparation des eaux pluviales	page 14
Article 33 – Conditions de raccordement	page 14
Article 34 – Demande de branchement pluvial – exécution	page 15
<b>Chapitre V – Les installations sanitaires intérieures</b>	
Article 35 – Instructions générales	page 15
Article 36 – Raccordement entre domaine public et domaine privé	page 15
Article 37 – Suppression des anciennes installations, anciennes fosses, anciens cabinets d'aisance	page 15
Article 38 – Etanchéité des installations et protection contre le reflux d'eaux usées	page 15

**Chapitre VI – Contrôle des lotissements et des opérations d'urbanisme d'envergure**

Article 39 – Prescriptions générales	page 16
Article 40 – Raccordement	page 16
Article 41 – Obligations du lotisseur	page 16
Article 42 – Prescriptions techniques	page 17
Article 43 – Matériaux et fournitures agréés	page 19
Article 44 – Exécution des travaux	page 19
Article 45- Conditions d'intégration au domaine public	page 20

**Chapitre VII – Collecte traitement des résidus d'assainissement**

Article 46 – Lieu de dépotage et traitement des résidus d'assainissement	page 20
Article 47 – Caractéristiques des produits admis	page 20
Article 48 – Obligations des entreprises de vidange	page 20
Article 49 – Redevance	page 20

**Chapitre VIII – Dispositions diverses**

Article 50 – Intervention du service	page 21
Article 51 – Contrôle de raccordement pour cession immobilière	page 21
Article 52 – Application du règlement	page 21
Article 53 – Agents assermentés	page 21
Article 54 – Infractions	page 21

**Chapitre IX – Dispositions d'application**

Article 55 – Date d'application	page 21
Article 56 – Modifications du règlement	page 21
Article 57 – Sanctions	page 21
Article 58 – Exécution	page 22

## **CHAPITRE I – DISPOSITIONS GENERALES**

### **Article 1 – Objet du règlement**

L'objet du présent règlement est de définir les conditions et les modalités auxquelles sont soumis les déversements des eaux dans les réseaux d'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais.

Ce règlement est applicable aux usagers dont les propriétés ont été classées en zonage d'assainissement collectif conformément au plan soumis à enquête publique du 26 janvier 2004 au 5 mars 2004 inclus et ayant fait l'objet d'une délibération de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais approuvant ce plan de zonage d'assainissement le 13 mai 2004.

Dans le cas de propriétés zonées en assainissement collectif, mais dont le réseau collectif n'est pas encore réalisé, les propriétaires devront se conformer au règlement d'assainissement non collectif et ceci jusqu'à la construction et la mise en service du réseau collectif au droit de la propriété en question.

Le règlement du service d'assainissement non collectif est joint en annexe n° 1 au présent règlement.

Dans la suite du présent document, le gestionnaire du service assainissement est désigné par l'appellation « Le Service ».

### **Article 2 – Autres prescriptions**

Les prescriptions du présent règlement ne font pas obstacle au respect de l'ensemble des réglementations en vigueur en matière de rejet dans les réseaux.

En vertu des articles L.1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique, le raccordement aux réseaux d'assainissement disposés pour recevoir les eaux domestiques, établis sous la voie publique, est obligatoire pour les immeubles ayant accès soit directement, soit par voie privée, soit par servitude de passage ; les conditions générales de raccordement et de déversement sont fixées par les articles 1331-2 à 1331-10 du Code de la Santé Publique et par le Règlement Sanitaire Départemental.

### **Article 3 – Catégories d'eaux admises au déversement**

Dans tous les cas, il appartiendra au propriétaire de se renseigner auprès du service de la nature du système bordant sa propriété.

#### *Système séparatif*

- a) seules sont susceptibles d'être déversées dans le réseau eaux usées :**
- les eaux usées domestiques telles que définies à l'article 7 du présent règlement,
  - les eaux industrielles définies par autorisation de déversement ou par les conventions spéciales de déversement passées entre la Communauté d'Agglomération du Soissonnais et les établissements industriels, commerciaux ou artisanaux à l'occasion des demandes de branchement au réseau public ;
- b) seules sont susceptibles d'être déversées dans le réseau pluvial :**
- l'excès d'eaux pluviales de ruissellement après mise en oeuvre de techniques alternatives (rétention, infiltration, ...),
  - les eaux de source résurgentes existantes avant toute construction,
  - certaines eaux industrielles définies par conventions spéciales de déversement.

#### *Système unitaire*

Les eaux usées domestiques définies à l'article 7 du présent règlement, les eaux pluviales définies à l'article 31 du présent règlement ainsi que les eaux industrielles définies par autorisation de déversement ou par les conventions spéciales de déversement passées avec la Communauté d'Agglomération du Soissonnais et des établissements industriels, commerciaux ou artisanaux sont admises dans le même réseau à l'occasion des demandes de branchement.

Les agents du Service ont la possibilité d'effectuer chez tous les usagers des prélèvements de contrôle afin de vérifier la nature des rejets envoyés dans les collecteurs.

Les frais de contrôle seront à la charge du Service si le déversement s'avère conforme au présent règlement et à la législation en vigueur : ils seront à la charge de l'usager dans le cas contraire.

#### **Article 4 – Les déversements interdits**

Le respect des règles de salubrité publique et de protection de l'environnement interdit de déverser dans les réseaux d'assainissement :

- le contenu ou les effluents des fosses septiques,
- les déchets solides tels que des ordures ménagères, y compris après broyage,
- les déchets d'origine animale
- les huiles usagées,
- les hydrocarbures, solvants, acides, bases, cyanures, sulfures ...,
- les produits radioactifs,
- les rejets des pompes à chaleur,
- tous les types de lingettes.
- 

et d'une manière générale, toute substance susceptible d'être la cause d'un danger pour le personnel d'exploitation, d'une dégradation des ouvrages de collecte et d'épuration, d'une gêne dans leur fonctionnement, ou encore d'une menace pour l'environnement.

#### **Article 5 – Définition du branchement**

Les branchements de chaque réseau comprendront, depuis la canalisation publique :

- un dispositif permettant le raccordement au réseau public,
- une canalisation de branchement située tant sous le domaine public que privé,
- un ouvrage dit « regard de branchement » ou un regard de façade visitable,
- un dispositif permettant le raccordement à l'immeuble,
- une fermeture par tampon hydraulique.

Les dispositifs permettant le raccordement aux réseaux d'assainissement public sont :

- soit la culotte de branchement à joints étanche, le clips ou le joint « Forsheda »,
- soit le piquage par un raccord à plaquette ou à taquets,
- soit la boîte de branchement dite borgne (cas de force majeure, à faire valider par le service).

Dans tous les cas, les percements sur le collecteur public seront exécutés à la carotteuse.

Le choix entre les différents types d'ouvrages dépendra des conditions techniques locales particulières telles que le diamètre du collecteur, la nature du matériau le composant. Le raccordement d'un lotissement n'est pas considéré comme un branchement.

**Le branchement en domaine privé comprendra :**

**Un dispositif anti retour (protection contre les reflux des eaux des réseaux d'assainissement).**

Un dispositif anti odeur (siphon disconnecteur).

Voir chapitre V.

#### **Article 6 – Modalités générales d'établissement du branchement**

La Communauté d'Agglomération du Soissonnais fixera le nombre de branchements à installer par immeuble à raccorder. En tout état de cause, il y aura autant de canaux distincts que d'immeubles.

Le service de l'assainissement déterminera en accord avec le propriétaire de la construction à raccorder, les conditions techniques d'établissement de ce branchement, au vu de la demande.

Celle-ci est accompagnée du plan de masse de la construction sur lequel sera indiqué très nettement le tracé souhaité pour le branchement ainsi que le diamètre et une coupe cotée des installations et du dispositif le composant, de la façade jusqu'au collecteur.

Les travaux de réalisation des branchements sont entièrement à la charge du propriétaire. La partie située sous domaine public sera obligatoirement exécutée par une entreprise qualifiée sous le contrôle du service d'assainissement. Le coût des travaux est directement assumé par le propriétaire qui pourra négocier avec une ou plusieurs entreprises.

Une demande de branchement devra alors être sollicitée auprès du service d'assainissement. Après instruction une autorisation de raccordement domestique sera délivrée (voir annexe 2), accompagnée du cahier des charges technique concernant les travaux sur domaine public.

## **CHAPITRE II – LES EAUX USEES DOMESTIQUES**

### **Article 7 – Définition des eaux usées domestiques**

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (lessives, cuisine, toilettes, lavage des sols ...) et les eaux vannes (urines et matières fécales).

### **Article 8 – Obligation de raccordement**

Comme le prescrit l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux réseaux d'assainissement disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau d'assainissement (date de réception des travaux).

Au terme de ce délai, conformément aux prescriptions de l'article L.1331-8 du Code de la Santé Publique, tant que le propriétaire ne s'est pas conformé à cette obligation, il est astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance d'assainissement qu'il aurait payée si son immeuble avait été raccordé au réseau, et qui pourra être majorée jusqu'à un maximum de 100 % (voir article 13).

Un immeuble situé en contrebas d'un collecteur public est considéré comme raccordable et le dispositif de relevage des eaux usées nécessaire est à la charge du propriétaire de l'immeuble.

### **Article 9 – Délai et dérogations au raccordement obligatoire**

Lorsqu'il existe un réseau d'assainissement public sous la voie publique, le raccordement à ce réseau est obligatoire

dans un délai de 2 ans à compter de la date de la mise en service du collecteur. Des prolongations de délais ou des dérogations pourront être accordées par Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais.

#### A) Dérogations

Les catégories d'immeubles susceptibles de bénéficier de dérogations ont été définies par l'arrêté ministériel et concernent les immeubles :

- ayant fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter
- ayant fait l'objet d'une acquisition déclarée d'utilité publique
- déclarés insalubres
- frappés d'un arrêté de péril prescrivant leur démolition
- devant être démolis en exécution des plans d'urbanisme en vigueur ou des schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme ou des plans d'occupations des sols.

#### B) Prolongation de délais

Des prolongations (dix ans maximum) du délai de raccordement de deux ans peuvent être accordées aux propriétaires d'immeubles ayant fait l'objet d'un permis de construire datant de moins de dix ans lorsque ces immeubles sont pourvus d'une installation réglementaire d'assainissement autorisée par le permis de construire et en bon état de fonctionnement

*Les demandes de dérogations ou de prolongations de délais doivent être adressées avec justification à Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais service assainissement 11 avenue François Mitterrand Les Terrasses du Mail 02880 CUFFIES.*

#### Article 10 - Réalisation d'office des branchements.

Lors de la mise en place du réseau de collecte d'eaux usées, toute personne qui a l'obligation de se raccorder, fixe d'un commun accord avec les agents du service le point de raccordement de l'immeuble sur un imprimé qui vaut demande de branchement et autorisation ordinaire de déversement.

Le service exécute d'office les branchements dans la partie incluse sous le domaine public jusque – et y compris – au regard de façade qui doit se situer le plus près possible de ce même domaine public.

#### Article 11 - Propriété, entretien, réparations

**Dans le cas de réalisation d'office du branchement (article 10), la partie du branchement située sous la voie publique est incorporée au réseau public dès la réception des travaux. Dans le cas d'un branchement réalisé postérieurement à la mise en place d'un réseau de collecte des eaux usées, la partie du branchement situé en domaine public est pris en charge et incorporé au réseau public, après une « période de garantie de parfait achèvement » de 24 mois, après réception du dit branchement par le Service et par le service voirie de la commune.**

#### Article 12 - Redevance de branchement

Dans le cas de réalisation d'office du branchement (article 10), les travaux correspondants sont pris en charge par le service et ne donne pas lieu à une redevance de branchement. **Dans le cas d'un branchement réalisé postérieurement à la mise en place d'un réseau de collecte des eaux usées, les travaux correspondants sont pris en charge par le propriétaire et ne donne pas lieu à une redevance de branchement.**

#### Article 13 - Redevance d'assainissement

En application du décret n° 67-945 du 24 octobre 1967 et des textes d'application, les dépenses engagées par le service assainissement pour collecter et épurer les eaux usées sont équilibrées par le produit d'une redevance pour service rendu à l'utilisateur.

Le prix de la redevance est fixé chaque année par délibération du Conseil Communautaire et est dû dès la mise en service du réseau et ceci raccordement réalisé ou non. **La redevance est appliquée au m<sup>3</sup> d'eau potable consommée et est recouvrée par le gestionnaire du réseau de distribution d'eau potable.**

#### Cas des usagers s'alimentant en tout ou partie à une autre source de distribution que le réseau public

Toute personne raccordée ou tenue de se raccorder au réseau d'assainissement et s'alimentant en eau totalement ou partiellement à une source autre qu'un service public doit en faire la déclaration à la mairie ainsi qu'au service.

Le nombre de mètres cubes prélevés à la source privée est déterminé par un dispositif de comptage posé et entretenu aux frais de l'utilisateur. Chaque année le propriétaire déclarera le volume consommé : à défaut de cette déclaration, un forfait de 120 m<sup>3</sup>/an sera appliqué. Les agents du service ont la possibilité d'accéder aux propriétés privées pour procéder au contrôle des installations intérieures et des ouvrages de prélèvement. En cas de risque de contamination du réseau public et si des mesures ne sont pas mises en œuvre, le service **avertira le gestionnaire du réseau de distribution d'eau potable qui prendra les mesures appropriées. La police sanitaire (Mairie) sera également avertie.**

#### Cas des compteurs temporaires de chantiers

Toute personne utilisant, temporairement lors d'un chantier, de l'eau qui ne rejoint pas le réseau collectif doit installer un compteur temporaire de chantier et le signaler au service afin de ne pas payer la redevance assainissement. Ceci est aussi valable pour l'irrigation, l'arrosage et les piscines.

#### Dégrèvement de la redevance d'assainissement

Un dégrèvement de la redevance assainissement pourra être accordé si une fuite non détectable survient après compteur, à condition que l'eau perdue n'emprunte pas le réseau d'eaux usées.

Le volume dégrèvement correspondra à la différence entre le volume de l'année considéré diminué de la moyenne des volumes des 3 années précédentes sous réserve que les travaux de réparation soient réalisés.

#### Majoration de la redevance assainissement.

En cas de contrôle du raccordement par le service, le propriétaire n'ayant pas fait réaliser son branchement sur le réseau public (partie privée ou (et) partie publique), dans le délai légal de deux ans (création d'un réseau de collecte des eaux usées) ou après construction de son habitation, se verra adresser une lettre de mise en demeure. Il disposera d'un délai de six mois pour régulariser la situation. Passé ce délai et après contrôle de vérification par le service, une majoration de 100% de la redevance assainissement sera appliquée. Elle sera facturée annuellement au propriétaire de l'habitation sous la forme d'un titre de recette administratif. Cette majoration sera maintenue jusqu'à réalisation et conformité du branchement, dûment vérifié par la Service.

### **CHAPITRE III – LES EAUX USEES INDUSTRIELLES**

#### **Article 14 – Définition**

Sont classées dans les eaux usées non domestiques, tous les rejets liquides correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique, et résultant d'activités industrielles, commerciales, artisanales ou autres. Elles seront désignées par la suite comme Eaux Industrielles.

#### **Article 15 – Conditions de raccordement**

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un

accord préalable consenti par le service. Cet accord est concrétisé par :

- soit une autorisation de déversement
- soit par une convention spéciale de déversement

#### **Article 16 – Autorisation de déversement**

Le document concerne notamment les établissements tels que les cabinets dentaires, restaurants, cantines, blanchisseries, teintureries, stations services, parcs de stationnement, etc ... dont les effluents nécessitent un pré traitement type séparateur (amalgames, graisses, féculs, hydrocarbures, ...). Il comporte une fiche de prescriptions techniques particulières.

#### **Article 17 – Convention Spéciale de Déversement (CSD)**

Ce document concerne les établissements qui, de par la nature de leurs effluents, nécessitent une entente préalable entre les deux parties (service et responsable d'établissement) pour fixer les conditions du raccordement.

Ce document est établi à la suite d'une enquête particulière par les agents du service. Il fixe le débit maximal du rejet autorisé, la nature et l'origine des eaux à évacuer sur leurs caractéristiques physiques (couleur, limpidité, odeur, température, toxicité, acidité ou alcalinité, ...).

Une analyse des produits en suspension ou en solution doit être faite à la charge de l'établissement, à seule fin d'indiquer les moyens à mettre en œuvre pour leur traitement éventuel avant déversement dans les réseaux de collecte d'eaux usées et pluviales.

#### **Article 18 – Demande de raccordement des eaux résiduaires industrielles**

Le raccordement des établissements commerciaux, industriels ou artisanaux au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique. Ils doivent toutefois être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques et adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection suffisante du milieu naturel (article 1331-15).

Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux industrielles au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles.

Après instruction des demandes et en fonction de la nature de l'activité de l'établissement soit il sera délivré une autorisation de déversement (annexe 3) soit une convention spéciale de déversement sera signée (annexe 4).

#### **Article 19 – Conditions générales d'admissibilité des eaux usées non domestiques**

Les effluents non domestiques rejetés au réseau de collecte des eaux usées doivent :

- être neutralisés à un pH compris entre 5,5 et 8,5. A titre exceptionnel, lorsque la neutralisation est faite à l'aide de chaux, le pH peut être compris entre 5,5 et 9,5.
- être ramenés à une température inférieure ou au plus égale à 30°
- ne pas contenir de composés cycliques hydroxylés, ni leurs dérivés halogènes
- être débarrassés des matières flottantes, déposables ou précipitables, susceptibles, directement ou indirectement après mélange avec d'autres effluents
- ne pas contenir plus de 600mg/L de matières en suspension (MES)
- présenter une demande biochimique en oxygène inférieure ou au plus égale à 800 mg/L (DBO5)
- présenter une demande chimique en oxygène inférieure ou égale à 2000 mg/L (DCO)
- présenter une concentration en matières organiques telle que la teneur en azote totale du liquide n'excède pas 150 mg/L, si on l'exprime en azote élémentaire, ou 200 mg par litre si on l'exprime en ions ammonium

- présenter une concentration en Phosphore totale inférieure ou égale à 50 mg/L
- ne pas renfermer de substances capables d'entraîner :
  - \* la destruction de la vie bactérienne des stations d'épuration
  - \* la destruction de la vie aquatique sous toutes ses formes à l'aval des points de déversement des collecteurs publics dans les fleuves, cours d'eau ou canaux
- présenter un equitox conforme à la norme NF EN ISO 6341 (mai 1996).

Cas des effluents non domestiques rejetés au **réseau de collecte des eaux pluviales** : ces rejets doivent respecter les normes de compatibilité du milieu naturel en vigueur soit :

MES	50 mg/L
DCO	90 mg/L
DBO5	25 mg/L
HYDROCARBURES	5 mg/L
PLOMB	0,1 mg/L
NGL :	20 mg/l
Pt :	1 mg/l

#### **Article 20 – Neutralisation ou traitement préalable des eaux usées non domestiques**

Doivent subir une neutralisation ou un traitement préalable avant leur rejet dans les réseaux de collecte publics **des eaux usées**, les eaux usées non domestiques contenant des substances susceptibles d'entraver par leur nature ou leur concentration le bon fonctionnement des stations d'épuration. Ce sont :

- 1 des acides libres,
- 2 des matières à réaction fortement alcaline en quantités notables,
- 3 certains sels à forte concentration, et en particulier des dérivés de chromates et bichromates,
- 4 des poisons violents et notamment des dérivés de cyanogène,
- 5 des hydrocarbures, des huiles, des graisses et des féculés,
- 6 des gaz nocifs ou des matières qui, au contact de l'air dans les réseaux d'assainissements, deviennent explosifs,
- 7 des matières dégageant des odeurs nauséabondes,
- 8 des eaux radioactives,
- 9 des eaux colorées.

#### **Article 21 – Valeurs limites des substances nocives dans les eaux usées non domestiques**

La teneur des eaux usées non domestiques en substances nocives ne peut, en aucun cas, au moment de leur rejet dans les réseaux d'assainissement (**eaux usées ou unitaire**), dépasser pour les corps chimiques énumérés ci-après, les valeurs suivantes en terme de concentration : (valeurs guides du 02/02/98)

- indice phénols	0,3 mg/L
- cyanures	0,1 mg/L
- chrome hexavalent et composés (en Cr)	0,1 mg/L
- plomb et composés (en Pb)	0,5 mg/L
- cuivre et composés (en Cu)	0,5 mg/L
- chrome et composés (en Cr)	0,5 mg/L
- nickel et composés (en Ni)	0,5 mg/L
- zinc et composés (en Ni)	2,0 mg/L
- manganèse et composés (en Mn)	1,0 mg/L
- étain et composés (en Sn)	2,0 mg/L
- fer, aluminium et composés (en Fe + Al)	5,0 mg/L

- composés organiques halogénés (en AOX ou EOX)	1,0 mg/L
- hydrocarbures totaux	10,0 mg/L
- fluor et composés (en F)	15,0 mg/l
- Cadmium	0,2 mg/L
- mercure	0,05 mg/L
- argent	0,1 mg/L

La présente liste n'est pas exhaustive et d'autres contraintes pourront être imposées dans le cadre de l'autorisation de déversement ou de la convention spéciale de déversement, qui devra être obligatoirement réalisée pour chaque établissement de commerce, d'artisanat ou d'industrie.

#### **Article 22 – Autres prescriptions**

Les déversements des installations classées doivent être conformes aux normes établies par la législation spécifique à ces dites installations et aux prescriptions figurant dans les arrêtés d'autorisation.

Toute infraction aux dispositions de cet article sera poursuivie conformément aux procédures définies par la législation applicable en matière d'installations classées pour la protection de l'environnement.

Pour les installations non classées : application des dispositions du présent règlement.

#### **Article 23 – Caractéristiques techniques des branchements**

Les établissements consommateurs d'eau à des fins industrielles doivent, s'ils en sont requis par le service, être pourvus d'au moins deux branchements distincts :

- un branchement eaux domestiques,
- un branchement eaux usées non domestiques.

Chacun de ces branchements doit être équipé d'un regard visitable implanté autant que possible à la limite de la propriété privée et accessible en permanence depuis le domaine public pour permettre au service d'effectuer des contrôles inopinés. Une vanne d'obturation doit être placée sur le branchement des eaux usées non domestiques.

#### **Article 24 – Prélèvements et contrôles**

Des prélèvements et contrôles peuvent être effectués à tout moment par le service dans les regards de visite, afin de vérifier si les eaux déversées dans les réseaux de collecte sont en permanence conformes aux prescriptions. Les analyses sont faites par le laboratoire du service ou tout autre laboratoire agréé.

Si les rejets ne sont pas conformes aux critères définis ci-avant, les autorisations de déversement sont immédiatement suspendues.

En cas de danger le service peut obturer la vanne.

Les frais de contrôle seront supportés par le propriétaire de l'établissement concerné si un résultat au moins démontre que les effluents ne sont pas conformes aux prescriptions du présent règlement et de la réglementation en vigueur.

#### **Article 25 – Déboureur / Séparateur à graisses**

L'installation d'un séparateur à graisses est obligatoire sur les conduites d'évacuation des eaux anormalement chargées de matières flottantes (densité inférieure à 1) telles que les eaux grasses de restaurants, cantines, boucheries, charcuteries, etc ... (installation au cas par cas).

En ce qui concerne les eaux de cuisine provenant de restaurants ou cantines, le séparateur à graisses doit être dimensionné en fonction du nombre maximum de repas servis dans une journée, du débit entrant dans l'appareil et du temps de rétention nécessaire à la séparation des graisses. Les usagers de ces types d'appareils peuvent prendre

connaissance de leur mode de calcul auprès des agents compétents du service.

Le séparateur à graisses doit être conçu de telle sorte :

- qu'il ne puisse être siphonné par le réseau d'eaux usées,
- que le ou les couvercles puissent résister aux charges de la circulation et être étanches dans le cas d'une installation sous le niveau de la chaussée,
- que l'espace compris entre la surface des graisses et le couvercle soit ventilé par la canalisation d'arrivée,
- que le regard de visite soit suffisamment dimensionné pour permettre un entretien correct.

Les séparateurs à graisses sont précédés d'un débourbeur destiné à provoquer la décantation des matières lourdes, à ralentir la vitesse de l'effluent et à abaisser sa température.

Les appareils de drainage des eaux résiduaires vers le séparateur doivent être munis d'un coupe-odeur. Au cas où l'utilisation d'une pompe de relevage s'avère nécessaire pour évacuer les eaux résiduaires, celle-ci doit être placée à l'aval du séparateur afin de ne pas provoquer d'émulsions qui gêneraient la bonne séparation des graisses.

Afin de permettre une vidange rapide et d'éviter de ce fait les mauvaises odeurs, les séparateurs à graisses doivent être placés à des endroits accessibles aux camions-citernes équipés d'un matériel spécifique d'aspiration.

Cependant, certains appareils peuvent être reliés au mur de façade de l'immeuble par une colonne sèche permettant la vidange à distance.

#### **Article 26 – Séparateur à féculés**

Les établissements disposant d'éplucheuses à légumes doivent prévoir sur la conduite d'évacuation correspondante un séparateur à féculés.

Cet appareil dont les caractéristiques sont soumises à autorisation de déversement comprend deux chambres visitables :

- la première chambre est munie d'un dispositif capable de rabattre les mousses et d'un panier permettant la récupération directe des matières plus lourdes,
- la deuxième chambre est constituée par une simple chambre de décantation.

Les séparateurs sont implantés à des endroits accessibles de façon à faciliter leur entretien, mais suffisamment proches des installations d'origine afin d'éviter le colmatage des conduites d'amenées.

Le ou les couvercles doivent être capables de résister aux charges de la circulation s'il y a lieu. Les eaux résiduaires émanant du séparateur sont évacuées directement au réseau de collecte. En aucun cas, les eaux résiduelles chargées de féculés ne peuvent être dirigées vers une installation de séparation des graisses.

#### **Article 27 – Débourbeur / Séparateur à hydrocarbures**

Afin de ne pas rejeter dans les réseaux de collecte ou dans les caniveaux, des hydrocarbures en général et tout particulièrement des matières volatiles pouvant former un mélange détonant au contact de l'air, les garages, stations servicés et établissements commerciaux et industriels de tous ordres, les parkings selon les cas (couverts, non couverts, nombre de places) doivent être équipés de débourbeurs-séparateurs. Cet ensemble de séparation des hydrocarbures est soumis à une demande préalable.

En principe, sauf avis contraire du service, les séparateurs à hydrocarbures sont reliés au réseau pluvial. Le dispositif se compose de deux parties principales : le débourbeur et le séparateur – facilement accessibles aux véhicules de nettoyage (citernes aspiratrices).

Les séparateurs à hydrocarbures doivent accumuler autant de fois 10 litres d'hydrocarbures qu'ils supportent de litres/secondes du débit.

Le calcul du débit entrant tient compte du ruissellement sur les surfaces non couvertes et sert au calibrage des appareils. Ils doivent avoir un pouvoir séparatif de 95 % au moins et ne peuvent, en aucun cas, être siphonnés par le réseau de collecte.

En outre, afin d'éviter tout accident à partir d'installations n'ayant pas été entretenues en temps voulu, lesdits appareils doivent être munis d'un dispositif d'obturation automatique qui bloque la sortie du séparateur lorsque celui-ci a emmagasiné son maximum d'hydrocarbures.

Les séparateurs doivent être ininflammables et leurs couvercles capables de résister aux charges de la circulation s'il y a lieu. Un déboureur de capacité appropriée au séparateur (10 litres par lavage et par voiture) doit être placé à l'amont de celui-ci. Son rôle est de provoquer la décantation des matières lourdes et de diminuer la vitesse de l'effluent.

Les emplacements, couverts ou non, prévus pour laver plus de 10 voitures doivent, avant de fonctionner, recevoir l'aval du service.

Les appareils de drainage des eaux résiduaires ne doivent pas avoir de garde d'eau. Au cas où l'utilisation d'une pompe de relevage, s'avère nécessaire pour évacuer les eaux résiduaires, celle-ci doit être placée en aval du séparateur afin de ne pas provoquer d'émulsions qui gêneraient la bonne séparation des hydrocarbures dans ledit appareil.

Les dispositions du présent article s'appliquent sans préjudice de la compétence du service des Installations Classées.

#### **Article 28 – Entretien des installations de pré traitements**

Les utilisateurs d'installations visées aux articles précédents ont l'obligation de maintenir, en permanence, leur matériel en bon état de fonctionnement. Ils sont responsables de l'entretien régulier de ce type de matériel et doivent pouvoir fournir au service, et à sa demande, un certificat attestant de l'entretien régulier.

#### **Article 29 – Redevance d'assainissement applicable aux établissements industriels**

L'ensemble des dépenses engagées par le service pour collecter et récupérer les eaux usées produites par les établissements gros consommateurs d'eau est équilibré par le produit de la redevance dont le taux est fixé par une délibération du conseil communautaire.

Dans le cas d'établissement industriel, ce taux pourra être assorti d'une série de coefficients de correction définis et précisés dans la Convention Spéciale de Déversement.

##### Paramètres

- redevance d'assainissement dont la valeur est fixée au m3 annuellement par la Communauté d'Agglomération du Soissonnais,
- application de l'arrêté préfectoral concernant le coefficient de dégressivité en fonction du volume utilisé,
- coefficient de pollution proportionnel à la pollution rejetée

$$\text{coéf. Pollution} = \frac{0,8 \text{ MES.Ind} + 0,6 \text{ DBO5.Ind} + 0,3 \text{ DCO.Ind}}{0,8 \text{ MES.Coll} + 0,6 \text{ DBO5.Coll} + 0,3 \text{ DCO.Coll}}$$

- \* Ind : concentration des rejets d'eaux industrielles de l'établissement

- \* Coll : concentration moyenne de rejet arrivant à la station d'épuration de la collectivité sur l'année considérée

soit redevance annuelle = volume annuel x coef dégressivité x coef de pollution x redevance au m3

### **Article 30 – Participations financières spéciales**

Si le rejet d'eaux résiduaires d'un établissement entraîne pour le réseau et les stations d'épuration gérées par le service des sujétions spéciales d'équipement et d'exploitation, l'autorisation de déversement peut être subordonnée au versement d'une participation financière pour couvrir les frais du premier équipement, d'équipement complémentaire et d'exploitation. Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Une délibération du conseil communautaire fixe le montant de ce type de participation pour les établissements concernés.

## **CHAPITRE IV – LES EAUX PLUVIALES**

### **Article 31 – Définition**

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Elles sont, en principe, non polluées et peuvent être rejetées dans le milieu récepteur (fleuve, rivière, canal, etc ...) sans épuration préalable et sans préjudice pour ce dernier. Dans le cas contraire, elles devront subir un traitement avant rejet pour se conformer aux concentrations maximales prévues à l'article 19 relatif aux rejets dans le réseau de collecte des eaux pluviales.

### **Article 32 – Séparation des eaux pluviales**

- Dans le cas de réseau séparatif :
  - La collecte et l'évacuation des eaux pluviales sont assurées par les réseaux pluviaux totalement distincts des réseaux d'eaux usées (réseaux séparatifs). Leurs destinations étant différentes, il est donc formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.
- Dans le cas de réseau unitaire :
  - Un branchement unique eaux usées, eaux pluviales sera accepté sur le réseau unitaire. Toutefois à l'intérieur de la propriété il est fortement conseillé de créer un réseau de type séparatif.

### **Article 33 – Conditions de raccordement**

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial ou unitaire s'il existe à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau. D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain sur le territoire de la Communauté d'Agglomération ; excepté pour Soissons où le coefficient est de 33 %. Le détournement de la nappe phréatique ou des sources souterraines dans les réseaux d'assainissement est interdit.

### **Article 34 – Demande de branchement pluvial – exécution**

La demande sera faite par le propriétaire et les travaux seront réalisés par lui-même et à sa charge sous contrôle du service conformément à l'article 6 du présent règlement.

En plus, le service de l'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de pré-traitement tels que déssableurs ou séparateurs d'hydrocarbures (déshuileurs) à l'exutoire notamment des parcs de

stationnement.

L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'utilisateur, sous le contrôle du service de l'assainissement.

## **CHAPITRE V – LES INSTALLATIONS SANITAIRES INTERIEURES**

### **Article 35 – Instructions générales**

L'évacuation des eaux usées par le réseau public de collecte d'eaux usées est obligatoire et définie dans le chapitre 5 du présent règlement ainsi que le règlement sanitaire départemental.

### **Article 36 – Raccordement entre domaine public et domaine privé**

Les raccordements effectués entre les canalisations posées sous le domaine public et celles posées à l'intérieur des propriétés, y compris les jonctions de tuyaux de descente des eaux pluviales, n'incombent, en aucun cas au service ; ils sont à la charge exclusive des propriétaires.

### **Article 37 – Suppression des anciennes installations, anciennes fosses, anciens cabinets d'aisance**

Cette suppression est prévue et réglementée par le code de la Santé Publique dans ses articles L.1311-1 et L.1311-2 ainsi que dans le règlement sanitaire départemental.

Si l'enlèvement des fosses est impossible ou difficilement réalisable, ces dernières doivent être condamnées et murées aux deux extrémités après avoir subi un traitement préalable de désinfection et de vidange. De même, les puisards doivent être comblés avec du gravier sablonneux. Les anciens cabinets d'aisance sur lesquels il n'est pas possible d'adapter un siphon, ou qui sont dépourvus d'une chasse d'eau suffisante, ou dont la forme permet d'introduire dans les conduites des objets volumineux, doivent être supprimés et remplacés par des installations réglementaires.

### **Article 38 – Etanchéité des installations et protection contre les odeurs, le reflux d'eaux usées et les rongeurs**

Les raccordements d'installations situées dans les caves, sous-sols et cours situées sous le niveau de la voie publique sont rigoureusement interdits à moins que ces installations ne soient conformes à l'article 44 du règlement sanitaire départemental.

« En vue d'éviter le reflux des eaux des réseaux d'assainissement dans les caves, sous-sols et cours lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles en communication avec les réseaux d'assainissement et notamment leurs joints sont établis de manière à résister à la pression correspondante. De même, tous regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à ladite pression. Lorsque des appareils d'utilisation sont installés à un niveau tel que leur orifice d'évacuation se trouve situé au-dessous de ce niveau critique, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tout reflux d'eaux usées provenant du réseau d'assainissement en cas de mise en charge de celui-ci ».

**Pour protéger les habitations des odeurs provenant des eaux usées des réseaux d'assainissement, la canalisation de branchement sera équipée d'un dispositif anti odeur de type siphon disconnecteur. Ce dispositif doit être accessible pour son entretien.**

En toutes circonstances, le propriétaire de l'immeuble est responsable du choix et du bon fonctionnement du dispositif d'étanchéité de son installation sanitaire (clapet de retenue, vanne, combiné, relevage : ce dispositif étant fortement conseillé).

Tout appareil d'évacuation se trouvant à un niveau inférieur à celui de la chaussée dans laquelle se trouve le réseau de collecte doit être relevé systématiquement. Dans le cas de chaussées en déclivité, le niveau à retenir est celui du regard public situé sur le collecteur, immédiatement en amont du point de raccordement.

**Certains rongeurs circulent occasionnellement dans les réseaux d'assainissement. Le service fait dératiser périodiquement certains points sensibles, par une société spécialisée. Toutefois les rongeurs peuvent remonter dans les habitations par les branchements et occasionner des désagréments et dégradations. Il revient à la charge du propriétaire d'installer un dispositif de retenue (clapet anti retour) empêchant la remontée des rongeurs par les canalisations de branchement.**

## **CHAPITRE VI – CONTROLE DES LOTISSEMENTS ET DES OPERATIONS D'URBANISME D'ENVERGURE**

### **Article 39 – Prescriptions générales**

De façon générale, toute opération d'urbanisme comportant au moins deux logements raccordés distinctement sur une canalisation d'assainissement enterrée, peut être prise en compte par le service pour ce qui concerne l'exploitation des ouvrages et le renouvellement à terme des installations.

En compensation, toutes ces opérations situées sur la Communauté d'Agglomération du Soissonnais, sont soumises au présent règlement d'assainissement et plus particulièrement aux articles du présent chapitre. Les travaux doivent être conformes aux prescriptions imposées par le service. Le service sera contacté en amont de la réalisation de l'opération pour valider l'implantation des futurs réseaux, la géométrie et les matériaux utilisés. L'opération sera soumise à la vérification par le service, des capacités des réseaux et postes de refoulement public destinés à recevoir les débits des futurs effluents.

### **Article 40 – Raccordement**

Les travaux de raccordement de lotissement sur les réseaux publics sont obligatoirement effectués par le lotisseur. Le raccordement est fait obligatoirement sur un regard à créer et ne peut être exécuté qu'après l'obtention du Certificat d'Agrément des réseaux privés du lotissement.

### **Article 41 – Obligations du lotisseur**

Le lotisseur ou toute personne physique ou morale ayant qualité à cet effet doit informer par écrit au moins quinze (15) jours à l'avance, le service, de la date d'ouverture du chantier afin qu'il soit possible de contrôler les travaux durant leur exécution et de procéder aux essais.

En l'absence de ce contrôle, le Certificat d'Agrément des travaux ne peut être délivré. Le lotisseur doit solliciter l'obtention du Certificat d'Agrément préalablement au raccordement sur les réseaux publics. A l'appui de cette demande, il sera fourni des plans de recollement des réseaux en quatre exemplaires dont un sur un support informatique (format dxf ou dwg).

Dans les opérations de vérification des ouvrages est inclus un contrôle des ouvrages non visitables par caméra de télévision ainsi qu'un test d'étanchéité et un test de compactage. Si cette vérification révèle des malfaçons, il sera procédé, après réparation, à une nouvelle inspection, et ainsi de suite, jusqu'à l'obtention d'une installation conforme justifiant l'attribution du Certificat d'Agrément. Les coûts afférents à ces diverses inspections sont à la charge du lotisseur. Après l'obtention du Certificat d'Agrément, le lotisseur devra adresser au service une demande écrite de raccordement aux réseaux publics.

**Article 42 – Prescriptions techniques****Réseaux pluviaux****Canalisations :**

Les canalisations sont dimensionnées afin d'évacuer le ruissellement correspondant à une précipitation d'occurrence décennale sans submersion de la chaussée pour le bassin versant considéré. **Dans la mesure du possible, le réseau ne doit collecter, que les eaux de voirie. Les eaux pluviales de toitures devant être gérées à la parcelle en infiltration ou stockage et rejet régulé au réseau.**

En tout état de cause, la section minimale est de diamètre 300 mm pour le réseau pluvial avec une pente minimale de 3 mm/m. Les canalisations en PVC CRI6, fonte type intégral ou en béton de classe 135A sont autorisées en fonction de la profondeur du réseau.

Les déviations angulaires du collecteur se feront avec un angle inférieur ou égal à 60° (angle entre l'axe amont du collecteur et l'axe de la déviation). Les raccordements sur les collecteurs, se feront par carottage avec scie cloche et un joint d'étanchéité de type « FORSHEDA » ou une selle de piquage sera mis en place. Dans le cas où un carottage avec scie cloche est impossible, un ouvrage de visite, sera créé permettant un accès complet ou raccordement. Le jointoiment des deux canalisations sera fini au mortier de type « Sykaflex », aucune aspérité ne viendra perturber l'écoulement dans le collecteur.

**Ouvrages de visites :**

Des regards de visites d'un diamètre intérieur supérieur ou égal à 800 mm, seront implantés à chaque changement de direction ou changement de pente. Dans la mesure du possible, ils seront de type préfabriqué, en béton. Les tampons d'accès aux regards seront de classe D400 trafic intense, estampillés NF, articulés. Un marquage EP permettra de les identifier.

**Ouvrage d'engouffrement :**

Les ouvrages d'engouffrement des eaux de ruissellements des voiries, trottoirs et parking seront dimensionnés pour collecter les ruissellements d'une pluie d'occurrence minimale de 10 ans. Leur nombre et leur implantation seront de la responsabilité du lotisseur. La classe de résistance des ouvrages disposés en bordure sera au minimum C250. Celle des caniveaux grille ou grille sur chaussée sera D400 au minimum.

Les ouvrages d'engouffrement sur bordure seront préférentiellement de type grille avaloir. Les plaques de recouvrement sont à prohiber. Les grilles avaloir seront posées sur des avaloirs de chaussée en PVC ou béton de diamètre 400 mm minimum, à décantation.

Les ouvrages d'engouffrement devront être conformes à l'arrêté du 15 janvier 2007, relatif aux normes PMR.

**Branchement, Boîte de branchement :**

Les boîtes de branchement des eaux pluviales seront préférentiellement des modèles à tabouret PVC lesté, rehaussé par un fut PVC de classe de résistance minimale CR8. Le tampon sera type rond hydraulique à base ronde, adapté au diamètre du fût et de classe de résistance C250, estampillé NF. Les canalisations de branchement seront en PVC CRI6, fonte de type intégral ou béton de classe 135A. le diamètre minimal sera de 150 mm. La pente minimale sera de 3%.

**Raccordement au réseau public :**

Le raccordement du réseau pluvial du lotissement sur le réseau public se fera obligatoirement avec un ouvrage de visite. Le raccordement ne sera autorisé qu'après fourniture au Service :

Du plan de recollement partiel du réseau,

Des essais d'étanchéité du réseau,

Des inspections télévisuelles du réseau.

## Réseaux d'eaux usées

### Canalisations :

Les canalisations sont dimensionnées afin d'évacuer les débits d'eaux usées des habitations raccordées, en respectant ces trois conditions :

- Le diamètre minimal de la canalisation sera de 200 mm.
- La pente minimale du collecteur sera de 5mm/m.
- En débit de pointe, le remplissage de la canalisation, ne devra pas dépasser 50 %.

Les canalisations en PVC CR16 ou en fonte de type intégral sont autorisées.

Les déviations angulaires du collecteur se feront avec un angle inférieur ou égal à 60° (angle entre l'axe amont du collecteur et l'axe de la déviation).

### Ouvrages de visites :

Les ouvrages de visite d'un diamètre intérieur supérieur ou égal à 800 mm seront implantés à chaque changement de direction ou changement de pente. Dans la mesure du possible, ils seront de type préfabriqué, en béton. Les tampons d'accès aux regards seront de classe D400 trafic intense, estampillés NF, articulés. Un marquage EU permettra de les identifier.

### Branchement, Boite de branchement :

Les canalisations des branchements particuliers destinés à la desserte des divers lots sont de diamètre 125 ou 160 mm, de pente minimale 3 cm/m. Les raccordements des branchements au collecteur se feront par culotte. Les boîtes de branchements seront de type tabouret lesté en PVC de diamètre minimum 315 mm. Le fût sera en PVC de classe de résistance CR8 minimale. Les tampons de boîte de branchement seront de classe de résistance C250, estampillé NF et de type rond hydraulique articulé avec cadre carré, adapté au diamètre du fût.

### Raccordement au réseau public :

Le raccordement du réseau du lotissement se fera sur le collecteur public, avec un ouvrage de visite de diamètre intérieur supérieur ou égal à 800 mm. Les cunettes de raccordements seront coulées ou préfabriquées. Le fil d'eau du raccordement sera au niveau de l'axe du collecteur public. Tout autre cas de raccordement sera à valider par le Service.

### Poste de refoulement des eaux usées

Tout poste de refoulement des eaux usées devra avoir fait l'objet d'une étude hydraulique, soumise au Service et validée par ce dernier. Le poste sera composé d'un fût recevant les effluents et incorporant les pompes et d'une chambre à vannes recevant les clapets anti-retour et vannes permettant le fonctionnement du poste et sa maintenance. L'ensemble des matériels électromécaniques sera géré par une armoire de commande électrique. L'étude montrera l'opportunité d'installer un dispositif anti bélier. En fonction du débit d'effluents, le service pourra demander l'installation d'un dispositif de traitement de l'H2S, se formant dans la canalisation de refoulement.

Le poste sera raccordé au réseau par une longueur de collecteur sans branchement. Dans l'ouvrage de visite, situé juste en amont du poste de refoulement, une vanne, de type vanne pelle, pour stopper l'arrivée des effluents dans le poste et permettre sa maintenance.

### Matériaux :

Les fûts du poste et de la chambre à vanne seront de préférence en matériaux composites (polyester, fibre de verre) ou en béton armé, résistant à l'H2S. Les fût du poste et de la chambre à vannes seront

recouverts chacun par une dalle béton armée d'épaisseur minimale 0,20 m, permettant la circulation d'un poids lourd et intégrant deux trappes d'ouverture de type K2C (dimensions minimales), articulée, pour l'ouverture du fût du poste et de la chambre à vannes.

**Matériels électromécanique :**

Un poste comprendra au minimum deux pompes, adaptée au débit et aux pertes de charges de la canalisation de refoulement.

**Canalisations internes au poste, chambre à vannes :**

Chaque pompe sera reliée à la canalisation de refoulement par une tuyauterie en inox de qualité minimale 304 L. Sur cette tuyauterie seront montés un clapet anti retour à boule et une vanne à opercule caoutchouc. Chaque élément (clapet, vanne, coude, ..) sera bridé sur la canalisation. L'ensemble clapet vanne sera installé dans une chambre à vannes située à proximité du fut du poste de refoulement. Un dispositif de vidange de la chambre sera relié au poste. Toutes les pièces de tuyauterie devront être de série assainissement.

**Armoire de commande :**

L'armoire de commande sera de type double porte en aluminium laqué. Un dispositif de ventilation naturelle sera installé. Un automate de type SOFREL S500, sera installé pour gérer le fonctionnement du poste de refoulement. Un modem de type RTC sera installé pour le raccordement futur au système de télésurveillance du Service. Le fonctionnement du poste sera régi par une sonde de niveau et deux niveaux régulateurs palliant à une défaillance de la sonde. Un ensemble de commande manuelles et afficheurs sera installé sur la porte intérieure de l'armoire, pour la maintenance du poste. L'ensemble des appareillages électriques permettra le fonctionnement en alternance des deux pompes en mode normal (géré par l'automate) et en mode dégradé (en cas de défaillance de l'automate). En mode dégradé, la gestion des démarrages des pompes est réalisée par les niveaux régulateurs.

**Raccordements divers :**

Le poste sera raccordé au réseau électrique et des fourreaux seront posés en attente pour le futur raccordement au réseau téléphonique.

**Canalisation de refoulement :**

La canalisation de refoulement aura un diamètre minimal intérieur de 76 mm. Le débit des pompes permettra l'auto-curage de la canalisation. Elle pourra être en pvc pression PNI6 ou PEHD de série assainissement PNI6. Suivant le profil en long de la canalisation de refoulement, seront installés des ventouses triples fonction de type assainissement, aux points hauts et des dispositifs de purge de la canalisation aux points bas. Les dispositifs de purges, comprendront un té et une vanne à opercule caoutchouc. Les ventouses et dispositifs de purge seront installés dans des ouvrages de visite d'un diamètre intérieur supérieur ou égal à 1000 mm. Toutes les pièces de tuyauterie devront être de série assainissement.

**Raccordement au réseau public :**

Le raccordement au réseau public gravitaire, se fera sur un ouvrage de visite, carotté. Le rejet se fera de préférence dans le sens de l'écoulement gravitaire et à une hauteur maximale de 0,20 m par rapport à la génératrice supérieure du collecteur gravitaire.

**Article 43 – Matériaux et fournitures agréés**

Les matériaux et fournitures utilisés devront être agréés par le service.

**Article 44 – Exécution des travaux**

Les collecteurs doivent être placés sous chaussées et d'un accès facile à leur entretien. La traversée des espaces verts est à éviter ou à aménager spécialement. Toutes les canalisations doivent avoir une charge de remblais par rapport au niveau de terrain définitif suffisante en fonction de la classe de résistance de la canalisation.

Les branchements particuliers doivent être laissés en attente au droit des divers lots, à une profondeur suffisante pour passer sous les réseaux des autres concessionnaires. La distance minimale horizontale par rapport à un câble ou une autre canalisation doit être de 0,40 m.

Toutes les canalisations doivent avoir préalablement été soumises aux épreuves d'étanchéité sous une pression correspondant à une hauteur d'eau supérieure à la profondeur de l'ouvrage avec un minimum de 5 m.

#### **Article 45 – Conditions d'intégration au domaine public**

Lorsque des installations ont obtenu leur certificat d'agrément, elles peuvent être intégrées dans le domaine public. Une demande doit être faite par le lotisseur et c'est le conseil communautaire qui statuera sur l'intégration, sous réserve que le conseil communal ait intégré la voirie dans son domaine.

### **CHAPITRE VII – COLLECTE TRAITEMENT DES RESIDUS D'ASSAINISSEMENT**

#### **Article 46 – Lieu de dépotage et traitement des résidus d'assainissement**

Tout dépotage au réseau est interdit. Les entreprises de vidange peuvent dépoter les matières de vidange et boues extraites des installations d'assainissement domestique à la station d'épuration de Pommiers dans les ouvrages réservés à cet effet. Une convention de dépotage fixant les modalités techniques et financières doit être signée conjointement avec l'entreprise, l'exploitant de la station d'épuration et la Communauté d'Agglomération du Soissonnais.

#### **Article 47 – Caractéristiques des produits admis**

Les produits de vidange admis dans l'ouvrage de réception devront être exclusivement d'origine humaine (eaux ménagères et eaux vannes) et provenir de fosses septiques ou de fosses étanches.

Ainsi, d'une manière générale, sont strictement interdits les déversements :

- de produits de vidange ou de curage des puisards, ou de puits perdus,
- de produits de vidange ou de curage provenant des fosses, citernes ou cuves contenant des produits dérivés du pétrole,
- des corps et matières solides, liquides ou gazeuses, nocifs ou inflammables, ou de substances qui, par leur nature, peuvent compromettre le bon fonctionnement de l'ouvrage de réception des matières de vidange, détériorer les canalisations, dérégler la marche normale de la station d'épuration ou mettre en danger le personnel chargé de l'exploitation de la station d'épuration,
- des ordures ménagères, même après broyage préalable,
- des rejets ou déchets industriels,
- des hydrocarbures, des acides, des bases, des cyanures, des sulfures, des graisses ou des féculs,
- des eaux provenant de citernes destinées à recueillir les eaux pluviales.

Cette liste n'est qu'énonciative et non pas limitative.

#### **Article 48 – Obligations des entreprises de vidange**

Les conditions d'accès à la station de déversement, le volume maximum déversé, les responsabilités sont fixés dans la convention de dépotage.

#### **Article 49 – Redevance**

Le déversement des matières de vidange donne lieu au paiement de redevance calculé au m3 déversé. Le prix est fixé chaque année par le conseil communautaire.

## **CHAPITRE VIII – DISPOSITIONS DIVERSES**

### **Article 50 – Intervention du service**

Le service, après mise en demeure non suivie d'effet, peut obturer les branchements litigieux. En cas d'urgence, ou lorsque les rejets effectués sont de nature à constituer un danger immédiat, le branchement par lequel s'effectuent les rejets peut être obturé sur le champ, sur constat par un agent assermenté.

Les interventions techniques que le service est amené à faire en raison des fautes ou des négligences commises par l'usager sont facturées à l'auteur de la nuisance sur la base des frais réellement engagés.

### **Article 51 – Contrôle de raccordement lors de cession immobilière**

Lors d'une cession immobilière sise en zone d'assainissement collectif, le service peut être contacté par le notaire, l'agence immobilière ou par le vendeur d'une habitation, pour contrôler le raccordement de la dite habitation au réseau d'assainissement collectif. Suite à la demande faite au service, celui-ci, dans un délai de 3 semaines à compter de sa réception, adresse au demandeur l'une des réponses suivantes :

Cas 1 – Lorsque le service possède une déclaration de raccordement ou un rapport de contrôle de raccordement de la dite habitation, il transmet au demandeur une attestation de raccordement, reprenant les non conformités constatées lors du contrôle.

Cas 2 – lorsque le service ne possède pas de déclaration de raccordement ou de rapport de contrôle de raccordement, le service prend contact avec le demandeur pour organiser un contrôle de raccordement. Le compte rendu du contrôle lui est adressé dans un délai de deux semaines après contrôle. Ce contrôle est assujéti à une redevance dont le montant est fixé par délibération.

### **Article 52 – Application du règlement**

Il est fait obligation à tout usager des réseaux publics d'assainissement et des stations d'épuration de la Communauté d'Agglomération de se conformer aux dispositions mentionnées dans le présent règlement. Ceci ne doit pas faire obstacle au respect de toutes autres prescriptions.

### **Article 53 – Agents assermentés**

Les agents assermentés du service sont chargés de veiller chacun en ce qui les concerne au respect des prescriptions ci-dessus mentionnées. Ils sont habilités à faire tous les prélèvements et dresser les procès-verbaux résultant de l'exécution de leur tâche.

### **Article 54 – Infractions**

Les branchements, les déversements dans les réseaux, les dépotages litigieux et en règle générale les interventions des usagers et des tiers effectués en contradiction du présent règlement, donnent lieu à des poursuites devant les juridictions compétentes conformément à la législation en vigueur.

Faute par le propriétaire de respecter les obligations du présent règlement, le service peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais de l'intéressé aux travaux indispensables.

## **CHAPITRE IX – DISPOSITIONS D'APPLICATION**

**Article 54 – Infractions**

Les branchements, les déversements dans les réseaux, les dépotages litigieux et en règle générale les interventions des usagers et des tiers effectués en contradiction du présent règlement, donnent lieu à des poursuites devant les juridictions compétentes conformément à la législation en vigueur.

Faute par le propriétaire de respecter les obligations du présent règlement, le service peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais de l'intéressé aux travaux indispensables.

**CHAPITRE IX – DISPOSITIONS D'APPLICATION****Article 55 – Date d'application**

Le présent règlement est mis en vigueur à la date d'effet de la délibération du Conseil Communautaire l'approuvant et tout règlement antérieur est abrogé de ce fait.

**Article 56 – Modifications du règlement**

Des modifications au présent règlement peuvent être décidées par le Conseil Communautaire.

**Article 57 – Sanctions**

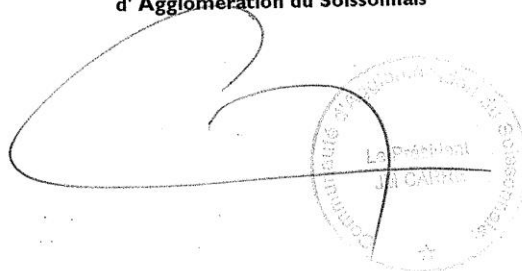
Les infractions au présent règlement qui ne sont pas sanctionnées au titre du Code de la Santé Publique et de ses textes d'application sont passibles des sanctions prévues à l'article R 26-15e du Code Pénal. Elles donnent lieu à des poursuites devant les juridictions compétentes conformément à la législation en vigueur.

**Article 58 – Exécution**

Monsieur le Président, les Maires de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais et les agents assermentés à cet effet, sont chargés en tant que de besoin chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent règlement.

Délibéré et voté par le Conseil Communautaire en séance du 19 mars 2015

**Jean-Marie CARRE**  
Président de la Communauté  
d' Agglomération du Soissonnais



**Articlen°5**  
**Règlement de lotissement applicable**

Règlement du lotissement « Le clos du moulin » commune de SEPTMONTS

## REGLEMENT DE LOTISSEMENT

### « LE CLOS DU MOULIN »

Commune de SEPTMONTS

Opération :

Département de l'Aisne

COMMUNE DE SEPTMONTS

Programme « Le clos du moulin »

1er semestre 2021

S.I.S.  
Société Immobilière du Soisson  
8, allée Olivier Messiaen  
Résidence/Ravel - 02200 SOISSONS  
Tél. 03 23 59 47 11 - Mail : [contact@sis-foncier.fr](mailto:contact@sis-foncier.fr)  
RCS Paris 412 251 522

Maître d'ouvrage :



8 allée Olivier Messiaen

Résidence RAVEL

02200 SOISSONS

Tel : 03.23.59.47.11 – Mail : [Contact@sis-foncier.fr](mailto:Contact@sis-foncier.fr)

Maître d'œuvre – Architecte :



DR

1

Réalisation S.I.S 1<sup>er</sup> semestre 2020

Règlement du lotissement « Le clos du moulin » commune de SEPTMONTS

Le présent règlement fixe dans les limites définies par le décret n° 77 860 du 26 juillet 1977, les règles et servitudes d'intérêt général instituées sur le lotissement « le clos du moulin » sis sur la commune de SEPTMONTS (Aisne).

#### **OPPOSABILITE DU REGLEMENT**

Le règlement est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement. Son existence doit être rappelée dans tout acte translatif de parcelle, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes ou de locations successives. Les dispositions du présent règlement ne seront rendues définitives qu'après l'approbation administrative du présent projet de lotissement. Elles s'appliqueront pendant la durée prévue à l'article L 442-9 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire dix années à partir de la délivrance du Permis d'Aménager.

Le présent lotissement comprend un total de 8 lots destinés à l'habitation.

#### **1- OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 1 et notamment :

- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- L'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé ;
- Les dépôts de toutes natures, à l'exception des dépôts de bois à usage privé ;
- Les constructions à usage d'activités susceptibles de générer des nuisances (bruit, fumée, odeur, etc...) ou des dangers incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population ;
- Les constructions et installations à usage agricole ;
- Les entrepôts et hangars ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les antennes de téléphonie mobile et les éoliennes.

#### **2- NATURE DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES**

Les lots seront exclusivement réservés aux constructions à usage d'habitation et de leurs dépendances (piscine, garage, abris de jardin,...). Chaque lot devra obligatoirement être construit dans un délai de 18 mois suivant l'obtention du permis de construire. La pratique d'une profession libérale est toutefois admise dans la mesure où elle n'entraîne aucune nuisance envers les autres colotis et le fonctionnement de la voirie.

Les sous-sols sont autorisés à condition d'être totalement enterrés et d'avoir un accès latéral vers les limites séparatives.

Règlement du lotissement « Le clos du moulin » commune de SEPTMONTS

### **3 – ACCES DES LOTS et VOIRIE**

La voirie sera celle définie au plan parcellaire annexé au présent règlement.

L'accès aux lots devra se faire par la voie du lotissement, comme précisé sur le plan de composition.

### **4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Tous les réseaux sont prévus pour assurer la desserte de chaque lot du lotissement. Les acquéreurs des lots doivent se brancher obligatoirement à ces réseaux en utilisant les branchements prévus à cet effet.

#### **4-1 ASSAINISSEMENT**

✓ Eaux usées :

Un réseau de collecte des eaux usées sera créé sous voirie, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute nouvelle construction.

✓ Eaux pluviales :

Un réseau de collecte des eaux pluviales sera créé sous voirie, les lots 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8 pourront se raccorder sur celui-ci. Le lot 1 pourra se raccorder sur le réseau existant rue du moulin.

De manière générale, les acquéreurs devront s'assurer de la compatibilité de leur projet par rapport aux branchements effectivement mis en place sur leurs propriétés. La position des branchements (logettes EDF, AEP, gaz, etc...) est donnée à titre indicatif sur le Schéma de principe des VRD. Elle est susceptible d'être modifiée en cours d'exécution pour des raisons techniques ou selon les prescriptions des concessionnaires. L'acquéreur fera son affaire de l'adaptation de son projet de construction aux réalités d'exécution.

### **5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les terrains sont définis par le plan parcellaire annexé au présent règlement.

### **6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA VOIRIE**

La façade principale des futures constructions des lots sera située dans une bande comprise entre 0 et 10 mètres, par rapport à l'alignement des voies qui seront créées.

**7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et leurs annexes pourront être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite doit être égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

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

Pas de règles.

**9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximum des lots est répartie dans le tableau ci-dessous :

Lot n°	Surface parcelle	Emprise Sol max	Lot n°	Surface parcelle	Emprise Sol max
1	627 m <sup>2</sup>	188 m <sup>2</sup>	6	1086 m <sup>2</sup>	217 m <sup>2</sup>
2	1275 m <sup>2</sup>	255 m <sup>2</sup>	7	640 m <sup>2</sup>	192 m <sup>2</sup>
3	1369 m <sup>2</sup>	273 m <sup>2</sup>	8	640 m <sup>2</sup>	192 m <sup>2</sup>
4	737 m <sup>2</sup>	221 m <sup>2</sup>			
5	992 m <sup>2</sup>	297 m <sup>2</sup>	TOTAL	3 671 m <sup>2</sup>	1 835 m <sup>2</sup>

**9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions seront en R + combles habitables. Il est interdit d'édifier des constructions en R + 1. La construction ne pourra pas dépasser 4 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse. Le rez-de-chaussée sera au niveau du TN au droit du seuil d'entrée (+ ou + 20 cm).

**10 – ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS**

L'objectif de l'opération est d'obtenir un ensemble architectural cohérent, composé notamment d'architectures de type contemporain.

**Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Sur rue, la hauteur des clôtures aménagées par les acquéreurs ne dépassera pas 1,60 m. Elles seront constituées d'un grillage simple torsion de couleur verte et implanté à l'arrière des haies d'essences persistantes réalisées par l'aménageur à l'intérieur de la parcelle. Les haies réalisées par l'aménageur ne devront pas être arrachées par les futurs acquéreurs et devront être entretenues.

## Règlement du lotissement « Le clos du moulin » commune de SEPTMONTS

En limites séparatives, les clôtures pourront être composées :

- D'une haie vive et d'un grillage de couleur verte (panneaux rigides ou treillis soudés).
- ~~D'une palissade en bois au droit des terrasses.~~

Portails et portes :

Les portails et portes ne sont pas obligatoires.

Les portails et portes dans les clôtures devront être de conception sobre et de la même hauteur que la clôture. Ils seront en bois ou en métal (fer forgé ou Alu) d'aspect traditionnel à barreaudage vertical, avec une largeur maximum de 3,50 m.

Les chapeaux de gendarme sont interdits.

Les portes de garage seront basculantes ou sectionnelle avec un motif de lames verticales.

Nature des haies :

Conformément au code civil, les haies en limites séparatives ou en fond de parcelles doivent être plantées au moins à 0.50 m de la limite de propriété.

Les haies seront de type champêtre et composées de vivaces, d'arbustes et d'arbres tiges ou cépées en mélange :

Vivaces : Euphorbe Chacarias, Digitales, Aster, Rosiers, Rudbeckia, Echinacea, Roses trémières, graminées ornementales, Verveine, Lavatères.

Arbustes caduques : Cornouiller, Lilas, Fusain d'Europe, Serigat, Aubépine, Erable Champêtre, Saule, Viorne, Charme, Hêtre.

Arbustes persistants : Troène, Cotoneaster, Laurier tin, Chalef, Laurier lusitanica.

Arbres petit et moyen développement : Arbre de Judée, Erable Champêtre, Fruitiers ornementaux et fruitiers, Merisier.

Arbres grands développement : Frênes, Hêtres, Chênes, Tilleul, Orme, Erables, Micocoulier occidental.

Les haies mono-spécifiques sont interdites excepté les charmilles.

Les essences suivantes sont interdites : cyprès de Leyland et thuyas.

Matériaux et couleurs des façades :Matériaux :

Les façades sont à traiter aux bois vités :

## Règlement du lotissement « Le clos du moulin » commune de SEPTMONTS

- D'un enduit traditionnel ;
- En pierres naturelles locales ;
- D'un bardage bois vertical ;
- Le zinc patiné peut également être utilisé pour partie, ainsi que les panneaux extérieurs type TRESPA, pour partie.

Couleurs :

Les enduits seront de couleur pierre régionale foncée ou pierre naturelle.

Les enduits blancs purs ainsi que les couleurs violentes sont exclus.

Percements de toiture :

Les chiens « assis » ne sont pas autorisés. Les lucarnes auront une largeur maximale de 1,30 mètres.

Les châssis de toit sont autorisés. En façade, ils n'excéderont pas 78 cm de large.

Garages et sous-sol :

Les garages et annexes devront être accolés ou intégrés à la construction principale ou au mur de clôture

Les sous sols sont autorisés à condition d'être totalement enterrés et d'avoir un accès latéral vers les limites séparatives.

Toiture et couverture :Pentes :

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

La pente des toitures pourra être au choix :

- à 2 pentes
- à faible pente ou faibles pentes avec une inclinaison de 20° maximum
- en toit terrasse

Dans le cas où la toiture serait à 2 pentes, celle-ci serait de préférence avec une inclinaison minimale de 45° sur l'horizontale, sans débordement latéral. Le pignon sera découvert saillant selon le type dit « à pas de moineaux » ou couvert non saillant.

Dans le cas où la toiture serait à plus de 2 pentes, les faibles pentes en zinc patiné pourraient être autorisées dans le cadre d'architecture contemporaine

*Règlement du lotissement « Le clos du moulin » commune de SEPTMONTS*Nature des matériaux :

Les toitures à pentes des constructions seront réalisées en tuile terre cuite plate rouge vieillie avec un minimum de 20 unités/m<sup>2</sup>.

Elles pourront également être réalisées en ardoises ou en zinc patiné.

Les toitures terrasses seront exclusivement autorisées en toitures végétalisées.

Les toitures faibles pentes seront réalisées en zinc patiné à joint debout.

Les chéneaux, gouttières et descente EP en PVC sont interdits.

Fenêtres et portes :

En façade sur voirie, les fenêtres présenteront obligatoirement des proportions plus hautes que larges (rapport minimum de 1.45).

Les baies vitrées disposées en façade arrière et en façade latérales non visible de la rue pourront être autorisées.

Les menuiseries des fenêtres seront au choix en alu peint, en bois peint, ou en PVC.

Les portes d'entrées seront de conception sobre avec ou sans imposte vitrée, en alu peint, en bois peint, ou en acier.

Les occultations seront réalisées par des volets battants ~~ou coulissants~~ sur rue. Les volets roulants en façade arrière et en façade latérale non visibles de la rue sont autorisés mais seront obligatoirement intégrés au bâti.

La teinte des menuiseries sera la même que celle des occultations, et sera choisie en fonction des matériaux de façade dans la gamme de couleurs jointe en annexe. Le gris clair et le beige seront privilégiés.

## COULEURS DE MENUISERIES

Les menuiseries devront obligatoirement être peintes dans une couleur au choix :

- Gris clair (ral 7034/7038)
- Gris coloré vert (ral 6011/6021)
- Gris coloré bleu (ral 5014)
- Bleu (ral 5000/5003/5024/5007/5008)
- Beige (ral 1001/1014/1015)
- Tabac (ral 7002/7006/7034)
- Rouge lie de vin (ral 3004/3005/3011)
- Vert foncé (6005/6028)
- Vert clair (ral 6002/6011)

à l'exception du ton bois, vernis, lasuré ou naturel, du marron, non de tradition locale et du blanc trop agressif.

(prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France).

