

Commune de Avenay-Val-d'Or

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

Règlement modifié

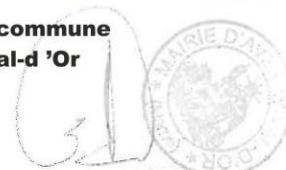
Prescrit le 6 février 2025

Mis à disposition du public du 24 mars au 25 avril 2025

Approuvé le 23 juin 2025

**Le maire de la commune
de Avenay-Val-d'Or**

Philippe MAUSSIRE



GEOGRAM

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

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	7
Article 1. Champs d'application territoriale du plan	7
Article 2. Portées respectives du règlement à l'égard des autres législations	7
Article 3. Adaptations mineures, dérogations aux règles du PLU	7
Article 4. Divisions du territoire en zones et mentions graphiques	7
Article 5. Règlement littéral du PLU de Avenay-Val-d'Or	9
Article 6. Lexique	10
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	14
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA	15
Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions	16
Article UA 1 Occupations et utilisations du sol interdites	16
Article UA 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition	17
Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	17
Article UA 3 Hauteur des constructions	17
Article UA 4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	17
Article UA 5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	18
Article UA 6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	18
Article UA 7 Objectifs de densité minimale de constructions	18
Article UA 8 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures	18
Article UA 9 Éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme	21
Article UA 10 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	24
Article UA 11 – Espaces libres et plantations _ Espaces boisés classés	24
Article UA 12 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques	24
Article UA 13 Éléments de paysage protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme	24
Article UA 14 Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)	24
Section 3 - Équipement et réseaux	25
Article UA 15 Conditions de desserte des voies publiques ou privées	25
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	25
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	26
Article UA 18 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	26

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB	27
Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions	28
Article UB 1 Occupations et utilisations du sol interdites	28
Article UB 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition.....	29
Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	29
Article UB 3 Hauteur des constructions	29
Article UB 4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	29
Article UB 5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	30
Article UB 6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	30
Article UB 7 Objectifs de densité minimale de constructions	30
Article UB 8 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures	30
Article UB 9 Éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.....	33
Article UB 10 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.....	33
Article UB 11 – Espaces libres et plantations _ Espaces boisés classés.....	33
Article UB 12 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques.....	33
Article UB 13 Éléments de paysage protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme	33
Article UB 14 Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques).....	33
Section 3 - Équipement et réseaux.....	34
Article UB 15 Conditions de desserte des voies publiques ou privées	34
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	34
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.....	35
Article UB 18 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	35
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI.....	36
Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions.....	37
Article UI 1 Occupations et utilisations du sol interdites	37
Article UI 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition	38
Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	38
Article UI 3 Hauteur des constructions	38
Article UI 4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	38
Article UI 5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	38
Article UI 6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	39
Article UI 7 Objectifs de densité minimale de constructions.....	39
Article UI 8 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures	39
Article UI 9 Éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme	40

Article UI 10 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	40
Article UI 11 – Espaces libres et plantations _ Espaces boisés classés	40
Article UI 12 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques	40
Article UI 13 Éléments de paysage protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme	40
Article UI 14 Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)	40
Section 3 - Équipement et réseaux	41
Article UI 15 Conditions de desserte des voies publiques ou privées	41
Article UI 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	41
Article UI 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	42
Article UI 18 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	42
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	43
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU	44
Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions	45
Article AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites	45
Article AU 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition	46
Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	46
Article AU 3 Hauteur des constructions	46
Article AU 4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	46
Article AU 5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	46
Article AU 6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	47
Article AU 7 Objectifs de densité minimale de constructions	47
Article AU 8 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures	47
Article AU 9 Éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme	49
Article AU 10 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	49
Article AU 11 – Espaces libres et plantations _ Espaces boisés classés	50
Article AU 12 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques	50
Article AU 13 Éléments de paysage protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme	50
Article AU 14 Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)	50
Section 3 - Équipement et réseaux	50
Article AU 15 Conditions de desserte des voies publiques ou privées	50
Article AU 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	51

Article AU 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..... 51

Article AU 18 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques..... 52

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 53

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A 54

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions..... 55

Article A 1 Occupations et utilisations du sol interdites..... 55

Article A 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition..... 55

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 56

Article A 3 Hauteur des constructions..... 56

Article A 4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 56

Article A 5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 56

Article A 6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.... 57

Article A 7 Emprise au sol des constructions 57

Article A 8 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures..... 57

Article A 9 Éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme 59

Article A 10 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables..... 60

Article A 11 – Espaces libres et plantations _ Espaces boisés classés..... 60

Article A 12 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques..... 60

Article A 13 Éléments de paysage protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme..... 60

Article A 14 Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)..... 60

Section 3 - Équipement et réseaux..... 60

Article A 15 Conditions de desserte des voies publiques ou privées..... 60

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 61

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..... 61

Article A 18 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques..... 62

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 63

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N 64

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions..... 65

Article N 1 Occupations et utilisations du sol interdites 65

Article N 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition..... 65

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 66

Article N 3 Hauteur des constructions..... 66

Article N 4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	66
Article N 5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	67
Article N 6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	67
Article N 7 Emprise au sol des constructions	67
Article N 8 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures	67
Article N 9 Eléments du patrimoine protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme	67
Article N 10 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	68
Article N 11 – Espaces libres et plantations _ Espaces boisés classés	68
Article N 12 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques	68
Article N 13 Eléments de paysage protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme	68
Article N 14 Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)	69
Section 3 - Équipement et réseaux	69
Article N 15 Conditions de desserte des voies publiques ou privées	69
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	69
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	69
Article N 18 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	70
TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISES CLASSES	71
ANNEXES	74
ANNEXE N°1 PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS DE GLISSEMENT DE TERRAIN DE LA COTE D'ILE DE FRANCE SECTEUR VALLEE DE LA MARNE- REGLEMENT ET ZONAGE	75
ANNEXE N°2 : ESPECES VEGETALES LISTE D'ESPECES VEGETALES INVASIVES AVEREES PROSCRITES	115
LISTE D'ESPECES VEGETALES PRECONISEES PAR LE PARC NATUREL DE LA MONTAGNE DE REIMS	116
ANNEXE N°3 NUancier DE REFERENCE DU PARC NATUREL DE LA MONTAGNE DE REIMS	119
ANNEXE N°4 EXTRAITS DU GUIDE « LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES – COMMENT PREVENIR LES DESORDRES DANS L'HABITAT INDIVIDUEL »	121

Titre 1 : Dispositions Générales

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions législatives et réglementaires du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1. CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Avenay-Val-d'Or.

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

Nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, restent applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- R 111-2 : salubrité et sécurité publique,
- R.111-4 : sites ou vestiges archéologiques,
- R 111-5, R.111-6 et R111-25 : desserte (sécurité des usagers) - accès – stationnement,
- R 111-26 à R111-30 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

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

Conformément à l'article du R151-17 du Code de l'Urbanisme, « le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones ».

4.1. Divisions pour le territoire de Avenay-Val-d'Or

On distingue sur les documents graphiques de Avenay-Val-d'Or :

- **Les zones urbaines dites " zones U "** qui regroupent 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. Plusieurs zones U ont été délimitées :
 - ⇒ La zone UA qui comprend le secteur UAo
 - ⇒ La zone UB
 - ⇒ La zone UI
- **La zone à urbaniser « zone AU »** qui regroupent les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- **La zone agricole " zone A "** qui regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A comprend les secteurs As et Av.
- **La zone naturelle et forestière " zone N "** qui regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger. La zone N comprend les secteurs NL, Np et Nzh.

4.2. Mentions graphiques

Les documents graphiques repèrent également :

- Les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et repérés par un quadrillage de lignes verticales et horizontales ;
- Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts repérés par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.
- Les chemins de randonnées inscrits au P.D.I.P.R et les ruelles
- Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :
 - Alignements d'arbres et linéaires de haies
 - Les messicoles
 - Les parcs arborés
 - Les espaces verts
- Les éléments du patrimoine identifiés en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :
 - Eléments bâtis
 - Murs
- Le secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation en zone à urbaniser (AU).
- Les maisons d'habitation en zone A et en zone N
- Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en application de l'Article L151-11 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 5. REGLEMENT LITTERAL DU PLU DE AVENAY-VAL-D'OR

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 Objectifs de densité minimale de constructions

Article 8 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

Article 9 Eléments du patrimoine protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

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 Eléments de paysage protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

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 6. LEXIQUE

Définitions légales et lexique d'explication de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

⇒ **Affouillement du sol**

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

⇒ **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

⇒ **Annexe**

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

⇒ **Clôture**

Toute enceinte qui ferme l'accès d'un terrain (mur, haie, grillage, palissade, etc.). Un mur de soutènement n'est pas considéré comme une clôture (confère définition ci-après).

⇒ **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 (habitation, terrasse, piscine, etc...)

⇒ **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.

⇒ **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (C.I.N.A.S.P.I.C.)**

Elles constituent des constructions à destination d'équipements collectifs. Cette catégorie englobe l'ensemble des installations, réseaux et bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Il doit s'agir d'une installation assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif. Elles recouvrent, par exemple, les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- ✓ les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ; les crèches et haltes garderies ;
- ✓ les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- ✓ les établissements de santé médicale et paramédicale ;

-
- ✓ les établissements d'action sociale ; les résidences sociales ;
 - ✓ les établissements culturels et les salles de spectacle aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, spectacles ;
 - ✓ les équipements socio-culturels ;
 - ✓ les établissements sportifs à caractère non-commercial ;
 - ✓ les lieux de culte ;
 - ✓ les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications,..) et aux services urbains (Les **Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public** (OTNSPF), voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs,...) ; les éoliennes, les antennes de radiotéléphonie...

⇒ **Equipement 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.

⇒ **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 toitures terrasses 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 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 Avenay-Val-d'Or :

- ⇒ La zone UA qui comprend le secteur UAo
- ⇒ La zone UB
- ⇒ La zone UI

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Définition de la zone

- ✓ Zone urbaine correspondant au centre ancien de Avenay-Val-d'Or. Elle comprend le secteur UAo soumis à des règles spécifiques.

Informations

- ✓ La zone UA est soumise à un aléa moyen de mouvement de terrain lié aux retrait/gonflement des argiles. Il est conseillé de se reporter au guide « Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel », en annexe n°4 du présent règlement.

Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, 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
1	2 710 m ²	Programme de logements	Commune de Avenay-Val-d'Or

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les destinations ci-après qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions sont autorisées de fait.

Destination	Sous-destinations	Interdits	Autorisées sous condition (voir article UA2)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services		
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
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		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

Sont interdits en zone UA :

- ➔ Les activités soumises à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions de l'article UA2.
- ➔ Les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules et les affouillements et exhaussements de sol, sauf dans le cas d'un aménagement hydraulique.
- ➔ Les dépôts et stockages de matériaux à l'exception de ceux directement liés à l'activité viticole ou agricole,
- ➔ Les terrains destinés à la pratique permanente des sports motorisés ou activités sources de

nuisances sonores importantes.

- La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés.
- Le stationnement des caravanes 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 affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.

ARTICLE UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- Sont admises les activités soumises à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement à condition que leur périmètre d'isolement n'affecte pas une parcelle tiers.

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

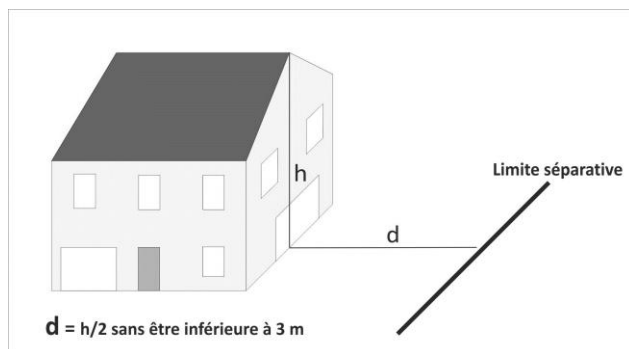
ARTICLE UA 3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres au faitage ou 7 mètres à l'acrotère mesurée depuis le sol naturel
- Les constructions accolées à une construction existante à la date d'approbation du PLU peuvent s'aligner sur la hauteur du bâtiment même si celui-ci est supérieur à 12 mètres au faitage
- La hauteur des constructions annexes de moins de 40 m² de doivent pas dépasser 6.50 mètres au faitage mesurée depuis le sol naturel.
- 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.
- La hauteur des pylônes radioélectriques et radiotéléphoniques est limitée à 12 mètres de hauteur.

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 soit :
 - à l'alignement des voies et emprises publiques
 - soit en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques
- 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 les limites séparatives latérales de propriété, la distance (d) entre la construction et la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur (h) mesurée du sol naturel à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m. Un retrait inférieur pourra être admis en cas d'extension d'un bâtiment existant situé à une distance inférieure à 3m de l'alignement.

→ 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 3 mètres.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE UA 7 OBJECTIFS DE DENSITE MINIMALE DE CONSTRUCTIONS

- Au sein du secteur UAo, une densité moyenne de 14 logements par hectare doit être respectée.

ARTICLE UA 8 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

8.1. Dispositions générales

- Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains. Elles devront s'intégrer dans le site et l'environnement (aspect extérieur et volumétrie).
- Tout style de construction étranger à l'environnement local champenois (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étrangers (colonnes, etc.) sont interdits.
- Les constructions doivent présenter un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui

correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.

- D'ordre général, des dispositions différentes aux règles de la zone seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques et/ou 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 ou contemporains dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.

8.2. Adaptation au terrain naturel et volume des constructions

- Les futures constructions et l'aménagement des espaces extérieurs doivent éviter les terrassements et s'adapter au mieux au terrain naturel. Les constructions devront s'adapter à la topographie du lot ; l'implantation se fera au plus près du terrain naturel ou en s'encastrant dans la pente. Les constructions sur tertres sont interdites.
- Les volumes des habitations doivent être simples en favorisant les volumes compacts pour réduire les déperditions thermiques. Les garages seront simples, de volume réduit et issus d'une interprétation des annexes traditionnelles du bâti.

8.3. Caractéristiques architecturales des façades

- La couleur des façades enduites, des menuiseries et accessoires et des constructions en bardage métallique devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement.
- Les enduits bicolores sont interdits.
- La réhabilitation de l'existant devra remettre en valeur les aspects les plus caractéristiques et valorisants de l'architecture traditionnelle locale du bâtiment. Il est notamment obligatoire de conserver et de restaurer toute modénature de brique de parement et de pierre de taille ou pierre appareillée (encadrement d'ouverture, corniche, bandeaux, lisses, chaînages etc.).
- 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.

8.4. Ouvertures sur rue :

- Les menuiseries seront faites d'un seul matériau visible. Les petits bois et croisillons éventuels seront du même matériau que les châssis des fenêtres et de même couleur.
- Les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas en saillie sur la façade. S'il existe des volets battants, ils pourront être conservés à l'extérieur.
- Les ouvertures doivent être alignées suivant un axe de symétrie. Elles devront être plus hautes que larges.

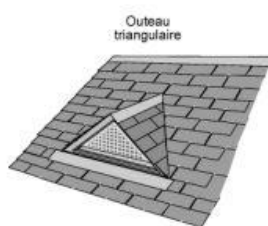


Schéma à valeur illustrative (Source : PNRMR)

- Sur rue, les façades aveugles et unies de bâtiments d'activités sont interdites.

8.5. Caractéristiques architecturales des toitures :

- Hormis dans le cas de projet utilisant des matériaux et/ou techniques répondant aux exigences de développement durable, les couvertures des nouvelles constructions auront une toiture à au moins deux pentes et comprises entre 35 et 45°. Cette règle ne s'applique pas aux annexes et extensions ainsi qu'aux bâtiments d'activités.
- Les couvertures auront l'aspect de la tuile de terre cuite, flammée ou vieillie, ou de l'ardoise naturelle.
- Les chiens assis (lucarnes retroussées), les lucarnes rampantes et les outeaux (lucarnes triangulaires) sont interdits.

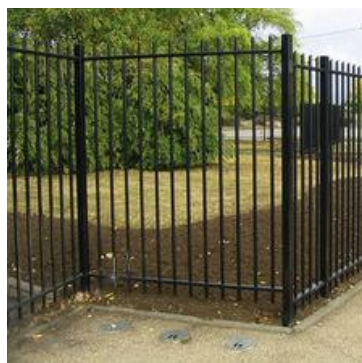


8.6. Les clôtures

- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades.
- L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc... est interdit sur espace public. Dans certains cas, il pourra être demandé de s'aligner sur la hauteur des clôtures anciennes existantes afin de garder une continuité.
- Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées soit :

- d'un mur plein et enduit d'une hauteur minimale de 1,60 m et d'une hauteur maximale de 2 m. La clôture peut être agrémentée de percements condamnés par des grilles sobres. Les matériaux ayant un aspect plaques béton et/ou panneaux bois sont interdits.
- soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,40 mètre et 0,80 mètre, en matériau revêtu d'un enduit rustique, surmonté ou non d'une grille à barreaudage vertical ; la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m.

Exemple de grille à barreaudage vertical



- Les clôtures édifiées en limite séparative n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m. En cas de terrain en pente, des adaptations seront tolérées.
- Les clôtures et constructions existantes ne répondant pas aux principes ci-dessus mais correspondant à l'architecture traditionnelle du village pourront être agrandies et/ou reconstruites aux mêmes caractéristiques qu'à celles de l'existant.

ARTICLE UA 9 ELEMENTS DU PATRIMOINE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

9.1. Sont protégées au titre de l'article de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les constructions et éléments suivants :

N°	Localisation	Prise de vue
1	Ancienne maison de maître - 4 rue du Marché	

2	Maison de négoce - 4 rue Pasteur	
3	Pressoir - 5 rue Lieutenant de Vaisseaux Paris	
4	Atelier de fabrication Billard - 9 Boulevard Jules Ferry	
5	Maison de négoce - 18 rue Lieutenant de Vaisseaux Paris	
6	Vendangeoir - 34 à 38 place d'Armes	
7	Coopérative viticole - Boulevard J. Fery et Gaston Paris	

9	Mairie - Rue Gaston Paris	
10	Ecole - Boulevard Jules Ferry	
11	Façade sur rue de l'établissement viticole - 4 rue Charles de Gaulle	
12	Maison Henri IV rue du 16 rue Lieutenant de Vaisseaux Paris	

9.2. Pour ces constructions, sont applicables les prescriptions suivantes :

- En cas de réhabilitation, ces éléments devront être reconstruits à l'identique. Le déplacement ou la modification de parties d'un "élément à conserver", en cas de nécessité technique, pourra être étudié au cas par cas.
- La démolition des éléments de patrimoine bâti à protéger est interdite. Toutefois, une démolition exceptionnelle et motivée pourra être autorisée sous réserve de la réalisation d'un projet à haute valeur environnementale qui respecte la morphologie bâtie du bourg et s'intègre dans le bâti environnant (respect de la volumétrie, de l'implantation...).
- Les travaux d'aménagement, de restauration ou d'extension effectués sur tout ou partie d'un élément de patrimoine bâti à protéger sont autorisés, à condition qu'ils permettent la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction (proportions, formes, volumétries, matériaux), ou leur retour en cas de dégradations déjà

réalisées antérieurement. On insistera notamment sur la préservation et la restauration de tous les éléments de décor et de modénatures de façade (à conserver ou non selon rédaction de l'article régissant la qualité architecturale du bâti).

- Tous les travaux sont conçus en évitant la dénaturation des caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques conférant l'intérêt desdites constructions et en respectant les matériaux traditionnels utilisés (pierre de taille, moellon, brique, bois...).

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

- Au sein du secteur UAo, tout projet de construction devra réserver au minimum 20 % de son terrain d'assiette en surface non imperméabilisée :
 - ✓ 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 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS _ ESPACES BOISES CLASSES

- Au sein du secteur UAo, une trame arbustive et ou boisée devra être reconstituée dans le cadre du projet d'aménagement.
- L'utilisation d'espèces végétales invasives est interdite (confère annexe n°2 du présent règlement). Les essences locales seront privilégiées (confère annexe n°2 du présent règlement).

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 parcs arborés et les alignements d'arbres 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.

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

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Il est exigé :
 - ✓ constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logements minimum.
 - ✓ constructions à usage commercial : 1 place de stationnement pour 50 m2 de surface commerciale,
 - ✓ constructions à usage d'activités autorisées : 2 places de stationnement.

Section 3 - Équipement et réseaux

ARTICLE UA 15 CONDITIONS DE DESSERTE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

15.1. Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent n'être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

15.2. Voirie

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire 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 le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.
- Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

16.2. Eaux usées

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Le branchement est à la charge du constructeur.

- Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder (constaté par les services compétents), toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaires et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.
- Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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 (Article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle ou rejetées vers le réseau collectif s'il existe en cas d'impossibilité technique justifiée et après accord de la collectivité compétente.

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

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication. EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées. la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.
- 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 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Définition de la zone

- ✓ Zone urbaine correspondant au tissu urbain discontinu.

Informations

- ✓ La zone UB est soumise à un aléa moyen de mouvement de terrain lié aux retrait/gonflement des argiles. Il est conseillé de se reporter au guide « Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel », en annexe n°4 du présent règlement.

Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, 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.

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les destinations ci-après qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions sont autorisées de fait.

Destination	Sous-destinations	Interdits	Autorisées sous condition (voir article UB2)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services		
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
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		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

Sont interdits en zone UB :

- Les activités soumises à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions de l'article UB2.
- Les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules et les affouillements et exhaussements de sol, sauf dans le cas d'un aménagement hydraulique.
- Les dépôts et stockages de matériaux à l'exception de ceux directement liés à l'activité viticole ou agricole,
- Les terrains destinés à la pratique permanente des sports motorisés ou activités sources de nuisances sonores importantes.

- La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés.
- Le stationnement des caravanes 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 affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.

ARTICLE UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- Sont admises les activités soumises à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement à condition que leur périmètre d'isolement n'affecte pas une parcelle tiers.

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

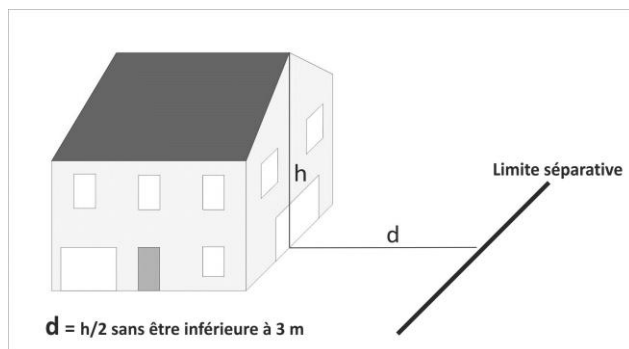
ARTICLE UB 3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres au faitage ou 7 mètres à l'acrotère mesurée depuis le sol naturel.
- Les constructions accolées à une construction existante à la date d'approbation du PLU peuvent s'aligner sur la hauteur du bâtiment même si celui-ci est supérieur à 10 mètres au faitage
- La hauteur des constructions annexes de moins de 40 m² ne doivent pas dépasser 6.50 mètres au faitage mesurée depuis le sol naturel.
- 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.
- La hauteur des pylônes radioélectriques et radiotéléphoniques est limitée à 12 mètres de hauteur.

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 soit :
 - à l'alignement des voies et emprises publiques
 - soit en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques
- 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 les limites séparatives latérales de propriété, la distance (d) entre la construction et la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur (h) mesurée du sol naturel à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m.

→ Un retrait inférieur pourra être admis en cas d'extension d'un bâtiment existant situé à une distance inférieure à 3m de l'alignement.

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

ARTICLE UB 7 OBJECTIFS DE DENSITE MINIMALE DE CONSTRUCTIONS

- Non réglementé

ARTICLE UB 8 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

8.1. Dispositions générales

- Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains. Elles devront s'intégrer dans le site et l'environnement (aspect extérieur et volumétrie).
- Tout style de construction étranger à l'environnement local champenois (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étrangers (colonnes, etc.) sont interdits.
- Les constructions doivent présenter un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.

- D'ordre général, des dispositions différentes aux règles de la zone seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques et/ou 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 ou contemporains dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.

8.2. Adaptation au terrain naturel et volume des constructions

- Les futures constructions et l'aménagement des espaces extérieurs doivent éviter les terrassements et s'adapter au mieux au terrain naturel. Les constructions devront s'adapter à la topographie du lot ; l'implantation se fera au plus près du terrain naturel ou en s'encastrent dans la pente. Les constructions sur tertres sont interdites.
- Les volumes des habitations doivent être simples en favorisant les volumes compacts pour réduire les déperditions thermiques. Les garages seront simples, de volume réduit et issus d'une interprétation des annexes traditionnelles du bâti.
- Les maisons d'habitation avec un toit terrasse devront se composer d'au moins deux volumes de hauteur différente.

Exemple :



- 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.

8.3. Caractéristiques architecturales des façades

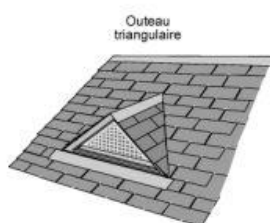
- La couleur des façades enduites, des menuiseries et accessoires et des constructions en bardage métallique devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement.
- Les enduits bicolores sont interdits.
- Les éléments extérieurs (de type climatiseur, pompe à chaleur, etc.) ne devront pas être visibles depuis l'espace public, à moins d'être insérés de manière à ne pas dégrader l'esthétique des bâtiments.

8.4. Ouvertures sur rue :

- Les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas en saillie sur la façade.
- Sur rue, les façades aveugles et unies de bâtiments d'activités sont interdites.

8.5. Caractéristiques architecturales des toitures :

- Hormis dans le cas de projet utilisant des matériaux et/ou techniques répondant aux exigences de développement durable, les couvertures des nouvelles constructions auront une toiture à au moins deux pentes et comprises entre 35 et 45°. Cette règle ne s'applique pas aux annexes et extensions ainsi qu'aux bâtiments d'activités.
- Les couvertures auront l'aspect de la tuile de terre cuite, flammée ou vieillie, ou de l'ardoise naturelle.
- Les toitures terrasses sont admises lorsqu'elles sont végétalisées.
- Les chiens assis (lucarnes retroussées), les lucarnes rampantes et les outeaux (lucarnes triangulaires) sont interdits.



8.6. Les clôtures

- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades.
- L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc... est interdit sur espace public.
- Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées soit :
 - Soit d'une haie végétale composée d'espèces locales, armée d'un grillage extérieur sans mur bahut, d'une hauteur limitée à 2,00 m.
 - soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,40 mètre et 0,80 mètre, en matériau revêtu d'un enduit rustique, surmonté ou non d'une grille à barreaudage ; la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m.
 - les clôtures pleines sont interdites.
- Les clôtures édifiées en limite séparative n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m. En cas de terrain en pente, des adaptations seront tolérées.
- Les clôtures et constructions existantes ne répondant pas aux principes ci-dessus mais correspondant à l'architecture traditionnelle du village pourront être agrandies et/ou reconstruites aux mêmes caractéristiques qu'à celles de l'existant.

ARTICLE UB 9 ELEMENTS DU PATRIMOINE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

- Sans objet pour la zone UB

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

- Tout projet de construction devra réserver au minimum 30 % de son terrain d'assiette en surface non imperméabilisée :
- ✓ 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 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS _ ESPACES BOISES CLASSES

- L'utilisation d'espèces végétales invasives est interdite (confère annexe n°2 du présent règlement). Les essences locales seront privilégiées (confère annexe n°2 du présent règlement).

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

- Les parcs arborés 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.
- Les espaces verts communaux repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du CU doivent demeurer majoritairement non bâtis, mais peuvent recevoir des petites installations ou constructions liées aux services publics (jeux d'enfants, abribus, point de tri, etc.). Ils devront être le cas échéant conçus pour limiter la surface artificialisée et pour permettre la conservation des végétaux les plus intéressants d'un point de vue biologique, environnemental et paysager, arbres de haut jet en particulier.

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

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Il est exigé :
- constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logements minimum. Il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement à usage d'habitation locative financée avec un prêt aidé par l'Etat

- constructions à usage commercial : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface commerciale,
- constructions à usage d'activités autorisées : 2 places de stationnement.

Section 3 - Équipement et réseaux

ARTICLE UB 15 CONDITIONS DE DESSERTE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

15.1. Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent n'être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

15.2. Voirie

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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 le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.
- Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

16.2. Eaux usées

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Le branchement est à la charge du constructeur.
- Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder (constaté par les services compétents), toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaires et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.
- Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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 (Article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle ou rejetées vers le réseau collectif s'il existe en cas d'impossibilité technique justifiée et après accord de la collectivité compétente.

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

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication. EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées. la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.
- 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 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI

Définition de la zone

- ✓ Zone urbaine à vocation principale d'activités industrielles, artisanales, commerciales, viticoles et agricoles, équipements et services correspondant au périmètre de la ZAC du Mont Aigu.

Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, 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.

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

ARTICLE UI 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les destinations ci-après qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions sont autorisées de fait. Sont interdits au sein de la zone UI :

Destination	Sous-destinations	Interdits	Autorisées sous condition (voir article UI2)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		✓
	Hébergement	✓	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		✓
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services		✓
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
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		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

De plus sont également interdits en zone UI2 :

- ➔ La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés.
- ➔ Le stationnement des caravanes 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 affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.

- Les terrains destinés à la pratique permanente des sports motorisés ou activités sources de nuisances sonores importantes.

ARTICLE UI 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- Sont admis sous condition :
 - les constructions à usage d'habitation strictement liées à une activité professionnelle autorisée dans la zone, sous réserve d'être intégrées au bâtiment d'activité principal et d'être exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence est permanente pour assurer la surveillance ou la sécurité des établissements.
 - Les commerces et activités de services sous condition que leur surface de plancher soit supérieure à 300m².

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UI 3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres au faitage mesurée depuis le sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).
- La hauteur des pylônes radioélectriques et radiotéléphoniques est limitée à 12 mètres de hauteur.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

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

- Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement et de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la déviation de la route départementale 9.
- Cette disposition ne s'applique aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UI 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent observer par rapport aux limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées un recul supérieur ou égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 mètres.
- Cette disposition ne s'applique aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UI 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres.
- Cette disposition ne s'applique aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UI 7 OBJECTIFS DE DENSITE MINIMALE DE CONSTRUCTIONS

- Non réglementé

ARTICLE UI 8 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

8.1. Dispositions générales

- Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains. Elles devront s'intégrer dans le site et l'environnement (aspect extérieur et volumétrie).
- Les futures constructions et l'aménagement des espaces extérieurs doivent éviter les terrassements et s'adapter au mieux au terrain naturel. Les constructions devront s'adapter à la topographie du lot ; l'implantation se fera au plus près du terrain naturel ou en s'encastant dans la pente. Les constructions sur tertres sont interdites.

8.2. Caractéristiques architecturales des façades et des toitures

- La couleur des façades enduites, des menuiseries et accessoires et des constructions en bardage métallique devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement.
- Les enduits bicolores sont interdits.
- Pour les bardages en bois, les teintes chêne doré, très claires ou jaunes sont interdites.
- Les couleurs vives peuvent être utilisées dans la limite de 10 % de la superficie de l'ensemble de façades.
- 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 traitements des façades secondaires ou des bâtiments annexes doivent s'harmoniser avec les murs des façades principales.

8.3. Clôtures

- Les clôtures devront être d'une hauteur maximum de 2,50 mètres.
- Afin d'assurer la perméabilité des clôtures à la petite faune, les clôtures latérales et de fond de parcelle doivent être constituées de préférence par un grillage en maille rigide (type grande maille) avec ou sans muret et être doublées ou non d'une haie d'essence locale. Dans ce dernier cas, la hauteur du muret ne dépassera pas 10 cm.
- Les clôtures pleines, à l'exception des murs enduits, sont interdites.

ARTICLE UI 9 ELEMENTS DU PATRIMOINE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

- Sans objet pour la zone UI

ARTICLE UI 10 PROPORTION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

- Tout projet de construction devra réserver au minimum 10 % de son terrain d'assiette en surface non imperméabilisée :
- ✓ espace vert en pleine terre
 - ✓ revêtement perméable ou semi-végétalisé (ex : graviers, dallage bois, dalle alvéolaire, stabilisé, pierre de treillis de pelouse, etc...)

ARTICLE UI 11 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS _ ESPACES BOISES CLASSES

- L'utilisation d'espèces végétales invasives est interdite (confère annexe n°2 du présent règlement). Les essences locales seront privilégiées (confère annexe n°2 du présent règlement).
- Les délaissés après aménagement et construction devront être paysagers.
- Il est conseillé de réaliser les plantations avec des essences locales (charme, tilleul, arbres fruitiers...)
- Un écran végétal de 5 mètres minimum de profondeur sera implanté en limite de la zone aménagée. Cet écran sera composé de 2/3 de feuillus et d'un tiers de persistants. Des essences à fleurs seront intégrées à la composition.
 - Densité d'arbres à haute tige : 1/30m²
 - Densité d'arbustes : 1/15m²
- Les haies en limites parcellaires seront constituées au choix des essences locales figurant en annexe 2 du présent règlement.
- La voie de desserte intérieure de la zone devra être accompagnée d'arbres d'alignement de haute tige.

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

- Non réglementé

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

- Les linéaires de haie 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.

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

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

→ Il est exigé :

- construction à usage de bureau, service et commerce : 1 emplacement pour 25 m² de surface de plancher ;
- construction à usage d'activité artisanale, agricole et entrepôt : 1 emplacement pour 100m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places.

Cette règle pouvant être réduite soit en fonction du nombre de visiteurs attendus soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement et sur justification du pétitionnaire.

Section 3 - Équipement et réseaux

ARTICLE UI 15 CONDITIONS DE DESSERTE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

15.1. Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent n'être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

15.2. Voirie

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UI 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 le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

- Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

16.2. Eaux usées

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Le branchement est à la charge du constructeur.
- Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder (constaté par les services compétents), toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaires et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.
- Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

ARTICLE UI 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 (Article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle ou rejetées vers le réseau collectif s'il existe en cas d'impossibilité technique justifiée et après accord de la collectivité compétente.

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

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication. EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées. la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.
- 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 à urbaniser

Rappel du code de l'urbanisme : Article R151-20

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On distingue sur le territoire communal de Avenay-Val-d'Or :

⇒ La zone AU

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

Définition de la zone

- ✓ Zone à urbaniser soumise à orientation d'aménagement et de programmation.

L'aménagement de la zone AU est prévu en 2 phases successives :

- Une 1^{ère} phase d'aménagement à court terme dans les 5 prochaines années de l'approbation du PLU
- Une 2^{ème} phase d'aménagement à moyen terme dans les 5 à 10 ans suivant l'approbation du PLU.

Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, 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).

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

ARTICLE AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les destinations ci-après qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions sont autorisées de fait. Sont interdits au sein de la zone AU :

Destination	Sous-destinations	Interdits	Autorisées sous condition (voir Article AU2)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓	
	Exploitation forestière	✓	
Habitation	Logement		✓
	Hébergement		✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓	
	Restauration	✓	
	Commerce de gros	✓	
	Activités de services	✓	
	Hôtels	✓	
	Autres hébergements touristiques	✓	
	Cinéma	✓	
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		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✓	
	Entrepôt	✓	
	Bureau	✓	
	Centre de congrès et d'exposition	✓	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓	

De plus sont également interdits en zone AU :

- ➔ La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés.
- ➔ Le stationnement des caravanes 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 affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.

- Les terrains destinés à la pratique permanente des sports motorisés ou activités sources de nuisances sonores importantes.

ARTICLE AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- Sont admis sous condition les constructions à destination d'habitat à condition qu'elles fassent partie d'un aménagement d'ensemble.

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

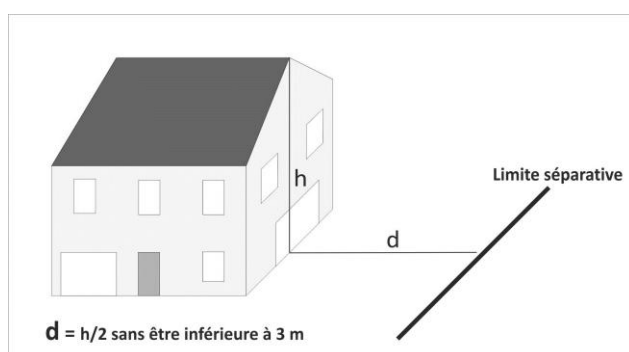
ARTICLE AU 3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres au faitage ou 7 mètres à l'acrotère mesurée depuis le sol naturel.
- La hauteur des constructions annexes de moins de 40 m² de doivent pas dépasser 6.50 mètres au faitage mesurée depuis le sol naturel.
- La hauteur des pylônes radioélectriques et radiotéléphoniques est limitée à 12 mètres de hauteur.

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

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en observant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE AU 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



- Lorsque la construction ne joint pas les limites séparatives latérales de propriété, la distance (d) entre la construction et la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur (h) mesurée du sol naturel à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m.

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

ARTICLE AU 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 3 mètres.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE AU 7 OBJECTIFS DE DENSITE MINIMALE DE CONSTRUCTIONS

- Une densité moyenne de 14 logements par hectare doit être respectée.

ARTICLE AU 8 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

8.1. Dispositions générales

- Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains. Elles devront s'intégrer dans le site et l'environnement (aspect extérieur et volumétrie).
- Tout style de construction étranger à l'environnement local champenois (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étrangers (colonnes, etc.) sont interdits.
- Les constructions doivent présenter un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.
- D'ordre général, des dispositions différentes aux règles de la zone seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques et/ou 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 ou contemporains dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.

8.2. Adaptation au terrain naturel et volume des constructions

- Les futures constructions et l'aménagement des espaces extérieurs doivent éviter les terrassements et s'adapter au mieux au terrain naturel. Les constructions devront s'adapter à la topographie du lot ; l'implantation se fera au plus près du terrain naturel ou en s'encastrant dans la pente. Les constructions sur tertres sont interdites.
- Les volumes des habitations doivent être simples en favorisant les volumes compacts pour

réduire les déperditions thermiques. Les garages seront simples, de volume réduit et issus d'une interprétation des annexes traditionnelles du bâti.

- Les maisons d'habitation avec un toit terrasse devront se composer d'au moins deux volumes de hauteur différente.

Exemple :



- 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.

8.3. Caractéristiques architecturales des façades

- La couleur des façades enduites, des menuiseries et accessoires et des constructions en bardage métallique devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement.
- Les enduits bicolores sont interdits.
- Les maisons d'habitation avec un toit terrasse devront se composer d'au moins deux teintes de couleur différente.
- Toute référence à une architecture étrangère à la région est interdite (notamment les tuiles à fort galbe, les constructions en rondins ou madriers apparents).
- 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.

8.4. Ouvertures sur rue :

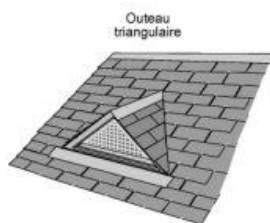
- Les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas en saillie sur la façade.

8.5. Caractéristiques architecturales des toitures :

- Hormis dans le cas de projet utilisant des matériaux et/ou techniques répondant aux exigences de développement durable, les couvertures des nouvelles constructions auront une toiture à au moins deux pentes et comprises entre 35 et 45°. Cette règle ne s'applique pas aux annexes et extensions ainsi qu'aux bâtiments d'activités.
- Les couvertures auront l'aspect de la tuile de terre cuite, flammée ou vieillie, ou de l'ardoise

naturelle.

- Les toitures terrasses sont admises lorsqu'elles sont végétalisées.
- Les chiens assis (lucarnes retroussées), les lucarnes rampantes et les outeaux (lucarnes triangulaires) sont interdits.



8.6. Les clôtures

- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades.
- L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc... est interdit sur espace public.
- Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées soit :
 - Soit d'une haie végétale composée d'espèces locales, armée d'un grillage extérieur sans mur bahut, d'une hauteur limitée à 2,00 m.
 - soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,40 mètre et 0,80 mètre, en matériau revêtu d'un enduit rustique, surmonté ou non d'une grille à barreaudage ; la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m.
 - les clôtures pleines sont interdites.
- Les clôtures édifiées en limite séparative n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m. En cas de terrain en pente, des adaptations seront tolérées.

ARTICLE AU 9 ELEMENTS DU PATRIMOINE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Sans objet pour la zone AU

ARTICLE AU 10 PROPORTION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Tout projet de construction devra réserver au minimum 30 % de son terrain d'assiette en surface non imperméabilisée :

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

ARTICLE AU 11 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS _ ESPACES BOISES CLASSES

- L'utilisation d'espèces végétales invasives est interdite (confère annexe n°2 du présent règlement). Les essences locales seront privilégiées (confère annexe n°2 du présent règlement).

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

- Non réglementé

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

- Sans objet pour la zone AU

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

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Il est exigé :
- constructions à usage d'habitation : 3 places de stationnement par logements minimum. Il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement à usage d'habitation locative financée avec un prêt aidé par l'Etat
 - Dans les opérations de construction groupées à usage d'habitation, indépendamment des règles énoncées ci-dessus, il devra être réalisé des aires de stationnement « visiteur » à raison de 1 place de stationnement par tranche de 5 habitations.

Section 3 - Équipement et réseaux
--

ARTICLE AU 15 CONDITIONS DE DESSERTE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

15.1. Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent n'être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.
- Les accès depuis la RD9 sont interdits.

15.2. Voirie

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AU 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 le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

16.2. Eaux usées

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Le branchement est à la charge du constructeur.
- Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder (constaté par les services compétents), toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaires et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.
- Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

ARTICLE AU 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 (Article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle ou rejetées vers le réseau collectif s'il existe en cas d'impossibilité technique justifiée et après accord de la collectivité compétente.

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

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication. EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées. la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.
- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

Titre IV : 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.

On distingue sur le territoire communal de Avenay-Val-d'Or :

⇒ La zone A qui comprend les secteurs As et Av.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Définition de la zone

- ✓ La zone A comprend les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend les secteurs suivants :
 - Le secteur As : Secteur de Taille et Capacité d'Accueil Limité (STECAL) englobant un pressoir viticole.
 - Le secteur Av : secteur viticole

Informations

- ✓ La zone A est couverte en partie par le Plan de Prévention des Risques Naturels Glissement Terrain de la Côte d'Ile de France – Vallée de la Marne approuvé par arrêté préfectoral en date du 5 mars 2014.
- ✓ La zone A est soumise à un aléa moyen et fort de mouvement de terrain lié aux retrait/gonflement des argiles. Il est conseillé de se reporter au guide « Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel », en annexe n°4 du présent règlement.

Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, est soumise à déclaration (Article R*421-12 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 identifiés et protégés au PLU au titre de l'article L 151-19.
- ✓ Conformément à l'article L 113-2 du Code de l'Urbanisme, les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits au sein de la zone A :

- Les constructions non nécessaires à l'exploitation agricole
- La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés.
- Le stationnement des caravanes 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 affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.
- Les terrains destinés à la pratique permanente des sports motorisés ou activités sources de nuisances sonores importantes.
- Au sein des secteurs As et Av, toutes les constructions ou installations sont interdites à l'exception de celles autorisées dans ce secteur à l'article 2.

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 extensions des habitations existantes (repérées sur le plan de zonage) dans la limite d'une emprise au sol maximale nouvellement créée de 60 m²
- Les constructions annexes (garages, abris de jardins, piscines...) aux habitations existantes (repérées sur le plan de zonage) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements, dans la limite d'une surface de plancher maximale cumulée de 60 m² 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.
- Pour les bâtiments identifiés sur le plan de zonage en application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, les changements de destination à vocation touristique sont autorisés.
- Au sein du secteur As sont seulement autorisées les constructions nécessaires à l'activité agricole et ou viticole et les constructions liées aux activités de service.
- Au sein du secteur Av, sont seulement autorisées :
 - les opérations de création, d'entretien ou de restauration des loges de vignes, réalisées dans le respect des matériaux traditionnels sont autorisées ;
 - les constructions et installation nécessaires aux équipements des services publics et d'intérêt collectif.

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE A 3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 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.
- La hauteur des constructions annexes de moins de 40 m² ne doivent pas dépasser 6.5 mètres au faitage mesurée depuis le sol naturel.
- La hauteur des pylônes radioélectriques et radiotéléphoniques est limitée à 12 mètres de hauteur.
- 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

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de :
 - 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies communales,
 - 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies départementales,
 - 35 mètres par rapport à l'axe de la chaussée pour les habitations et 25 mètres par rapport à l'axe de la chaussée pour les autres bâtiments le long de la RD9 et de la RD1.
 - 15 mètres par rapport à l'axe de la chaussée pour toutes les constructions le long de la RD271, RD 201 et la RD 201^{E2}
- Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction après sinistre des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE A 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Lorsque la construction ne joint pas les limites séparatives latérales de propriété, la distance (d) entre la construction et la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur (h) mesurée du sol naturel à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m.
- Un retrait inférieur pourra être admis en cas d'extension d'un bâtiment existant situé à une distance inférieure à 3m de l'alignement.
- Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction après sinistre des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

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

- Non réglementé

ARTICLE A 7 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Au sein du secteur As, l'emprise au sol est limitée à 70%.

ARTICLE A 8 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

8.1. Dispositions générales

- Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains. Elles devront s'intégrer dans le site et l'environnement (aspect extérieur et volumétrie).
- Tout style de construction étranger à l'environnement local champenois (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étrangers (colonnes, etc.) sont interdits.
- Les constructions doivent présenter un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.
- D'ordre général, des dispositions différentes aux règles de la zone seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques et/ou 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 ou contemporains dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.

8.2. Bâtiments agricoles et entrepôts

- Les constructions doivent présenter un aspect de bardage bois ou un aspect de matériaux traditionnels locaux (ou être en matériaux traditionnels recouverts d'un enduit) ou avoir recours au bardage métallique sous condition de respecter les teintes suivantes :

Pour les façades :

Pour les toitures :



- Les matériaux utilisés doivent avoir un aspect mat.
- Pour les bardages en bois, les teintes chêne doré, très claires ou jaunes sont interdites.
- Les teintes des toitures en bardage métallique doivent être plus sombres que celles des façades et en accord avec les couleurs dominantes des couvertures traditionnelles. Sont à privilégier le rouge brun de la tuile vieillie et le gris de l'ardoise.
- Les dépôts de matériaux et aires de stockage doivent être faits à l'arrière des bâtiments ou cachés par des plantations.

8.3 Habitations et annexes

Adaptation au terrain naturel et volume des constructions

- Les futures constructions et l'aménagement des espaces extérieurs doivent éviter les terrassements et s'adapter au mieux au terrain naturel. Les constructions devront s'adapter à la topographie du lot ; l'implantation se fera au plus près du terrain naturel ou en s'encastant dans la pente. Les constructions sur tertres sont interdites.
- Les volumes des habitations doivent être simples en favorisant les volumes compacts pour réduire les déperditions thermiques. Les garages seront simples, de volume réduit et issus d'une interprétation des annexes traditionnelles du bâti.
- 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.

Caractéristiques architecturales des façades

- La couleur des façades enduites, des menuiseries et accessoires et des constructions en bardage métallique devra respecter le nuancier de référence mis en annexe du présent règlement.
- Les enduits bicolores sont interdits.
- Toute référence à une architecture étrangère à la région est interdite (notamment les tuiles à fort galbe, les constructions en rondins ou madriers apparents).
- 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.

Ouvertures sur rue :

- Les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas en saillie sur la façade.

Caractéristiques architecturales des toitures :

- Hormis dans le cas de projet utilisant des matériaux et/ou techniques répondant aux exigences de développement durable, les couvertures des nouvelles constructions auront une toiture à au moins deux pentes et comprises entre 35 et 45°. Cette règle ne s'applique pas aux annexes et extensions ainsi qu'aux bâtiments d'activités.
- Les couvertures auront l'aspect de la tuile de terre cuite, flammée ou vieillie, ou de l'ardoise naturelle.
- Les toitures terrasses sont admises lorsqu'elles sont végétalisées.
- Les chiens assis (lucarnes retroussées), les lucarnes rampantes et les outeaux (lucarnes triangulaires) sont interdits.

Les clôtures

- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades.
- L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc... est interdit sur espace public.
- Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées soit :
 - Soit d'une haie végétale composée d'espèces locales, armée d'un grillage extérieur sans mur bahut, d'une hauteur limitée à 2,00 m.
 - soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,40 mètre et 0,80 mètre, en matériau revêtu d'un enduit rustique, surmonté ou non d'une grille à barreaudage ; la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m.
 - les clôtures pleines sont interdites.
- Les clôtures édifiées en limite séparative n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m. En cas de terrain en pente, des adaptations seront tolérées.

8.4. Clôtures

- Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE A 9 ELEMENTS DU PATRIMOINE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Sans objet pour la zone A

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

- Non réglementé

ARTICLE A 11 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS _ ESPACES BOISES CLASSES

- L'utilisation d'espèces végétales invasives est interdite (confère annexe n°2 du présent règlement). Les essences locales seront privilégiées (confère annexe n°2 du présent règlement).
- Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan, sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.

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

- Afin d'assurer la perméabilité des clôtures à la petite faune, les clôtures latérales et de fond de parcelle doivent être constituées de préférence par un grillage en maille rigide (type grande maille) avec ou sans muret et être doublées ou non d'une haie d'essence locale. Dans ce dernier cas, la hauteur du muret ne dépassera pas 10 cm.

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

- Les linéaires de haies repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L 151-23 du CU doivent être conservés. Leurs défrichements partiels, leurs coupes ou abattages ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ces éléments seraient remplacés ou compensés par d'autres plantations à proximité. Ces plantations seraient composées d'essences indigènes, et l'arrachage des haies ne sera justifiable que dans l'intérêt général ou lorsque leurs états sanitaires le justifient.
- Tout aménagement non adapté au maintien des messicoles repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L 151-23 du CU est interdit (affouillements, remblaiements, plantations....).

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

- Non réglementé

Section 3 - Équipement et réseaux
--

ARTICLE A 15 CONDITIONS DE DESSERTE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

15.1. Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent n'être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

15.2. Voirie

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

16.1. Eau potable

- Les constructions doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

16.2. Eaux usées

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.
- Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder (constaté par les services compétents), toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaires et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.
- Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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 (Article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une

récupération à la parcelle ou rejetées vers le réseau collectif s'il existe en cas d'impossibilité technique justifiée et après accord de la collectivité compétente.

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

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication. EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.
- 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 et forestières

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

On distingue sur le territoire communal de Avenay-Val-d'Or :

⇒ La zone N qui comprend les secteurs NL, Np et Nzh.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Définition de la zone

- ✓ La zone La zone N comprend les secteurs du territoire à protéger de l'urbanisation nouvelle. Elle comprend les secteurs suivants :
 - Le secteur NL : Secteur de Taille et Capacité d'Accueil Limité (STECAL) réservé aux activités sportives et ludiques.
 - Le secteur Np englobant des zones naturelles patrimoniales (ZNIEFF, Natura 2000)
 - Le secteur Nzh englobant des zones humides avérées.

Informations

- ✓ La zone N est couverte en partie par le Plan de Prévention des Risques Naturels Glissement Terrain de la Côte d'Ile de France – Vallée de la Marne approuvé par arrêté préfectoral en date du 5 mars 2014.
- ✓ La zone N est soumise à un aléa moyen et fort de mouvement de terrain lié aux retrait/gonflement des argiles. Il est conseillé de se reporter au guide « Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel », en annexe n°4 du présent règlement.

Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, est soumise à déclaration (Article R*421-12 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.
- ✓ Conformément à l'article L 113-2 du Code de l'Urbanisme, les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits au sein de la zone N :

- Tous les travaux aménagements, installations et constructions, autres que ceux nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.
- La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés.
- Le stationnement des caravanes 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 terrains destinés à la pratique permanente des sports motorisés ou activités sources de nuisances sonores importantes.

Au sein du secteur Np sont de plus interdits toutes les constructions et aménagements non adaptés aux milieux identifiés (affouillements, remblaiements et plantations, ...) à l'exception de ceux mentionnés à l'article N2.

Au sein du secteur Nzh, sont de plus interdits :

- Tous travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- Les comblements, affouillements et exhaussements
- Les nouveaux drainages,
- Les dépôts de toute nature,
- La création de plans d'eau artificiels,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
- L'imperméabilisation des sols.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Sont admis 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 extensions des habitations existantes (repérées sur le plan de zonage) dans la limite d'une emprise au sol maximale nouvellement créée de 60 m²
- Les constructions annexes (garages, abris de jardins, piscines...) aux habitations existantes (repérées sur le plan de zonage) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements, dans la limite d'une surface de plancher maximale cumulée de 60 m² 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 du secteur Np, sont seulement autorisés les travaux d'entretien et de restauration des milieux identifiés.
- Au sein du secteur Nzh, sont seulement autorisés :
 - Les installations et équipements strictement liés et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public (éducation à l'environnement) sous réserve qu'elles restent compatibles avec les infrastructures et équipements publics et qu'elles justifient d'une bonne insertion dans le site.
 - les affouillements et exhaussements du sol en cas de nécessité écologique justifiée (restauration écologique de la zone humide).
- Au sein du secteur NL, sont seulement autorisés les aménagements et constructions à vocation sportive et ludique dans la limite d'une surface de plancher maximale cumulée de 200 m².

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE N 3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6.50 mètres au faitage mesurée depuis le sol naturel. 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.
- La hauteur des pylônes radioélectriques et radiotéléphoniques est limitée à 12 mètres de hauteur.
- 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

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de :
 - 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies communales,
 - 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies départementales,
 - 35 mètres par rapport à l'axe de la chaussée pour les habitations et 25 mètres pour les autres bâtiments le long de la RD9.
 - 15 mètres par rapport à l'axe de la chaussée pour toutes les constructions le long de la RD271.
- Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction après sinistre des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE N 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Lorsque la construction ne joint pas les limites séparatives latérales de propriété, la distance entre la construction et la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée du sol naturel à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m. Un retrait inférieur pourra être admis en cas d'extension d'un bâtiment existant situé à une distance inférieure à 3m de l'alignement.
- Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction après sinistre des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

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

- Non réglementé

ARTICLE N 7 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé

ARTICLE N 8 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

- 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.

ARTICLE N 9 ELEMENTS DU PATRIMOINE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

9.1. Sont protégées au titre de l'article de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les constructions suivantes :

N°	Localisation	Prise de vue
8	Lavoir rue Chanzy	

- En cas de réhabilitation, ces éléments devront être reconstruits à l'identique. Le déplacement ou la modification de parties d'un "élément à conserver", en cas de nécessité technique, pourra être étudié au cas par cas.
- La démolition des éléments de patrimoine bâti à protéger est interdite. Toutefois, une démolition exceptionnelle et motivée pourra être autorisée sous réserve de la réalisation d'un projet à haute valeur environnementale qui respecte la morphologie bâtie du bourg et s'intègre dans le bâti environnant (respect de la volumétrie, de l'implantation...).
- Les travaux d'aménagement, de restauration ou d'extension effectués sur tout ou partie d'un élément de patrimoine bâti à protéger sont autorisés, à condition qu'ils permettent la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction (proportions, formes, volumétries, matériaux), ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement. On insistera notamment sur la préservation et la restauration de tous les éléments de décor et de modénatures de façade (à conserver ou non selon rédaction de l'article régissant la qualité architecturale du bâti).
- Tous les travaux sont conçus en évitant la dénaturation des caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques conférant l'intérêt desdites constructions et en respectant les matériaux traditionnels utilisés (pierre de taille, moellon, brique, bois...).

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

→ Non réglementé

ARTICLE N 11 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS _ ESPACES BOISES CLASSES

- L'utilisation d'espèces végétales invasives est interdite (confère annexe n°2 du présent règlement). Les essences locales seront privilégiées (confère annexe n°2 du présent règlement).
- Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan, sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.

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

- Afin d'assurer la perméabilité des clôtures à la petite faune, les clôtures latérales et de fond de parcelle doivent être constituées de préférence par un grillage en maille rigide (type grande maille) avec ou sans muret et être doublées ou non d'une haie d'essence locale. Dans ce dernier cas, la hauteur du muret ne dépassera pas 10 cm.

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

- Les linéaires de haies repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L 151-23 du CU doivent être conservés. Leurs défrichements partiels, leurs coupes ou abattages ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ces éléments seraient remplacés ou compensés par d'autres plantations à proximité. Ces plantations seraient composées d'essences indigènes, et l'arrachage des haies ne sera justifiable que dans l'intérêt général ou lorsque leurs états

sanitaires le justifient.

- Les parcs arborés 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.

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

- Non réglementé

Section 3 - Équipement et réseaux

ARTICLE N 15 CONDITIONS DE DESSERTE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Non réglementé

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

16.1. Eau potable

- Les constructions doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

16.2. Eaux usées

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.
- Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder (constaté par les services compétents), toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaires et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.
- Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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 (Article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une

récupération à la parcelle ou rejetées vers le réseau collectif s'il existe en cas d'impossibilité technique justifiée et après accord de la collectivité compétente.

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

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication. EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.
- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

Titre VI : Dispositions applicables aux espaces boisés classés

CARACTERE DES TERRAINS

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

ARTICLE L 113 -1 DU CODE DE L'URBANISME

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

ARTICLE L 113 -2 DU CODE DE L'URBANISME

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

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

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

ARTICLE L 113 -3 DU CODE DE L'URBANISME

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

1° L'État, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir

aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé en application de l'article L. 113-1 ;

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

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

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

ARTICLE L 113 -4 DU CODE DE L'URBANISME

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

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

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

ARTICLE L 113 -5 DU CODE DE L'URBANISME

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

ARTICLE L 113 -6 DU CODE DE L'URBANISME

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

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

ARTICLE L 113 -7 DU CODE DE L'URBANISME

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

ARTICLE R 421-23 DU CODE DE L'URBANISME

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

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

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

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

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

2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du Code Forestier ;

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

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

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

Surface totale des Espaces Boisés Classés inscrits au PLU : 462 hectares 35 ares

Annexes

ANNEXE N°1
PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS DE
GLISSEMENT DE TERRAIN DE LA COTE D'ILE DE FRANCE
SECTEUR VALLEE DE LA MARNE- REGLEMENT ET
ZONAGE



PRÉFECTURE DE LA MARNE
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA MARNE

Plan de Prévention des Risques Naturels de Glissement de terrain

De la Côte d'Ile-de-France - secteur Vallée de la Marne

SUR LES COMMUNES DE

**AMBONNAY, AVENAY-VAL-D'OR, Aÿ, BOURSAULT, BOUZY, BRUGNY-
VAUDANCOURT, CHAMPILLON, CHAVOT-COURCOURT, CHOUILLY,
CORMOYEUX, CUIS, CUMIÈRES, DAMERY, DIZY, EPERNAY, FLEURY-LA-
RIVIÈRE, FONTAINE-SUR-AY, GERMAINE, HOUTVILLERS, LOUVOIS,
MANCY, MARDEUIL, MONTHELON, MORANGIS, MOUSSY, MUTIGNY,
PIERRY, ROMERY, SAINT-IMOGES, SAINT-MARTIN-D'ABLOIS,
TAUXIÈRES-MUTRY, TRÉPAIL, VAUCIENNES, VILLE-EN-SELVE, VINAY**

PRESCRIT LE 3 AVRIL 2003

RÈGLEMENT

LE PREFET :

DATE : LE 5 MARS 2014

Règlement du

Plan **L**ocal d'**U**rbanisme de Avenay-Val-d'Or

Table des matières

Titre 1 - Dispositions générales du règlement.....	5
Titre 2 - Dispositions applicables pour les projets nouveaux et les projets sur les biens et activités existants.....	9
Chapitre 1 - Dispositions applicables en zone rouge R1.....	10
Chapitre 2 - Dispositions applicables en zone rouge R2.....	13
Chapitre 3 - Dispositions applicables en zone rouge R3.....	17
Chapitre 4 - Dispositions applicables en zone rouge R4.....	19
Chapitre 5 - Dispositions applicables en zone magenta R5f.....	23
Chapitre 6 - Dispositions applicables en zone magenta R5m.....	27
Chapitre 7 - Dispositions applicables en zone bleue B1.....	30
Chapitre 8 - Dispositions applicables en zone bleue B2.....	32
Titre 3 - Mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.....	33
Chapitre 1 - Mesures de prévention.....	33
Chapitre 2 - Mesures de sauvegarde.....	34
Titre 4 - Mesures sur les biens et activités existants.....	36
Chapitre 1 - Mesures obligatoires sur les biens et activités existants, toutes les zones.	36
Chapitre 2 - Mesures obligatoires sur les biens et activités existants, dans les zones R1, R5f et R5m.....	36
Chapitre 3 - Recommandations sur les biens et activités existants, dans les zones R2, R4, B1 et B2.....	36
Glossaire.....	37

Titre 1 - Dispositions générales du règlement

Article 1.1 - Objet du plan de prévention des risques naturels

Conformément aux articles R562-1 et R562-2 du code de l'environnement (CE), un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPRn) a été prescrit par arrêté préfectoral du 3 avril 2003, modifié par arrêté préfectoral du 3 janvier 2008, pour le risque naturel de glissement de terrain sur le secteur de la Côte Ile-de-France – Vallée de la Marne comprenant 71 communes.

Le risque de glissement de terrain pris en compte dans le présent PPRn est dû à trois types de phénomènes décrits en détail dans la note de présentation du PPRn : le glissement gravitaire profond, le glissement « classique » et le fluage. N'ont pas été étudiés dans le présent PPRn les risques liés aux coulées d'eaux boueuses et à l'érosion des sols.

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire des communes de **Ambonnay, Avenay-Val-d'Or, Aÿ, Boursault, Bouzy, Brigny-Vaudancourt, Champillon, Chavot-Courcourt, Chouilly, Cormoyeux, Cuis, Cumières, Damery, Dizy, Epernay, Fleury-la-Rivière, Fontaine-sur-Ay, Germaine, Hautvillers, Louvois, Mancy, Mardeuil, Monthelon, Morangis, Moussy, Mutigny, Pierry, Romery, Saint-Imoges, Saint-Martin-d'Ablois, Tauxières-Mutry, Trépail, Vauciennes, Ville-en-Selve, Vinay** exposé au risque de glissement de terrain ou qui n'est pas directement exposé aux risques mais où des constructions, des ouvrages, des aménagements ou des exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles pourraient aggraver les risques ou en provoquer des nouveaux, conformément à l'article L562-1 CE.

Il détermine les dispositions applicables à l'implantation de toutes constructions et installations, à l'exécution de tous travaux et à l'exercice de toutes activités, ainsi qu'aux biens et activités existants, sans préjudice de l'application des autres dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Compte tenu de la nature et de l'intensité des risques encourus, tous types de construction ou aménagement concourant à l'aggravation du risque y sera interdit. Pour ceux qui pourraient y être autorisés, seront prescrites les conditions dans lesquelles ils doivent être réalisés, utilisés ou exploités conformément à l'article R126-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Article 1.2 - Effets du plan de prévention risques naturels

Le PPRn, approuvé par arrêté préfectoral, vaut servitude d'utilité publique (article L562-4 CE). Il est annexé au Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou au Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune concernée, conformément à l'article L126-1 du code de l'urbanisme (CU). En cas de dispositions contradictoires, les dispositions du PPR les plus contraignantes s'appliquent.

Les mesures de prévention définies par le plan s'imposent à toutes constructions, aux travaux, installations et activités entrepris ou exercés.

La nature et les conditions d'exécution des techniques de prévention prises pour l'application du présent règlement, sont définies et mises en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage pour les constructions, travaux et installations visés.

Les dispositions de ce règlement constituent des mesures minimales de prévention individuelles ou collectives. Il appartient aux différents maîtres d'ouvrages de prendre en compte les risques affichés,

PPRn glissement de terrain Côte Ile-de-France secteur Vallée de la Marne – Règlement – PROJET

et de prévoir les mesures de prévention en conséquence.

Conformément à l'article L562-4-1 du code de l'environnement, sont possibles :

- une révision partielle du PPRn lorsque la révision ne porte que sur une partie du territoire couvert par le plan. La concertation, les consultations et l'enquête publique sont effectuées dans les seules communes sur le territoire desquelles la révision est prescrite.
- une modification partielle du PPRn dans la mesure où la modification envisagée ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan. Cette modification simplifiée a été instituée par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, loi dite « Grenelle 2 ». La procédure de modification peut notamment être utilisée pour rectifier une erreur matérielle, modifier un élément mineur du règlement ou de la note de présentation, modifier les documents graphiques (zonage réglementaire) pour prendre en compte un changement dans les circonstances de fait (par exemple, études géotechniques venant préciser le niveau de l'aléa de glissement de terrain).

Article 1.3 - Principes du zonage réglementaire

Le présent règlement précise, pour chaque zone délimitée sur les documents graphiques, les mesures d'interdiction, les prescriptions, les recommandations ainsi que les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde applicables.

Le territoire couvert par le PPRn est divisé en zones rouges, bleues et blanches ; dans toutes ces zones, l'existence des événements et impacts prévisibles (aléas) impose que certaines occupations des sols soient interdites, mais permet toutefois que certains travaux puissent être réalisés.

Le territoire inclus dans le périmètre du PPRn comporte des zones d'interdiction et de prescription, des zones d'autorisation sous condition et une zone non réglementée selon le tableau de croisement entre les aléas et les enjeux ci-dessous. La méthodologie d'identification des zones d'aléa, d'une part, et des enjeux, d'autre part, est explicitée dans la note de présentation.

Cette note explique également la méthode de croisement des aléas et des enjeux et la délimitation du zonage réglementaire final.

Tableau de croisement entre niveaux d'aléa et enjeux

		NIVEAUX D'ALEA				
		Faible		Moyen		Fort
		Sur plateau	Sur versant	Sur versant	Sur plateau	
ENJEUX	Zone extra-urbaine SANS ENJEUX PARTICULIERS (bâti, réseaux, ouvrages divers)	R4	R4	R3	R3	R1
	Zone extra-urbaine AVEC ENJEUX PARTICULIERS (bâti, réseaux, ouvrages divers)	R4	R4	R2	R1	R1
	Zone urbanisée, urbanisable ou zone d'activité	B2	B1	B1	R5m	R5f

Le règlement porte sur 8 zones :

- **Quatre zones d'interdiction (zones rouges R1, R2, R3 et R4)**, correspondant à une gradation, d'une part, des interdictions de construire, de défricher au sens du code forestier et, d'autre part, des prescriptions sur l'existant et sur les projets futurs.
- **Deux zones de prescriptions très strictes (zones magenta R5m et R5f)** et circonscrites aux secteurs dans lesquels il subsiste des dents creuses.
- **Deux zones de prescriptions (zones bleues B1 et B2)**, distinguées en fonction de l'ampleur des prescriptions imposées sur les projets nouveaux.

Enfin, **la zone non réglementée (zone blanche)** correspond à une zone exposée à un aléa négligeable. Le règlement ne contient pas de prescription, ni d'interdiction particulière dans cette zone. Néanmoins, de manière évidente, l'ensemble de la réglementation en vigueur (loi sur l'eau et codes de l'environnement, rural, de l'urbanisme etc.) s'y applique.

Le plan de zonage réglementaire, joint au présent règlement, indique la délimitation de ces zones.

Article 1.4 - Mise en œuvre des prescriptions

Les prescriptions s'appliquent à toutes les zones (R1, R2, R3, R4, R5m, R5f, B1 et B2) :

- pour les aménagements existants, elles doivent être mises en œuvre dans un **délai maximal de 5 ans, sauf mention d'un autre délai dans le libellé de la prescription.** Ce délai s'applique à compter de la date d'approbation du PPR. En application de l'article R562-5 du Code de l'Environnement, la mise en œuvre de ces prescriptions est obligatoire dans la mesure où le coût des travaux induits ne dépasse pas 10 % de la valeur vénale ou estimée des biens à protéger à la date d'approbation du PPR. Si le coût estimé dépasse ce seuil de 10 %, les travaux devront être réalisés, dans la limite des 10 %, en s'efforçant de tendre vers l'objectif recherché par les prescriptions.
- Pour les aménagements futurs, elles s'appliquent de façon préalable à la réalisation de l'aménagement.

Article 1.5 - Les infractions

Le fait de construire ou d'aménager un terrain dans une zone interdite par un plan de prévention des risques ou de ne pas respecter les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation prescrites par ce plan est puni des peines prévues à l'article L480-4 du code de l'urbanisme.

Les dispositions des articles L160-1, L480-1 à L480-3, L480-5 à L480-9 et L480-12 du code de l'urbanisme sont également applicables aux infractions visées au premier alinéa du présent article, sous la seule réserve des conditions suivantes :

- les infractions sont constatées par les fonctionnaires et agents commissionnés à cet effet par l'autorité administrative compétente et assermentée ;
- pour l'application de l'article L480-5, le tribunal statue au vu des observations écrites ou après audition du maire ou du fonctionnaire compétent, même en l'absence d'avis de ces derniers, soit sur la mise en conformité des lieux ou des ouvrages avec les dispositions du plan, soit sur leur rétablissement dans l'état antérieur ;
- le droit de visite prévu à l'article L160-1 du code de l'urbanisme est ouvert aux représentants de l'autorité administrative compétente.

PPRn glissement de terrain Côte Ile-de-France secteur Vallée de la Marne – Règlement – PROJET

Titre 2 - Dispositions applicables pour les projets nouveaux et les projets sur les biens et activités existants

Au sens du présent règlement, est considéré comme « **projet** », l'**ensemble des projets nouveaux ou concernant des biens et activités existants**, à savoir :

- les constructions, ouvrages, aménagements y compris ceux relatifs aux activités agricole, forestière, artisanale, commerciale ou industrielle ;
- les extensions de bâtiment existant au sens large (extensions, annexes, dépendances) ;
- les travaux, installations, modifications ou changements de destination d'un bâtiment existant, les reconstructions après sinistre...

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE ROUGE R1



La zone rouge **R1** est la zone d'interdiction et de réglementation la plus stricte pour les constructions nouvelles, le défrichement et les prescriptions sur l'existant et sur les projets futurs. Elle est issue du croisement entre :

- d'une part, la zone exposée aux aléas les plus importants (moyen et fort)
- et, d'autre part, les enjeux correspondant aux zones extra-urbaines avec ou sans enjeux intéressant la vie de la collectivité.

Dans cette zone, les constructions nouvelles sauf exceptions, les défrichements sont interdits (le renouvellement de la vigne est cependant autorisé) et des mesures sont prescrites sur les constructions existantes afin de maîtriser les rejets en eau.

Des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde définies au titre 3 (pages 33 à 35) du présent règlement ainsi que des mesures sur les biens et activités existants définies au titre 4 (pages 36) du présent règlement doivent également être suivies.

Article 1.1 - Dispositions relatives aux projets nouveaux

1.1.1 Interdictions

La zone rouge **R1** est une zone inconstructible. A l'exception des projets visés à l'article 1.1.2 ci-dessous, **tous les projets nouveaux sont interdits.**

1.1.2 Autorisations

Les projets suivants, sous réserve des autres réglementations en vigueur, et **à condition qu'ils n'aggravent pas les risques et n'en provoquent pas de nouveaux et qu'ils respectent les prescriptions définies à l'article 1.4,** sont autorisés :

- les travaux et aménagements de nature à réduire les risques, en particulier les ouvrages, aménagements et travaux hydrauliques destinés à améliorer la gestion ou le stockage des eaux à l'échelle du versant ;
- les ouvrages et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- les équipements et ouvrages déclarés d'intérêt général, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- les travaux nécessaires aux captages d'eau, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- le remblaiement des carrières et des anciennes carrières, en particulier dans le cadre du régime des installations de stockage de déchets inertes, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- les infrastructures de transport, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;

PPRn glissement de terrain Côte Ile-de-France secteur Vallée de la Marne – Règlement – PROJET

- les remblais ou excavations strictement nécessaires à la réalisation des constructions dans le présent article et à l'article 1.2 et 1.3 ci-dessous.

Article 1.2 - Dispositions relatives aux projets sur les biens et activités existants

1.2.1 Interdictions

A l'exception des projets visées à l'article 1.2.2 ci-dessous, **tous les projets sur les biens et installations existants sont interdits.**

1.2.2 Autorisations

Sont autorisés, sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée et **qu'ils respectent les prescriptions définies à l'article 1.4**, les projets suivants :

- si la surface de plancher déjà construite est supérieure à 100 m² ou si l'emprise au sol est supérieure à 100 m² lorsque la construction n'engendre pas de surface de plancher, les extensions, annexes et dépendances de constructions existantes dans la limite de 30 % de la surface de plancher déjà construite ou de l'emprise au sol au moment de l'approbation du présent plan de prévention des risques naturels¹ ;
- si la surface de plancher déjà construite au moment de l'approbation du présent plan de prévention des risques naturels est inférieure ou égale à 100 m² ou si l'emprise au sol est inférieure ou égale à 100 m² lorsque la construction n'engendre pas de surface de plancher, les extensions, annexes et dépendances de constructions existantes de surface limitée à 30 m²² ;
- les travaux d'entretien et de gestion courants, en particulier les aménagements internes, traitements de façade et réfection de toitures, les travaux de mise aux normes et de mise en accessibilité des constructions et des installations implantées antérieurement à la publication du plan ;
- les travaux d'adaptation ou de réfection visant à améliorer la sécurité des personnes et des biens ;
- la reconstruction à l'identique après destruction partielle ou totale causée directement ou indirectement par tout phénomène autre que celui de glissement de terrain ;
- les changements de destination du bâti sous réserve de ne pas avoir pour conséquence une augmentation de la population exposée au risque.

Article 1.3 - Dispositions relatives aux pratiques culturelles et forestières

Sont interdits :

- en application de l'article L341-5 du code forestier, et sans préjudice des autres réglementations en vigueur, toute opération de défrichement de parcelles boisées au sens des articles L341-1, L341-2, L214-13 et L214-14 du code forestier. Cette mesure ne s'applique pas aux

¹ La limite de 30% de surface de plancher supplémentaire construite peut être atteinte en plusieurs demandes mais la somme des extensions réalisées depuis l'approbation du PPRn ne doit en aucun cas dépasser ces 30%

² La limite de 30 m² de surface de plancher supplémentaire construite peut être atteinte en plusieurs demandes mais la somme des extensions réalisées depuis l'approbation du PPRn ne doit en aucun cas dépasser ces 30 m²

PPRn glissement de terrain Côte Ile-de-France secteur Vallée de la Marne – Règlement – PROJET

défrichements visés par l'article L342-1 du même code ;

- en application de l'article L144-1 du code forestier, les coupes rases de surface supérieure à 1 hectare d'un seul tenant.

Tous les autres projets doivent respecter les prescriptions définies dans les articles 1.4.

Article 1.4 - Prescriptions applicables aux projets nouveaux et aux projets sur les biens et activités existants

Tous les projets nouveaux et tous les projets sur les biens et activités existants susceptibles d'être autorisés dans ce chapitre devront respecter les prescriptions suivantes :

- les puisards sont interdits ;
- pour les raccordements aux réseaux collectifs, les rejets des eaux usées, des eaux pluviales, des eaux issues de drainage et/ou de vidange (de piscine, de cuve etc.) devront être conduits par un collecteur étanche jusqu'à ces réseaux, dans le respect des réglementations en vigueur ;
- pour les assainissements autonomes, des techniques alternatives devront être adoptées permettant de maîtriser le débit d'infiltration en terrain naturel et de maximiser les surfaces d'épandage, dans le respect des réglementations en vigueur ;
- les excavations de plus de 2 m de hauteur sous le niveau du terrain naturel et les remblais de plus de 2 m de hauteur sont interdits, à l'exception :
 - des excavations nécessaires aux fondations et aux travaux de mise en conformité des réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales imposés par le présent plan de prévention des risques naturels ;
 - des travaux d'hydraulique viticole qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux pour des raisons technico-économiques ;
- pour les travaux d'hydraulique viticole nécessitant des excavations et des déblais de plus de 2 m de hauteur par rapport au terrain naturel, la réalisation d'une étude de stabilité de versant ayant pour objectif de définir les conditions de non aggravation du risque est obligatoire ;
- Les eaux issues des travaux d'hydraulique urbaine ou viticole :
 - devront être conduites en dehors des zones de risque par des réseaux étanches ;
 - si impossibilité technique et économique dûment justifiée, elles pourront être conduites par des réseaux étanches et infiltrées dans la craie dans le respect des réglementations en vigueur.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE ROUGE R2



La zone **R2** est la zone issue du croisement entre :

- d'une part, les secteurs en aléa « moyen sur versant »
- et, d'autre part, les enjeux extra-urbains avec enjeux particuliers intéressant la vie collective.

Dans cette zone, les mesures sont identiques à celles de la zone R1, sauf que les constructions limitées à usages agricoles et viticoles sont autorisées.

Des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde définies au titre 3 (pages 33 à 35) du présent règlement ainsi que des mesures sur les biens et activités existants définies au titre 4 (pages 36) du présent règlement doivent également être suivies.

Article 2.1 - Dispositions relatives aux projets nouveaux

2.1.1 Interdictions

La zone rouge **R2** est une zone inconstructible. A l'exception des projets visés à l'article 2.1.2 ci-dessous, **tous les projets nouveaux sont interdits.**

2.1.2 Autorisations

Les projets suivants, sous réserve des autres réglementations en vigueur, et **à condition qu'ils n'aggravent pas les risques et n'en provoquent pas de nouveaux et qu'ils respectent les prescriptions définies à l'article 2.4,** sont autorisées :

- les constructions à usage de stockage ou de remise qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux pour des raisons économiques, sans préjudice des autres réglementations applicables, en particulier au titre du code de l'urbanisme, n'accueillant pas de public, sans local à sommeil, d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m², ou d'une emprise au sol inférieure ou égale à 100 m² lorsque la construction n'engendre pas de surface de plancher ;
- les constructions de moins de 20 m² de surface de plancher (vestiaires, sanitaires ...) pour la pratique d'activités sportives ou de loisirs non destinées à une occupation humaine permanente ;
- les travaux et aménagements de nature à réduire les risques, en particulier les ouvrages, aménagements et travaux hydrauliques destinés à améliorer la gestion ou le stockage des eaux à l'échelle du versant ;
- les ouvrages et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- les équipements et ouvrages déclarés d'intérêt général, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- les travaux nécessaires aux captages d'eau, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- le remblaiement des carrières et des anciennes carrières, en particulier dans le cadre du régime des installations de stockage de déchets inertes, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des

PPRn glissement de terrain Côte Ile-de-France secteur Vallée de la Marne – Règlement – PROJET

dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;

- les infrastructures de transport, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- les remblais ou excavations strictement nécessaires à la réalisation des constructions dans le présent article et à l'article 2.2 et 2.3 ci-dessous.

Article 2.2 - Dispositions relatives aux projets sur les biens et activités existants

2.2.1 Interdictions

A l'exception des projets visées à l'article 2.2.2 ci-dessous, **tous les projets sur les biens et installations existants sont interdits.**

2.2.2 Autorisations

Sont autorisés, sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée et **qu'ils respectent les prescriptions définies à l'article 2.4,** les projets suivants :

- si la surface de plancher déjà construite est supérieure à 100 m² ou si l'emprise au sol est supérieure à 100 m² lorsque la construction n'engendre pas de surface de plancher, les extensions, annexes et dépendances de constructions existantes dans la limite de 30 % de la surface de plancher déjà construite ou de l'emprise au sol au moment de l'approbation du présent plan de prévention des risques naturels³ ;
- si la surface de plancher déjà construite au moment de l'approbation du présent plan de prévention des risques naturels est inférieure ou égale à 100 m² ou si l'emprise au sol est inférieure ou égale à 100 m² lorsque la construction n'engendre pas de surface de plancher, les extensions, annexes et dépendances de constructions existantes de surface limitée à 30 m² ⁴ ;
- les travaux d'entretien et de gestion courants, en particulier les aménagements internes, traitements de façade et réfection de toitures, les travaux de mise aux normes et de mise en accessibilité des constructions et des installations implantées antérieurement à la publication du plan ;
- les travaux d'adaptation ou de réfection visant à améliorer la sécurité des personnes et des biens ;
- la reconstruction à l'identique après destruction partielle ou totale causée directement ou indirectement par tout phénomène autre que celui de glissement de terrain ;
- les changements de destination du bâti sous réserve de ne pas avoir pour conséquence une augmentation de la population exposée au risque.

3 La limite de 30% de surface de plancher supplémentaire construite peut être atteinte en plusieurs demandes mais la somme des extensions réalisées depuis l'approbation du PPRn ne doit en aucun cas dépasser ces 30%

4 La limite de 30 m² de surface de plancher supplémentaire construite peut être atteinte en plusieurs demandes mais la somme des extensions réalisées depuis l'approbation du PPRn ne doit en aucun cas dépasser ces 30 m²

Article 2.3 - Dispositions relatives aux pratiques culturelles et forestières

Sont interdits :

- en application de l'article L341-5 du code forestier, et sans préjudice des autres réglementations en vigueur, toute opération de défrichement de parcelles boisées au sens des articles L341-1, L341-2, L214-13 et L214-14 du code forestier. Cette mesure ne s'applique pas aux défrichements visés par l'article L342-1 du même code ;
- en application de l'article L144-1 du code forestier, les coupes rases de surface supérieure à 1 hectare d'un seul tenant.

Tous les autres projets doivent respecter les prescriptions définies à l'article 2.4.

Article 2.4 - Prescriptions applicables aux projets nouveaux

Tous les projets nouveaux et tous les projets sur les biens et activités existants susceptibles d'être autorisés dans ce chapitre devront respecter les prescriptions suivantes :

- pour les projets de plus de 20 m² d'emprise au sol, conception résistante au fluage ;
- les puisards sont interdits ;
- pour les raccordements aux réseaux collectifs, les rejets des eaux usées, des eaux pluviales, des eaux issues de drainage et/ou de vidange (de piscine, de cuve etc.) devront être conduits par un collecteur étanche jusqu'à ces réseaux, dans le respect des réglementations en vigueur ;
- pour les assainissements autonomes, des techniques alternatives devront être adoptées permettant de maîtriser le débit d'infiltration en terrain naturel et de maximiser les surfaces d'épandage, dans le respect des réglementations en vigueur ;
- pour toutes excavations de plus de 2 m de hauteur sous le niveau du terrain naturel et tous remblais de plus de 2 m de hauteur, la réalisation d'une étude de stabilité de versant ayant pour objectif de définir les conditions de non aggravation du risque est obligatoire, à l'exception des excavations nécessaires aux fondations et aux travaux de mises en conformité des réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales imposés par le présent plan de prévention des risques naturels ;
- les eaux issues des travaux d'hydraulique urbaine ou viticole :
 - devront être conduites en dehors des zones de risque par des réseaux étanches ;
 - si impossibilité technique et économique dûment justifiée, elles pourront être conduites par des réseaux étanches et infiltrées dans la craie dans le respect des réglementations en vigueur.

Article 2.5 - Prescriptions applicables aux projets sur les biens et activités existants

Tous les projets nouveaux et tous les projets sur les biens et activités existants susceptibles d'être autorisés dans ce chapitre devront respecter les prescriptions suivantes :

- les puisards sont interdits ;
- pour les raccordements aux réseaux collectifs, les rejets des eaux usées, des eaux pluviales, des eaux issues de drainage et/ou de vidange (de piscine, de cuve etc.) devront être conduits par un

PPRn glissement de terrain Côte Ile-de-France secteur Vallée de la Marne – Règlement – PROJET

collecteur étanche jusqu'à ces réseaux, dans le respect des réglementations en vigueur ;

- pour les assainissements autonomes, des techniques alternatives devront être adoptées permettant de maîtriser le débit d'infiltration en terrain naturel et de maximiser les surfaces d'épandage, dans le respect des réglementations en vigueur ;
- pour toutes excavations de plus de 2 m de hauteur sous le niveau du terrain naturel et tous remblais de plus de 2 m de hauteur, la réalisation d'une étude de stabilité de versant ayant pour objectif de définir les conditions de non aggravation du risque est obligatoire, à l'exception des excavations nécessaires aux fondations et aux travaux de mises en conformité des réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales imposés par le présent plan de prévention des risques naturels ;
- les eaux issues des travaux d'hydraulique urbaine ou viticole :
 - devront être conduites en dehors des zones de risque par des réseaux étanches ;
 - si impossibilité technique et économique dûment justifiée, elles pourront être conduites par des réseaux étanches et infiltrées dans la craie dans le respect des réglementations en vigueur.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE ROUGE R3



La zone **R3** est la zone issue du croisement entre :

- d'une part, entre les secteurs en aléa « moyen »,
- et d'autre part, les secteurs classés comme enjeux extra-urbains sans enjeux particuliers intéressant la vie collective.

Dans cette zone, il est autorisé de défricher dans le respect des réglementations en vigueur.

Des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde définies au titre 3 (pages 33 à 35) du présent règlement ainsi que des mesures sur les biens et activités existants définies au titre 4 (pages 36) du présent règlement doivent également être suivies.

Article 3.1 - Dispositions relatives aux projets nouveaux

3.1.1 Interdictions

La zone rouge **R3** est une zone inconstructible. A l'exception des projets visés à l'article 3.1.2 ci-dessous, **tous les projets nouveaux sont interdits.**

3.1.2 Autorisations

Les projets suivants, sous réserve des autres réglementations en vigueur, et **à condition qu'ils n'aggravent pas les risques et n'en provoquent pas de nouveaux et qu'ils respectent les prescriptions définies à l'article 3.4,** sont autorisés :

- les travaux et aménagements de nature à réduire les risques, en particulier les ouvrages, aménagements et travaux hydrauliques destinés à améliorer la gestion ou le stockage des eaux à l'échelle du versant ;
- les ouvrages et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- les équipements et ouvrages déclarés d'intérêt général, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- les travaux nécessaires aux captages d'eau, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- le remblaiement des carrières et des anciennes carrières, en particulier dans le cadre du régime des installations de stockage de déchets inertes, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- les infrastructures de transport, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- les remblais ou excavations strictement nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans le présent article et à l'article 3.2 et 3.3 ci-dessous.

PPRn glissement de terrain Côte Ile-de-France secteur Vallée de la Marne – Règlement – PROJET

Article 3.2 - Dispositions relatives aux projets sur les biens et activités existants

Par construction du zonage réglementaire, aucun bien ni aucune activité existants n'est situé dans cette zone. Aucune disposition n'est donc prévue dans le présent règlement.

Article 3.3 - Dispositions relatives aux pratiques culturelles et forestières

Tous les projets nouveaux sont autorisés à condition qu'ils respectent les réglementations en vigueur et les prescriptions définies à l'article 3.4.

Article 3.4 - Prescriptions applicables aux projets nouveaux

Tous les projets nouveaux susceptibles d'être autorisés dans ce chapitre devront respecter les prescriptions suivantes :

- pour toutes excavations de plus de 2 m de hauteur sous le niveau du terrain naturel et tous remblais de plus de 2 m de hauteur, la réalisation d'une étude de stabilité de versant ayant pour objectif de définir les conditions de non aggravation du risque est obligatoire, à l'exception des excavations nécessaires aux fondations et aux travaux de mises en conformité des réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales imposés par le présent plan de prévention des risques naturels ;
- Les eaux issues des travaux d'hydraulique urbaine ou viticole :
 - devront être conduites en dehors des zones de risque par des réseaux étanches ;
 - si impossibilité technique et économique dûment justifiée, elles pourront être conduites par des réseaux étanches et infiltrées dans la craie dans le respect des réglementations en vigueur.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE ROUGE R4



La zone **R4** est la zone issue du croisement entre :

- d'une part, l'aléa « faible »
- et, d'autre part, les secteurs classés comme extra-urbains avec ou sans enjeux particuliers intéressant la vie collective.

Il s'agit d'une zone qui n'a pas vocation à accueillir d'urbanisation, mais où sont autorisées les constructions à usage de stockage ou de remise qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux pour des raisons économiques, sans préjudice des autres réglementations applicables, en particulier au titre du code de l'urbanisme.

Des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde définies au titre 3 (pages 33 à 35) du présent règlement ainsi que des mesures sur les biens et activités existants définies au titre 4 (pages 36) du présent règlement doivent également être suivies.

Article 4.1 - Dispositions relatives aux projets nouveaux

4.1.1 Interdictions

La zone rouge **R4** est une zone inconstructible. A l'exception des projets visés à l'article 4.1.2 ci-dessous, **tous les projets nouveaux sont interdits.**

4.1.2 Autorisations

Les projets suivants, sous réserve des autres réglementations en vigueur, et **à condition qu'ils n'aggravent pas les risques et n'en provoquent pas de nouveaux et qu'ils respectent les prescriptions définies à l'article 4.4,** sont autorisés :

- les constructions à usage de stockage ou de remise qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux pour des raisons économiques, sans préjudice des autres réglementations applicables, en particulier au titre du code de l'urbanisme, n'accueillant pas de public, sans local à sommeil.
- les constructions de moins de 20 m² de surface de plancher (vestiaires, sanitaires ...) pour la pratique d'activités sportives ou de loisirs non destinées à une occupation humaine permanente ;
- les aires de stationnement, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- les travaux et aménagements de nature à réduire les risques, en particulier les ouvrages, aménagements et travaux hydrauliques destinés à améliorer la gestion ou le stockage des eaux à l'échelle du versant ;
- les ouvrages et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- les équipements et ouvrages déclarés d'intérêt général, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- les travaux nécessaires aux captages d'eau, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des

PPRn glissement de terrain Côte Ile-de-France secteur Vallée de la Marne – Règlement – PROJET

dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;

- le remblaiement des carrières et des anciennes carrières, en particulier dans le cadre du régime des installations de stockage de déchets inertes, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- les infrastructures de transport, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- les remblais ou excavations strictement nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans le présent article et à l'article 4.2 et 4.3 ci-dessous.

Article 4.2 - Dispositions relatives aux projets sur les biens et activités existants

4.2.1 Interdictions

A l'exception des projets visées à l'article 4.2.2 ci-dessous, **tous les projets sur les biens et installations existants sont interdits.**

4.2.2 Autorisations

Sont autorisés, sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée et **qu'ils respectent les prescriptions définies à l'article 4.4**, les projets suivants :

- si la surface de plancher déjà construite est supérieure à 100 m² ou si l'emprise au sol est supérieure à 100 m² lorsque la construction n'engendre pas de surface de plancher, les extensions, annexes et dépendances de constructions existantes dans la limite de 60 % de la surface de plancher déjà construite ou de l'emprise au sol au moment de l'approbation du présent plan de prévention des risques naturels⁵ ;
- si la surface de plancher déjà construite au moment de l'approbation du présent plan de prévention des risques naturels est inférieure ou égale à 100 m² ou si l'emprise au sol est inférieure ou égale à 100 m² lorsque la construction n'engendre pas de surface de plancher, les extensions, annexes et dépendances de constructions existantes de surface limitée à 60 m² ⁶ ;
- les travaux d'entretien, de gestion courants, en particulier les aménagements internes, traitements de façade et réfection de toitures, les travaux de mise aux normes et de mise en accessibilité des constructions et des installations implantées antérieurement à la publication du plan ;
- les travaux d'adaptation ou de réfection visant à améliorer la sécurité des personnes et des biens ;
- la reconstruction à l'identique après destruction partielle ou totale causée directement ou indirectement par tout phénomène autre que celui de glissement de terrain ;
- les changements de destination sous réserve de ne pas avoir pour conséquence une augmentation de la population exposée au risque.

5 La limite de 60% de surface de plancher supplémentaire construite peut être atteinte en plusieurs demandes mais la somme des extensions réalisées depuis l'approbation du PPRn ne doit en aucun cas dépasser ces 60%

6 La limite de 60 m² de surface de plancher supplémentaire construite peut être atteinte en plusieurs demandes mais la somme des extensions réalisées depuis l'approbation du PPRn ne doit en aucun cas dépasser ces 60 m²

Article 4.3 - Dispositions relatives aux pratiques culturelles et forestières

Tous les projets nouveaux sont autorisés à condition qu'ils respectent les réglementations en vigueur et les prescriptions définies à l'article 4.4.

Article 4.4 - Prescriptions applicables aux projets nouveaux

Tous les projets nouveaux et tous les projets sur les biens et activités existants susceptibles d'être autorisés dans ce chapitre devront respecter les prescriptions suivantes :

- pour les projets de plus de 20 m² d'emprise au sol, conception résistante au fluage ;
- les puisards sont interdits ;
- pour les raccordements aux réseaux collectifs, les rejets des eaux usées, des eaux pluviales, des eaux issues de drainage et/ou de vidange (de piscine, de cuve etc.) devront être conduits par un collecteur étanche jusqu'à ces réseaux, dans le respect des réglementations en vigueur ;
- pour les assainissements autonomes, des techniques alternatives devront être adoptées permettant de maîtriser le débit d'infiltration en terrain naturel et de maximiser les surfaces d'épandage, dans le respect des réglementations en vigueur ;
- pour toutes excavations de plus de 2 m de hauteur sous le niveau du terrain naturel et tous remblais de plus de 2 m de hauteur, la réalisation d'une étude de stabilité de versant ayant pour objectif de définir les conditions de non aggravation du risque est obligatoire, à l'exception des excavations nécessaires aux fondations et aux travaux de mises en conformité des réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales imposés par le présent plan de prévention des risques naturels ;
- les eaux issues des travaux d'hydraulique urbaine ou viticole :
 - devront être conduites en dehors des zones de risque par des réseaux étanches ;
 - si impossibilité technique et économique dûment justifiée, elles pourront être conduites par des réseaux étanches et infiltrées dans la craie dans le respect des réglementations en vigueur.

Article 4.5 - Prescriptions applicables aux projets sur les biens et activités existants

Tous les projets nouveaux et tous les projets sur les biens et activités existants susceptibles d'être autorisés dans ce chapitre devront respecter les prescriptions suivantes :

- les puisards sont interdits ;
- pour les raccordements aux réseaux collectifs, les rejets des eaux usées, des eaux pluviales, des eaux issues de drainage et/ou de vidange (de piscine, de cuve etc.) devront être conduits par un collecteur étanche jusqu'à ces réseaux, dans le respect des réglementations en vigueur ;
- pour les assainissements autonomes, des techniques alternatives devront être adoptées permettant de maîtriser le débit d'infiltration en terrain naturel et de maximiser les surfaces d'épandage, dans le respect des réglementations en vigueur ;
- pour toutes excavations de plus de 2 m de hauteur sous le niveau du terrain naturel et tous

PPRn glissement de terrain Côte Ile-de-France secteur Vallée de la Marne – Règlement – PROJET

remblais de plus de 2 m de hauteur, la réalisation d'une étude de stabilité de versant ayant pour objectif de définir les conditions de non aggravation du risque est obligatoire, à l'exception des excavations nécessaires aux fondations et aux travaux de mises en conformité des réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales imposés par le présent plan de prévention des risques naturels ;

- les eaux issues des travaux d'hydraulique urbaine ou viticole :
 - devront être conduites en dehors des zones de risque par des réseaux étanches ;
 - si impossibilité technique et économique dûment justifiée, elles pourront être conduites par des réseaux étanches et infiltrées dans la craie dans le respect des réglementations en vigueur.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE MAGENTA R5f



La zone R5f est une zone de prescription très stricte et circonscrite aux secteurs dans lesquels il subsiste des dents creuses. Elle est issue du croisement entre :

- d'une part, les secteurs en aléa « fort »
- et, d'autre part, les enjeux urbains.

Dans cette zone, les constructions nouvelles sont autorisées, sauf exceptions, pour compléter le tissu urbain existant avec des prescriptions strictes sur l'usage des constructions tolérées et des mesures de maîtrise des rejets en eau sont prescrites sur les biens et activités existants. Les défrichements sont également interdits.

Des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde définies au titre 3 (pages 33 à 35) du présent règlement ainsi que des mesures sur les biens et activités existants définies au titre 4 (pages 36) du présent règlement doivent également être suivies.

Article 5.1 - Dispositions relatives aux projets nouveaux

La zone magenta R5f est une zone constructible.

Par construction du zonage réglementaire, la zone R5f ne contient que des espaces urbanisés ou des espaces de type dents creuses de surface limitée.

Ont été considérées comme déjà urbanisées, les zones ayant fait l'objet, à la date d'approbation du présent PPRn, de constructions de réseaux, d'une desserte et de la mise en place d'équipements publics.

Sont interdits :

- les établissements recevant du public difficilement évacuables⁷ ;
- la reconstruction à l'identique après destruction partielle ou totale causée directement ou indirectement par un phénomène de glissement de terrain (ne concerne pas le phénomène de coulées de boue).

Tous les autres projets doivent respecter les prescriptions définies à l'article 5.4.

Article 5.2 - Dispositions relatives aux projets sur les biens et activités existants

Tous les projets nouveaux sont autorisés à condition qu'ils respectent les réglementations en vigueur et les prescriptions définies à l'article 5.4.

⁷ Pour la définition, se reporter au glossaire à la fin du règlement

Article 5.3 - Dispositions relatives aux pratiques culturelles et forestières

Sont interdits :

- en application de l'article L341-5 du code forestier, et sans préjudice des autres réglementations en vigueur, toute opération de défrichement de parcelles boisées au sens des articles L341-1, L341-2, L214-13 et L214-14 du code forestier. Cette mesure ne s'applique pas aux défrichements visés par l'article L342-1 du même code ;
- en application de l'article L144-1 du code forestier, les coupes rases de surface supérieure à 1 hectare d'un seul tenant.

Tous les autres projets doivent respecter les prescriptions définies à l'article 5.4.

Article 5.4 - Prescriptions

5.4.1 Prescriptions concernant les projets nouveaux

Les mesures suivantes sont rendues obligatoires :

- études géotechniques, hydrogéologiques et hydrauliques, à l'échelle du micro-bassin de risque, ayant pour objectifs de définir les conditions de stabilisation du sol et d'adaptation des projets aux phénomènes de glissement susceptibles de se produire⁸ **en préalable** à l'obtention des autorisations pour :
 - les permis d'aménager ;
 - les zones d'aménagement concertées ;
 - les opérations d'aménagement d'ensemble ;
 - les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation ;
 - les établissements recevant du public de première à quatrième catégorie.
- pour les projets de plus de 20 m² d'emprise au sol, une étude de sol au droit du projet ayant pour objectifs de définir les conditions d'adaptation des projets à une résistance au fluage **à joindre au dossier de permis de construire**⁹ ;
- les puisards sont interdits ;
- pour les raccordements aux réseaux collectifs, les rejets des eaux usées, des eaux pluviales, des eaux issues de drainage et/ou de vidange (de piscine, de cuve etc.) devront être conduits par un collecteur étanche jusqu'à ces réseaux, dans le respect des réglementations en vigueur ;
- pour les assainissements autonomes, des techniques alternatives devront être adoptées permettant de maîtriser le débit d'infiltration en terrain naturel et de maximiser les surfaces d'épandage, dans le respect des réglementations en vigueur ;
- les excavations de plus de 2 m de hauteur sous le niveau du terrain naturel et les remblais de plus de 2 m de hauteur sont interdits, à l'exception :
 - des excavations nécessaires aux fondations et aux travaux de mise en conformité des

⁸ Il s'agit d'études de faisabilité géotechnique de types G0 et G1 telles que prévues dans la norme NF P 94-500.

⁹ En application de l'article R431-16 du code de l'urbanisme, une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert certifiant la réalisation de l'étude et constatant que le projet prend en compte ces conditions au stade de conception doit être jointe à la demande de permis de construire.

PPRn glissement de terrain Côte Ile-de-France secteur Vallée de la Marne – Règlement – PROJET

réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales imposés par le présent plan de prévention des risques naturels ;

- des travaux d'hydraulique viticole qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux pour des raisons technico-économiques ;
- pour les travaux d'hydraulique viticole nécessitant des excavations et des déblais de plus de 2 m de hauteur par rapport au terrain naturel, la réalisation d'une étude de stabilité de versant ayant pour objectif de définir les conditions de non aggravation du risque est obligatoire ;
- les eaux issues des travaux d'hydraulique urbaine ou viticole :
 - devront être conduites en dehors des zones de risque par des réseaux étanches ;
 - si impossibilité technique et économique dûment justifiée, elles pourront être conduites par des réseaux étanches et infiltrées dans la craie dans le respect des réglementations en vigueur.

5.3.2 Prescriptions concernant les projets sur les biens et activités existants

Les mesures suivantes sont rendues obligatoires :

- études géotechniques, hydrogéologiques et hydrauliques, à l'échelle du micro-bassin de risque, ayant pour objectifs de définir les conditions de stabilisation du sol et d'adaptation des projets aux phénomènes de glissement susceptibles de se produire¹⁰ **en préalable** à l'obtention des autorisations pour :
 - les extensions des établissements recevant du public de première à quatrième catégorie en vue d'augmenter leur capacité d'accueil ;
 - les extensions des installations classées soumises à autorisation.
- pour les projets de plus de 20 m² d'emprise au sol, étude de sol au droit du projet ayant pour objectifs de définir les conditions d'adaptation des projets à une résistance au fluage **à joindre au dossier de permis de construire¹¹** ;
- les puisards sont interdits ;
- pour les raccordements aux réseaux collectifs, les rejets des eaux usées, des eaux pluviales, des eaux issues de drainage et/ou de vidange (de piscine, de cuve etc.) devront être conduits par un collecteur étanche jusqu'à ces réseaux, dans le respect des réglementations en vigueur ;
- pour les assainissements autonomes, des techniques alternatives devront être adoptées permettant de maîtriser le débit d'infiltration en terrain naturel et de maximiser les surfaces d'épandage, dans le respect des réglementations en vigueur ;
- les excavations de plus de 2 m de hauteur sous le niveau du terrain naturel et les remblais de plus de 2 m de hauteur sont interdits, à l'exception :
 - des excavations nécessaires aux fondations et aux travaux de mise en conformité des réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales imposés par le présent plan de prévention des risques naturels ;
 - des travaux d'hydraulique viticole qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux pour des raisons technico-économiques ;
- pour les travaux d'hydraulique viticole nécessitant des excavations et des déblais de plus de 2 m

¹⁰ Il s'agit d'études de faisabilité géotechnique de types G0 et G1 telles que prévues dans la norme NF P 94-500.

¹¹ En application de l'article R431-16 du code de l'urbanisme, une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert certifiant la réalisation de l'étude et constatant que le projet prend en compte ces conditions au stade de conception doit être jointe à la demande de permis de construire.

PPRn glissement de terrain Côte Ile-de-France secteur Vallée de la Marne – Règlement – PROJET

de hauteur par rapport au terrain naturel, la réalisation d'une étude de stabilité de versant ayant pour objectif de définir les conditions de non aggravation du risque est obligatoire ;

- les eaux issues des travaux d'hydraulique urbaine ou viticole :
 - devront être conduites en dehors des zones de risque par des réseaux étanches ;
 - si impossibilité technique et économique dûment justifiée, elles pourront être conduites par des réseaux étanches et infiltrées dans la craie dans le respect des réglementations en vigueur.

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE MAGENTA R5m

R5m

La zone R5m est une zone de prescription très stricte et circonscrite aux secteurs dans lesquels il subsiste des dents creuses. Elle est issue du croisement entre :

- d'une part, les secteurs en aléa « moyen sur plateau »
- et, d'autre part, les enjeux urbains.

Dans cette zone, les constructions nouvelles sont autorisées pour compléter le tissu urbain existant avec des prescriptions strictes sur l'usage des constructions tolérées et des mesures de maîtrise des rejets en eau sont prescrites sur les biens et activités existants.

Des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde définies au titre 3 (pages 33 à 35) du présent règlement ainsi que des mesures sur les biens et activités existants définies au titre 4 (pages 36) du présent règlement doivent également être suivies.

Article 6.1 - Dispositions relatives aux projets nouveaux

La zone magenta R5m est une zone constructible. Tous les projets sont autorisés à conditions qu'ils respectent les réglementations en vigueur et les prescriptions définies à l'article 6.3.

Par construction du zonage réglementaire, la zone R5m ne contient que des espaces urbanisés ou des espaces de type dents creuses de surface limitée.

Ont été considérées comme déjà urbanisées, les zones ayant fait l'objet, à la date d'approbation du présent PPRn, de constructions de réseaux, d'une desserte et de la mise en place d'équipements publics.

Article 6.2 - Dispositions relatives aux projets sur les biens et installations existants

Tous les projets sont autorisés **à condition qu'ils respectent les réglementations en vigueur et les prescriptions définies à l'article 6.3.**

Article 6.3 - Prescriptions

6.3.1 Prescriptions concernant les projets nouveaux

Les mesures suivantes sont rendues obligatoires :

- études géotechniques, hydrogéologiques et hydrauliques, à l'échelle du micro-bassin de risque, ayant pour objectifs de définir les conditions de stabilisation du sol et d'adaptation des projets aux phénomènes de glissement susceptibles de se produire¹² **en préalable** à l'obtention des autorisations pour :
 - les permis d'aménager ;
 - les zones d'aménagement concertées ;
 - les opérations d'aménagement d'ensemble ;

¹² Il s'agit d'études de faisabilité géotechnique de types G0 et G1 telles que prévues dans la norme NF P 94-500.

PPRn glissement de terrain Côte Ile-de-France secteur Vallée de la Marne – Règlement – PROJET

- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation ;
 - les établissements recevant du public de première à quatrième catégorie.
- pour les projets de plus de 20 m² d'emprise au sol, conception résistante au fluage ;
 - les puisards sont interdits ;
 - pour les raccordements aux réseaux collectifs, les rejets des eaux usées, des eaux pluviales, des eaux issues de drainage et/ou de vidange (de piscine, de cuve etc.) devront être conduits par un collecteur étanche jusqu'à ces réseaux, dans le respect des réglementations en vigueur ;
 - pour les assainissements autonomes, des techniques alternatives devront être adoptées permettant de maîtriser le débit d'infiltration en terrain naturel et de maximiser les surfaces d'épandage, dans le respect des réglementations en vigueur ;
 - pour toutes excavations de plus de 2 m de hauteur sous le niveau du terrain naturel et tous remblais de plus de 2 m de hauteur, la réalisation d'une étude de stabilité de versant ayant pour objectif de définir les conditions de non aggravation du risque est obligatoire, à l'exception des excavations nécessaires aux fondations et aux travaux de mises en conformité des réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales imposés par le présent plan de prévention des risques naturels ;
 - Les eaux issues des travaux d'hydraulique urbaine ou viticole :
 - devront être conduites en dehors des zones de risque par des réseaux étanches ;
 - si impossibilité technique et économique dûment justifiée, elles pourront être conduites par des réseaux étanches et infiltrées dans la craie dans le respect des réglementations en vigueur.

6.3.2 Prescriptions concernant les projets sur les biens et activités existants

Les mesures suivantes sont rendues obligatoires :

- les extensions des établissements recevant du public de première à quatrième catégorie en vue d'augmenter leur capacité d'accueil et les extensions des installations classées soumises à autorisation devront :
 - être conçues de sorte à résister au fluage ;
 - au préalable à l'obtention des autorisations, avoir fait l'objet d'études géotechniques, hydrogéologiques et hydrauliques, à l'échelle du micro-bassin de risque, ayant pour objectifs de définir les conditions de stabilisation du sol et d'adaptation des projets aux phénomènes de glissement susceptibles de se produire¹³.
- les puisards sont interdits ;
- pour les raccordements aux réseaux collectifs, les rejets des eaux usées, des eaux pluviales, des eaux issues de drainage et/ou de vidange (de piscine, de cuve etc.) devront être conduits par un collecteur étanche jusqu'à ces réseaux, dans le respect des réglementations en vigueur ;
- pour les assainissements autonomes, des techniques alternatives devront être adoptées permettant de maîtriser le débit d'infiltration en terrain naturel et de maximiser les surfaces d'épandage, dans le respect des réglementations en vigueur ;
- pour toutes excavations de plus de 2 m de hauteur sous le niveau du terrain naturel et tous

¹³ Il s'agit d'études de faisabilité géotechnique de types G0 et G1 telles que prévues dans la norme NF P 94-500.

PPRn glissement de terrain Côte Ile-de-France secteur Vallée de la Marne – Règlement – PROJET

remblais de plus de 2 m de hauteur, la réalisation d'une étude de stabilité de versant ayant pour objectif de définir les conditions de non aggravation du risque est obligatoire, à l'exception des excavations nécessaires aux fondations et aux travaux de mises en conformité des réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales imposés par le présent plan de prévention des risques naturels ;

- les eaux issues des travaux d'hydraulique urbaine ou viticole :
 - devront être conduites en dehors des zones de risque par des réseaux étanches ;
 - si impossibilité technique et économique dûment justifiée, elles pourront être conduites par des réseaux étanches et infiltrées dans la craie dans le respect des réglementations en vigueur.

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE BLEUE B1



La zone **B1** correspond au croisement entre :

- d'une part les aléas « moyen sur versant » et « faible sur versant »
- et d'autre part les enjeux urbains.

Dans cette zone, le développement est autorisé sous conditions.

Des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde définies au titre 3 (pages 33 à 35) du présent règlement ainsi que des mesures sur les biens et activités existants définies au titre 4 (pages 36) du présent règlement doivent également être suivies.

Article 7.1 - Dispositions relatives aux projets nouveaux

La zone bleue **B1** est une zone constructible. Tous les projets sont autorisés à conditions qu'ils respectent les réglementations en vigueur et les prescriptions définies à l'article 7.3.

Article 7.2 - Dispositions relatives aux projets sur les biens et activités existants

Tous les projets sur les biens et activités existants sont autorisés à condition qu'ils respectent les réglementations en vigueur et les prescriptions définies à l'article 7.3.

Article 7.3 - Prescriptions

7.3.1 Prescription concernant les projets nouveaux

Les mesures suivantes sont rendues obligatoires :

- pour les projets de plus de 20 m² d'emprise au sol, conception résistant au fluage ;
- études géotechniques, hydrogéologiques et hydrauliques, à l'échelle du micro-bassin de risque, ayant pour objectif de définir les conditions de stabilisation du sol et d'adaptation des projets aux phénomènes de glissement susceptibles de se produire¹⁴ en préalable à l'obtention des autorisations pour :
 - les permis d'aménager ;
 - les zones d'aménagement concertées ;
 - les opérations d'aménagement d'ensemble ;
 - les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation ;
 - les établissements recevant du public de première à quatrième catégorie.
- les puisards sont interdits ;
- pour les raccordements aux réseaux collectifs, les rejets des eaux usées, des eaux pluviales, des

¹⁴ Il s'agit d'études de faisabilité géotechnique de types G0 et G1 telles que prévues dans la norme NF P 94-500.

PPRn glissement de terrain Côte Ile-de-France secteur Vallée de la Marne – Règlement – PROJET

eaux issues de drainage et/ou de vidange (de piscine, de cuve etc.) devront être conduits par un collecteur étanche jusqu'à ces réseaux, dans le respect des réglementations en vigueur ;

- pour les assainissements autonomes, des techniques alternatives devront être adoptées permettant de maîtriser le débit d'infiltration en terrain naturel et de maximiser les surfaces d'épandage, dans le respect des réglementations en vigueur ;
- pour toutes excavations de plus de 2 m de hauteur sous le niveau du terrain naturel et tous remblais de plus de 2 m de hauteur, la réalisation d'une étude de stabilité de versant ayant pour objectif de définir les conditions de non aggravation du risque est obligatoire, à l'exception des excavations nécessaires aux fondations et aux travaux de mises en conformité des réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales imposés par le présent plan de prévention des risques naturels ;
- les eaux issues des travaux d'hydraulique urbaine ou viticole :
 - devront être conduites en dehors des zones de risque par des réseaux étanches ;
 - si impossibilité technique et économique dûment justifiée, elles pourront être conduites par des réseaux étanches et infiltrées dans la craie dans le respect des réglementations en vigueur.

7.3.2 Prescriptions concernant les projets sur les biens et activités existants

Tous les projets sur les biens et activités existants susceptibles d'être autorisés dans ce chapitre devront respecter les prescriptions suivantes :

- les puisards sont interdits ;
- pour les raccordements aux réseaux collectifs, les rejets des eaux usées, des eaux pluviales, des eaux issues de drainage et/ou de vidange (de piscine, de cuve etc.) devront être conduits par un collecteur étanche jusqu'à ces réseaux, dans le respect des réglementations en vigueur ;
- pour les assainissements autonomes, des techniques alternatives devront être adoptées permettant de maîtriser le débit d'infiltration en terrain naturel et de maximiser les surfaces d'épandage, dans le respect des réglementations en vigueur ;
- pour toutes excavations de plus de 2 m de hauteur sous le niveau du terrain naturel et tous remblais de plus de 2 m de hauteur, la réalisation d'une étude de stabilité de versant ayant pour objectif de définir les conditions de non aggravation du risque est obligatoire, à l'exception des excavations nécessaires aux fondations et aux travaux de mises en conformité des réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales imposés par le présent plan de prévention des risques naturels ;
- les eaux issues des travaux d'hydraulique urbaine ou viticole :
 - devront être conduites en dehors des zones de risque par des réseaux étanches ;
 - si impossibilité technique et économique dûment justifiée, elles pourront être conduites par des réseaux étanches et infiltrées dans la craie dans le respect des réglementations en vigueur.

CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE BLEUE B2

B2

La zone **B2** correspond au croisement entre l'aléa « faible sur plateau » et les enjeux urbains. Dans cette zone le développement est autorisé.

La zone B2 reprend les prescriptions relatives à la maîtrise des eaux et l'interdiction relative aux infiltrations de grande quantité d'eau dans le terrain naturel, prescriptions communes à toutes les zones.

Des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde définies au titre 3 (pages 33 à 35) du présent règlement ainsi que des mesures sur les biens et activités existants définies au titre 4 (pages 36) du présent règlement doivent également être suivies.

Article 8.1 - Dispositions relatives aux projets nouveaux

La zone bleue **B2** est une zone constructible. Tous les projets sont autorisés à conditions qu'ils respectent les réglementations en vigueur et les prescriptions définies à l'article 8.3.

Article 8.2 - Dispositions relatives aux projets sur les biens et activités existants

Tous les projets sur les biens et activités existants sont autorisés à condition qu'ils respectent les réglementations en vigueur et les prescriptions définies à l'article 8.3.

Article 8.3 - Prescriptions applicables aux projets nouveaux et aux projets sur les biens et activités existants

Tous les projets nouveaux et tous les projets sur les biens et activités existants susceptibles d'être autorisés dans ce chapitre devront respecter les prescriptions suivantes :

- les puisards sont interdits ;
- pour les raccordements aux réseaux collectifs, les rejets des eaux usées, des eaux pluviales, des eaux issues de drainage et/ou de vidange (de piscine, de cuve etc.) devront être conduits par un collecteur étanche jusqu'à ces réseaux, dans le respect des réglementations en vigueur ;
- pour les assainissements autonomes, des techniques alternatives devront être adoptées permettant de maîtriser le débit d'infiltration en terrain naturel et de maximiser les surfaces d'épandage, dans le respect des réglementations en vigueur.

Titre 3 - Mesures de prévention, de protection et de sauvegarde

Il s'agit des mesures d'ensemble qui relèvent de la responsabilité des collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences, ou incombent aux particuliers. Elles sont notamment destinées à assurer la sécurité des biens et des personnes et à faciliter l'organisation des secours.

CHAPITRE 1 - MESURES DE PRÉVENTION

Article 1.1 - Assainissement et rejets des eaux pluviales (toutes zones réglementées)

1.1.1 Mesures obligatoires

Les infiltrations non maîtrisées et concentrées de grandes quantités d'eau (eaux de vidange, issues de drainage etc.) en terrain naturel sont interdites.

1.1.2 Mesures recommandées

Conformément aux cas prévus par le présent règlement, en l'absence de réseaux collectifs, les différents rejets d'eau sont canalisés vers des assainissements autonomes permettant une infiltration contrôlée dans le terrain naturel.

Il est alors recommandé de faire réaliser une étude de faisabilité à l'infiltration par un bureau d'étude compétent, afin de déterminer la perméabilité des sols et les volumes à stocker pour les eaux pluviales compte-tenu des surfaces imperméabilisées (toit, revêtement de voirie, etc) pour permettre une restitution dans le milieu par un débit contrôlé selon la perméabilité du sol (exemples de systèmes de stockage provisoire : container en surface, grande tranchée drainante dite d'infiltration, bassin de rétention pour un lotissement, etc).

Il est recommandé aux services gestionnaires des réseaux de contrôler régulièrement l'état des canalisations et d'élaborer un programme d'entretien intégrant le risque de glissement de terrain. Il est également recommandé de procéder au remplacement des tronçons dégradés et des canalisations sensibles aux déformations du sous-sol, même de faible amplitude.

Article 1.2 - Aménagements hydrauliques

1.2.1 Mesures obligatoires en zones R1 et R2

Les mesures suivantes sont rendues obligatoires :

- drainage et aménagement hydraulique global et concerté, à l'échelle du versant, en cas de déclaration d'intérêt général (DIG) ;
- études géotechniques, hydrogéologiques et hydrauliques à l'échelle du versant¹⁵ en cas d'aménagement des coteaux viticoles.

¹⁵ Il s'agit d'études de faisabilité géotechnique de types G0 et G1 telles que prévues dans la norme NF P 94-500.

PPRn glissement de terrain Côte Ile-de-France secteur Vallée de la Marne – Règlement – PROJET

1.2.2 Mesures obligatoires en zones R1, R2, R3, R4, R5f, R5m et B1

Les eaux issues des travaux d'hydraulique urbaine et viticole à la date d'approbation du présent PPR :

- devront être conduites en dehors des zones à risque par des collecteurs étanches ;
- en cas d'impossibilité et sur présentation d'une justification technico-économique, ces eaux pourront être conduites par des réseaux étanches et infiltrées dans la craie dans le respect des réglementation en vigueur.

En cas d'infiltration en craie dans les zones à risque, le maître d'ouvrage mettra en place, à sa charge, un réseau de suivi du terrain en amont et aval de l'ouvrage (tubes inclinométriques, etc...)

Article 1.3 - Vignes (zone R1, R2 et R5f)

La plantation de nouveaux pieds de vignes sur les terrains vierges de vigne (terrains qui n'ont jamais été plantés en vignes avant l'approbation du PPR), est autorisée sous réserve de mise en œuvre de mesures de gestion des eaux appropriées au niveau de la parcelle (à la fois des eaux issues des parcelles en amont et de la parcelle elle-même) visant à limiter les volumes d'eau rejetés vers les parcelles en aval sans pour autant concentrer les infiltrations.

L'entretien courant des vignes consistant en l'arrachage des anciens pieds de vignes pour en replanter des nouveaux est autorisé.

Article 1.4 - Défrichage (zones R3 et R4)

Le défrichage est autorisé sous réserve de mise en œuvre de mesures de gestion des eaux appropriées au niveau de la parcelle (à la fois des eaux issues des parcelles en amont et de la parcelle elle-même) visant à limiter les volumes d'eau rejetés vers les parcelles en aval sans pour autant concentrer les infiltrations.

CHAPITRE 2 - MESURES DE SAUVEGARDE

Article 2.1 - Mesure à caractère obligatoire : le Plan Communal de Sauvegarde (PCS)

En application de l'article 13 de la loi n° 2004-811 du 13 août 2004 dite de modernisation de la sécurité civile, sont mis en place, sous la responsabilité des communes, avec l'appui des services de l'État et l'intervention possible de personnes privées, des plans d'urgence comprenant l'ensemble des documents de compétence communale contribuant à l'information préventive et à la protection de la population. Ils déterminent, en fonction des risques connus, les mesures immédiates de sauvegarde et de protection des personnes, fixent l'organisation nécessaire à la diffusion de l'alerte et des consignes de sécurité, recensent les moyens disponibles et définissent la mise en œuvre des mesures d'accompagnement et de soutien de la population.

Ils sont obligatoires dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPR) approuvé ou comprises dans le champ d'application d'un plan particulier

PPRn glissement de terrain Côte Ile-de-France secteur Vallée de la Marne – Règlement – PROJET

d'intervention (PPI). Ils doivent alors être mis en place dans un délai de 2 ans suivant la date d'approbation du PPR ou du PPI.

Article 2.2 - Mesures applicables en zone R1 et en zone R5

Les établissements recevant du public (ERP) situés dans les zones R1 et R5 doivent, dans un délai d'un an à compter de l'approbation du présent PPRn, procéder à une étude de risque définissant les conditions de mise en sécurité des occupants et usagers, et, pour un service public lié à la sécurité, les modalités pour assurer la continuité de celui-ci.

Titre 4 - Mesures sur les biens et activités existants

Ces mesures visent l'adaptation, par des études ou des travaux de modification, des biens déjà situés dans les zones réglementées par le PPR au moment de son approbation.

Selon l'exposition aux glissements de terrain de certaines habitations, des travaux ou dispositifs de protection peuvent être efficaces pour en réduire la vulnérabilité. Elles peuvent concerner l'aménagement de ces biens, leur utilisation mais aussi leur exploitation.

Certaines sont **obligatoires et doivent être réalisées dans le délai de 5 ans**, sauf mention d'un délai plus court, après l'approbation du PPR, et d'autres sont simplement **recommandées**.

CHAPITRE 1 - MESURES OBLIGATOIRES SUR LES BIENS ET ACTIVITÉS EXISTANTS, TOUTES LES ZONES.

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, et à l'exclusion des cas prévus par la réglementation, le raccordement des écoulements d'eaux usées et pluviales au réseau collectif est obligatoire en application du code de la santé publique :

- lorsque ce réseau existe, dans un délai de 2 ans à compter de la date d'approbation du présent PPR ;
- dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service d'un nouveau réseau collectif.

CHAPITRE 2 - MESURES OBLIGATOIRES SUR LES BIENS ET ACTIVITÉS EXISTANTS, DANS LES ZONES R1, R5F ET R5M

La mesure suivante est **obligatoire** pour toutes les constructions, installations, tous les ouvrages, aménagements et toutes les activités existants, à la date d'approbation du PPRn, dans les conditions définies à l'article 1.4 « mises en œuvre des prescriptions » du titre 1 du présent règlement :

- les puits existants devront être supprimés et une technique alternative permettant de maîtriser le débit d'infiltration en terrain naturel et de maximiser les surfaces d'épandage sera adoptée de manière à ne pas aggraver le risque de glissement de terrain.

CHAPITRE 3 - RECOMMANDATIONS SUR LES BIENS ET ACTIVITÉS EXISTANTS, DANS LES ZONES R2, R4, B1 ET B2

La mesure suivante est **recommandée** pour toutes les constructions, installations, tous les ouvrages, aménagements et toutes les activités existants, à la date d'approbation du PPRn, dans les conditions définies à l'article 1.4 « mises en œuvre des prescriptions » du titre 1 du présent règlement :

- les puits existants pourront être supprimés et une technique alternative permettant de maîtriser le débit d'infiltration en terrain naturel et de maximiser les surfaces d'épandage pourra être adoptée de manière à ne pas aggraver le risque de glissement de terrain.

Glossaire

Aléa : Phénomène naturel de probabilité d'occurrence et d'intensité données (inondation, mouvement de terrain, séisme, avalanche...).

Bassin de risque : unité physique sur laquelle le phénomène naturel peut se produire. Le bassin de risque désigne une entité géographique homogène (même massif, même versant de montagne...) correspondant à une entité géographique cohérente au regard de critères topographiques, géologiques, morphologiques et hydrodynamiques dont l'occupation conduit à exposer les hommes, les biens ou les activités aux aléas de glissement de terrain. Cette zone n'est pas définie de façon arbitraire. Elle est délimitée à partir d'un contexte géologique (nature et disposition des couches géologiques), morphologique (forme du versant) et structural (fracturation du massif) où les facteurs d'instabilité sont similaires. En zone de relief, c'est donc une partie, voire la totalité du coteau qui déterminent un bassin de risque. Ainsi, le bassin de risque peut concerner une partie d'une commune, une commune dans sa globalité voire un ensemble de communes.

Changement de destination : Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des neuf catégories définies par l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme à une autre de ces catégories. Ces neuf catégories sont :

- l'habitation ;
- l'hébergement hôtelier ;
- les bureaux ;
- le commerce ;
- l'artisanat ;
- l'industrie ;
- l'exploitation agricole ou forestière ;
- la fonction d'entrepôt ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Coupe rase, et défrichement :

→ **Coupe rase :** coupe récoltant tous les arbres présents sur la parcelle, suivie du renouvellement du peuplement :

- soit par voie naturelle (germination de graines, et/ou rejets de brins de taillis à partir de "jeunes" souches feuillues),
- soit par voie artificielle,
 - semis de graines,
 - plantation par repiquage de plants forestiers,
 - plantation de plançons de peuplier.

Même dépourvue d'arbres, la surface touchée reste cependant toujours une forêt au sens du code forestier, contrairement au défrichement qui met fin à la destination forestière du terrain.

→ **Coupe définitive de régénération :** coupe qui intervient à l'issue d'un processus de régénération progressif par coupes successives sur une régénération naturelle installée. Les coupes définitives de régénération ne sont pas des coupes rases.

PPRn glissement de terrain Côte Ile-de-France secteur Vallée de la Marne – Règlement – PROJET

- **Défrichement** : toute opération volontaire, ayant pour effet de détruire (immédiatement ou à terme) l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à la destination forestière du sol. Le défrichement se caractérise par le « changement d'affectation du sol ».
- L'arrachage des vignes n'est pas considéré comme un défrichement au sens du code forestier.

Déclaration d'intérêt général (DIG) : procédure instituée par la loi sur l'eau qui permet à un maître d'ouvrage public d'entreprendre l'étude, l'exécution et l'exploitation de tous travaux, ouvrages et installations présentant un caractère d'intérêt général ou d'urgence, visant l'aménagement et la gestion de l'eau. (cf. article L 211-7 du Code de l'Environnement qui renvoie aux articles L. 151-36 à L. 151-40 du Code Rural et le Pêche Maritime).

Dent creuse : Terrain non bâti, d'une superficie inférieure à 2500 m², situé en zone d'habitat dense.

Enjeux : Personnes, biens, activités, moyens, patrimoine.... susceptibles d'être affectés par un phénomène naturel.

Établissement recevant du public :

- **Article R123-2 du code de la construction et de l'habitation** : *"Constituent des établissements recevant du public tous bâtiments, locaux et enceintes, dans lesquels des personnes sont admises soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitations, payantes ou non".*

Sont considérées comme faisant partie du public toutes les personnes admises dans l'établissement à quelque titre que ce soit en plus du personnel.

- **Article R123-19 : classement des ERP par catégorie**
 - **1ère catégorie** : au-dessus de 1500 personnes
 - **2ème catégorie** : de 701 à 1500 personnes
 - **3ème catégorie** : de 301 à 700 personnes
 - **4ème catégorie** : 300 personnes et au-dessous, à l'exception des établissements compris dans la 5ème catégorie
 - **5ème catégorie** : établissements faisant l'objet de l'article R 123-14 dans lesquels l'effectif du public n'atteint pas le chiffre minimum fixé par le règlement de sécurité pour chaque type d'exploitation.

Établissement recevant du public difficilement évacuable : établissement destiné à recevoir des personnes fragiles (soit du fait de leur âge, soit du fait d'un handicap physique ou mental, permanent ou provisoire) en cas d'alerte. On entend par « difficilement évacuable » le fait que ces personnes ne puissent évacuer les lieux par leurs propres moyens. A titre d'exemple, il s'agit d'enfants, de personnes âgées, de personnes handicapées, de malades... Les ERP difficilement évacuables sont donc des hôpitaux, des maisons de retraite, des internats,

PPRn glissement de terrain Côte Ile-de-France secteur Vallée de la Marne – Règlement – PROJET

des crèches, ...

Fluage : Le fluage est une déformation lente et progressive d'un matériau soumis à un effort prolongé. Par exemple, on dit qu'une étagère flue lorsqu'elle ploie après quelques années sous le poids constant des livres qui y sont rangés. Ainsi, dans le cas des glissements de terrains de la Cuesta d'Ile de France, on parle de fluage lorsque les pans de coteaux glissent progressivement sous l'effet de leur propre poids.

Maître d'œuvre : Concepteur ou directeur d'un projet (ouvrage, études etc.).

Maître d'ouvrage : Propriétaire et financeur d'un projet (ouvrage, études etc.).

Micro-bassin de risque (pour les études à l'échelle communale) : l'étude doit porter sur le versant du secteur étudié du plateau au talweg.

Exemple :



Remarque : Ce schéma n'étant qu'un exemple, lors d'une éventuelle étude géotechnique à l'échelle du micro-bassin de risque, le périmètre d'étude sera à définir au cas par cas en lien avec la DDT et le BRGM.

Projet d'intérêt général (PIG) : Selon l'article R. 121-3 du Code de l'urbanisme, peut constituer un PIG tout projet d'ouvrages, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique et répondant aux conditions suivantes :

- Être destiné à la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipement, au fonctionnement d'un service public, à l'accueil et au logement des personnes défavorisées ou de ressources modestes, à la protection du patrimoine naturel ou culturel, à la prévention des risques, à la mise en valeur des ressources naturelles ou à l'aménagement agricole et rural ;
- Avoir fait l'objet :
 - Soit d'une délibération ou d'une décision d'une personne ayant la capacité d'exproprier, arrêtant le principe et les conditions de réalisation du projet, et de

PPRn glissement de terrain Côte Ile-de-France secteur Vallée de la Marne – Règlement – PROJET

- mise à la disposition du public ;
- Soit d'une inscription dans un des documents de planification prévus par les lois et règlements approuvés par l'autorité compétente et ayant fait l'objet d'une publication.

Réduire/ augmenter la vulnérabilité des personnes : réduire/ augmenter la sensibilité des personnes et/ou leur nombre. Par exemple, transformer un bâtiment d'activité en logements constitue un changement de destination augmentant la vulnérabilité des personnes. De même, une extension d'un bâtiment d'habitation créant un nouveau logement contribue à augmenter la vulnérabilité des personnes.

Résistance au fluage : résistance aux contraintes de cisaillement du sol (fondations et structures). Les techniques de construction sont similaires à celles en zone sismique.

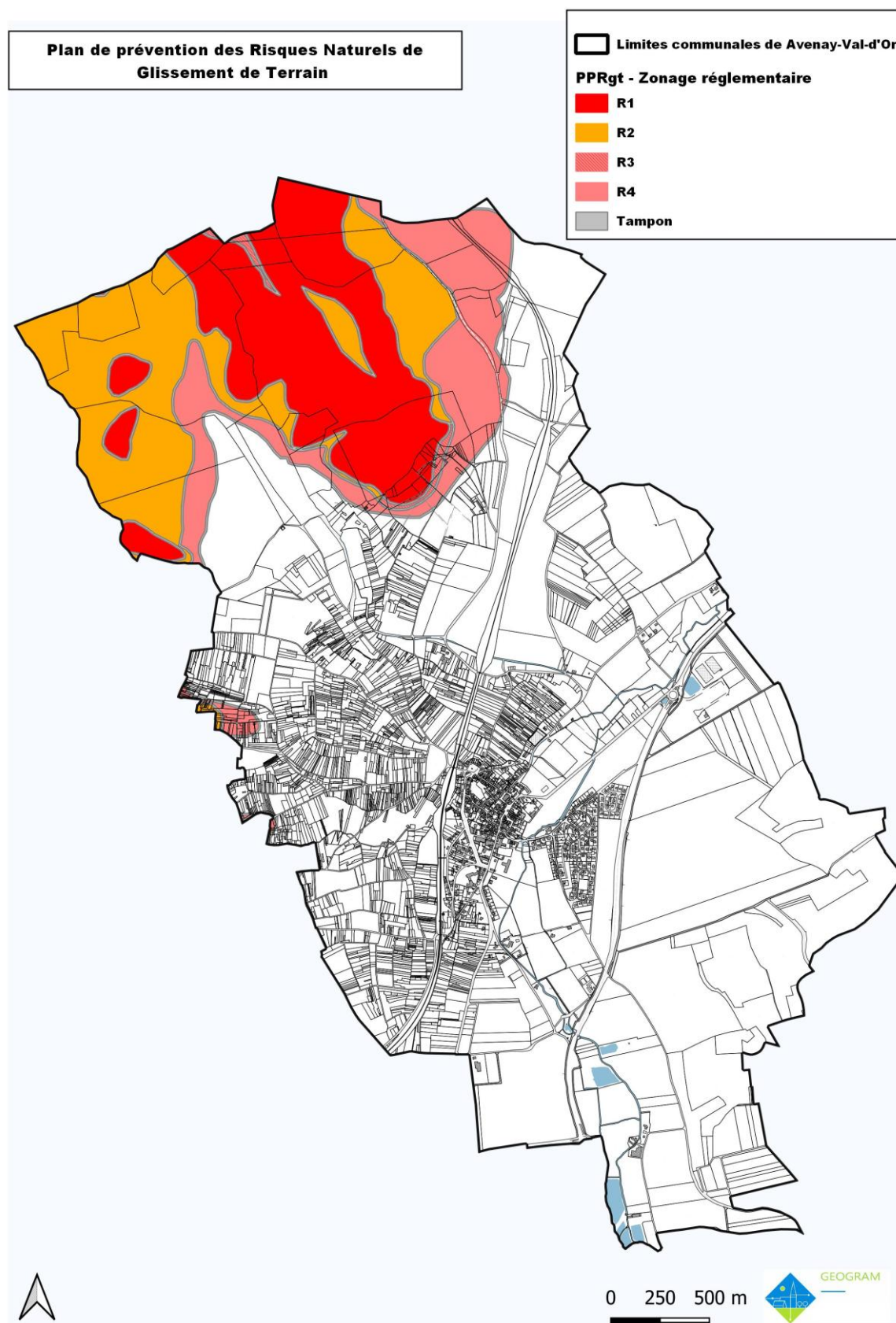
Risque : Potentialité d'endommagement brutal, aléatoire et/ou massive suite à un événement naturel, dont les effets peuvent mettre en jeu des vies humaines et occasionner des dommages importants. On emploie donc le terme de « risque » que si des enjeux (présents dans la zone) peuvent potentiellement être affectés (dommages éventuels)

Surface de plancher : La surface de plancher (SDP) est, en France, une unité de calcul des surfaces de constructions créée par l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme et le décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011.
Cette notion se substitue aux anciennes surface hors œuvre brute (SHOB) et surface hors œuvre nette (SHON).

Valeur vénale : Valeur marchande d'un bien immobilier. En d'autres termes, le prix que le propriétaire d'un bien immobilier pourrait retirer de la vente de ce bien, par le jeu normal de l'offre et de la demande.

* *

*



ANNEXE N°2 : ESPECES VEGETALES LISTE D'ESPECES VEGETALES INVASIVES AVEREES PROSCRITES

➤ Espèces arborescentes et arbustives :

- | | |
|---|--|
| ○ Arbre aux papillons (<i>Buddleja davidii</i>) | ○ Noyer du Caucase (<i>Pterocarya fraxinifolia</i>) |
| ○ Cerisier d'automne (<i>Prunus serotina</i>) | ○ Rhododendron de la Mer noire |
| ○ Cornouiller blanc (<i>Cornus alba</i>) | (<i>Rhododendron ponticum</i>) |
| ○ Cornouiller soyeux (<i>Cornus sericea</i>) | ○ Robinier faux-acacia (<i>Robinia pseudoacacia</i>) |
| ○ Cytise commun (<i>Laburnum anagyroides</i>) | ○ Rosier du Japon (<i>Rosa rugosa</i>) |
| ○ Érable négondo (<i>Acer negundo</i>) | ○ Spirée blanche (<i>Spirae alba</i>) |
| ○ Fausse spirée (<i>Sorbaria sorbifolia</i>) | ○ Spirée de Douglas (<i>Spirae douglasii</i>) |
| ○ Faux pistachier (<i>Staphylea pinnata</i>) | ○ Sumac de Virginie (<i>Rhus typhina</i>) |
| ○ Goji ou Lyciet de Barbarie (<i>Lycium barbarum</i>) | ○ Symphorine blanche, Arbre aux perles |
| ○ Mahonia à feuilles de houx (<i>Mahonia</i> | (<i>Symphoricarpos albus</i>) |
| <i>aquifolium</i>) | ○ Vigne-vierge (<i>Parthenocissus inserta</i>) |

➤ 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 bohemica*)
- 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>

**LISTE D'ESPECES VEGETALES PRECONISEES PAR LE PARC
NATUREL DE LA MONTAGNE DE REIMS**

Liste des essences arborescentes préconisées par le Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims



Nom	Hauteur (m)	Diamètre (cm)	Croissance			Haie taillée	Haie vive	Cépage	Arbre de haut jet	Sol			Besoins en lumière	Floraison	Persistant	Epineux	Médifère	Insectes auxiliaires	Fausse	Comestible	Ripshive	Listère
			Lente	Moyenne	Rapide					Acide	Calcaire	Humide										
Arbustes																						
Aubépine épineuse	4-10	4-7	X	X	X	++	++				+	++	+	+	+	+	++	+	Nidification Fruits	-	Milieu et haut de talus	+
Aubépine monogyne	4-10	4-7	X	X	X	++	++				+	++	+	+	+	+	++	+	Nidification Fruits	-	Milieu et haut de talus	+
Camerisier à balais	1-2	1-2	X	X	X	+	+				(+)	+	+	+	+	+	+	-	Fruits	tonique	Milieu et haut de talus	+
Cerisier de Sainte Lucie	4-12	3-8	X	X	X	++	++				-	++	-	+	+	+	+	-	Fruits	+	Haut de talus	+
Cornouiller mâle	2-5	2-5		X	X	++	++	+			-	++	-	+	+	+	+	-	Fruits	+	Haut de talus	+
Cornouiller sanguin	2-5	2-3	X	X	X	++	++	+			(+)	++	+	+	+	+	+	+	Nidification / Abri & Fruits	-	Milieu et haut de talus	+
Eglantier	2-4	2-3		X	X	++	++				+	+	-	+	+	+	+	+	Fruits	-	Haut de talus	+
Fusain d'Europe	2-4	2	X	X	X	++	++				-	+	+	+	+	+	+	+	Fruits	tonique	Milieu et haut de talus	+
Genévrier commun	4-8	2	X	X	X	+	+				+	++	-	+	+	+	+	+	Nidification / Abri & Fruits	+	Haut de talus	-
Lierre	1-30	0.2-2	X	X	X		+		liane		+	+	+	+	+	+	+	+	Nidification / Abri & Fruits	tonique	Rôle épurateur des eaux	+
Néflier commun	4-9	2-3	X	X	X	++	++				++	-	+	+	+	+	+	-	Fruits	+	Haut de talus	+
Nerprun purgatif	2-5	2-5	X	X	X	++	++				+	+	+	+	+	+	+	+	Fruits	tonique	Milieu et haut de talus	+
Noisetier	2-5	2-5	X	X	X	++	++				+	+	+	+	+	+	+	+	Fruits	+	Milieu et haut de talus	+
Prunellier	1-5	1-5	X	X	X	++	++				(+)	+	+	+	+	+	+	++	Nidification / Abri & Fruits	-	Milieu et haut de talus	+
Sureau noir	2-10	2-5		X	X	++	++	++			-	+	+	+	+	+	+	+	Fruits	-	Haut de talus	+
Troène commun	2-4	2-4	X	X	X	++	++	+			(+)	+	+	+	+	+	+	+	Nidification Fruits	tonique	Milieu et haut de talus	+
Viorne lantane	1-3	1-3	X	X	X	++	++				+	++	-	+	+	+	+	+	Fruits	-	Haut de talus	+
Viorne obier	2-4	2-5	X	X	X	++	++				(+)	+	+	+	+	+	+	+	Fruits	-	Milieu et haut de talus	+

++
 +
 (+) Gradient de tolérance



Liste des essences arborées préconisées par le Parc naturel régional de la Montagne de Reims

Arbres	Hauteur (m)	Diamètre (m)	Croissance			Haie taillée	Haie vive	Cope	Altre de haut jet	Sol			Besoins en lumière	Floraison	Persistant	Epineux	Milière	Insectes auxiliaires	Fruite	Comestible	Rivisive	Lisière
			Lente	Moyenne	Rapide					Acide	Calcaire	Humide										
Alisier blanc	3-20	8	x	x					+	+	+	-	+	mai-juin	-	-	+	+	Fruits	+	Milieu et haut de talus	+
Alisier torminal	10-20	10		x					++	++	++	-	++	mai-juin	-	-	+	+	Fruits	+	Milieu et haut de talus	+
Aulne glutineux	20-25	5			x			+		++	+	++	++	mars-avril	-	-	-	-	Refuge (racines) Fruits	-	Pied	-
Bouleau verruqueux	20-25	5			x			+	++	++	+	++	++	avril-mai	-	-	+	+	-	+	Milieu et haut de talus	+
Charme commun	10-25	5-20	x	x		++	++	++	++	+	+	+	+	avril-mai	marcescent	-	-	+	Nidification Fruits	-	Milieu et haut de talus	+
Chêne pédonculé	20-35	25	x	x					++	++	+	(+)	++	avril-mai	-	-	+	+	Fruits	-	Milieu et haut de talus	+
Chêne sessile	20-40	25	x	x					++	++	++	(+)	++	mai	-	-	-	-	Fruits	-	Haut de talus	+
Erable Champêtre	6-15	3-5	x	x		++	++	++	++	+	++	+	++	avril-mai	-	-	++	+	Fruits	+	Milieu et haut de talus	+
Hêtre	30-40	15			x	++	++		++	+	+	+	-/+	avril-mai	marcescent	-	-	-	Fruits	-	Milieu et haut de talus	+
Merisier	15-30	8			x				++	+	++	-	++	mars-avril	-	-	+	+	Fruits	+	Milieu et haut de talus	+
Poirier sauvage	8-20	4-8	x						++	+	+	+	+	avril-mai	-	(+)	+	+	Fruits	+	Milieu et haut de talus (exposé sud)	+
Pommier sauvage	6-15	5-8		x		++	++	++	+	+	++	++	++	mai	-	-	+	+	Fruits	+	Milieu et haut de talus	+
Saule blanc	5-25	10			x				+	-	+	++	++	avril-mai	-	-	+	+	Refuge	-	Pied	+
Saule Marsault	3-18	10			x		+	+	+	+	+	+	++	mars-avril	-	-	+	+	Fruits	-	Pied	+
Sorrier des oiseaux	5-15	4-7		x			+	+	+	++	-	-	++	mai-juin	-	-	-	-	Fruits	-	Haut de talus	+
Tilleul des bois	20-30	15		x				+	++	+	(-)	+	+	juin	-	-	++	+	Refuge	+	Haut de talus	+

++
+
(+)
-
Gradient de tolérance

ANNEXE N°3

NUANCIER DE REFERENCE DU PARC NATUREL DE LA MONTAGNE DE REIMS

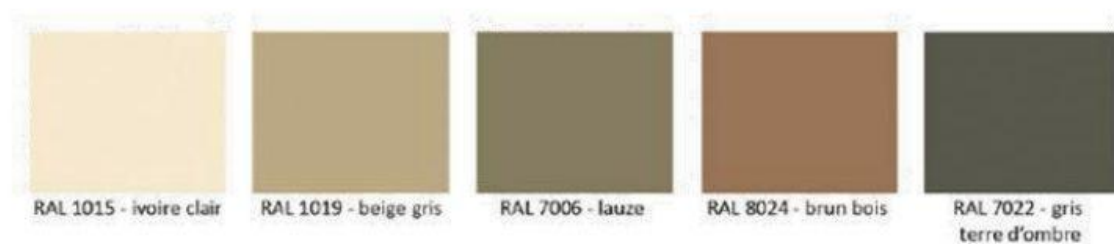
1. Nuancier des façades

095 80 20 beige topaze* W 012**	095 90 10 beige pyramide* W 015**	095 90 20 blanc avron* W 212**	095 80 20 beige silt* W 203**	085 80 10 beige quartz* W 224**
090 90 20 blanc pralognan* W 017 ou 041**	090 90 05 beige jurassique* W 009 ou 207**	085 80 20 beige viornetin* W 215**	075 80 20 beige silice* W 005 ou 010**	080 90 10 beige ile de France* W 226 ou 252**

2. Nuancier des menuiseries

020 30 30 rouge bayonne* - RAL 8012	020 30 48 rouge margaux* - RAL 3004	030 40 60 rouge cote* - RAL 3013	060 60 30 beige brun* - RAL 1011	040 60 10 beige crimée*
120 80 10 vert chevrefeuille*	150 70 10 vert avocat*	150 60 20 vert cevennes*	100 60 20 vert kaki*	150 40 30 vert buisson* - RAL 6002
240 80 10 bleu poyang*	260 70 10 bleu taupo*	250 60 15 bleu tangany*	250 50 15 bleu rapa*	290 30 30 bleu fidji* - RAL 5001
000 75 00 gris ouessant*	280 50 05 gris paon*	blanc cassé - RAL 9001	100 80 10 vert laurier*	250 90 05 bleu evoran*

3. Nuancier des bardages métalliques des façades



4. Nuancier des bardages métalliques des toitures



ANNEXE N°4

EXTRAITS DU GUIDE « LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES – COMMENT PREVENIR LES DESORDRES DANS L'HABITAT INDIVIDUEL »

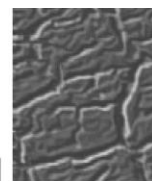
Guide

disponible

sur

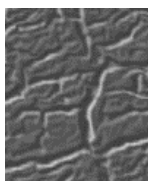
www.georisques.gouv.fr





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



2

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.

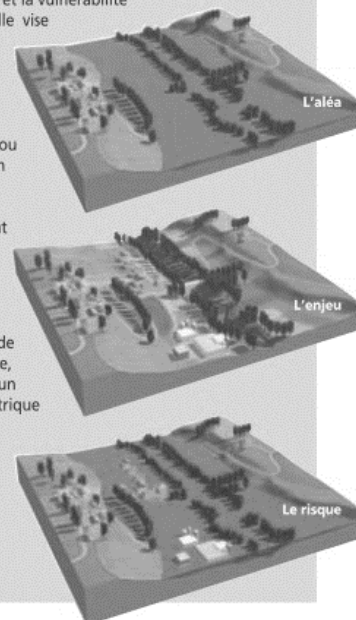
Le risque majeur est le produit d'un aléa et d'un enjeu. Il se caractérise par sa faible fréquence, sa gravité et l'incapacité de la société exposée à surpasser l'événement. Des actions sont dans la plupart des cas possibles pour le réduire, soit en atténuant l'intensité de l'aléa, soit en réduisant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

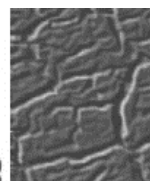
La vulnérabilité exprime et mesure le niveau de conséquences prévisibles de l'aléa sur les enjeux. Elle caractérise la plus ou moins grande résistance d'un enjeu à un événement donné.

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

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

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





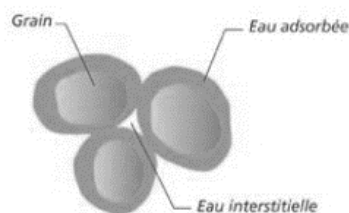
1 - Face à quel phénomène ?

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

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

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

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

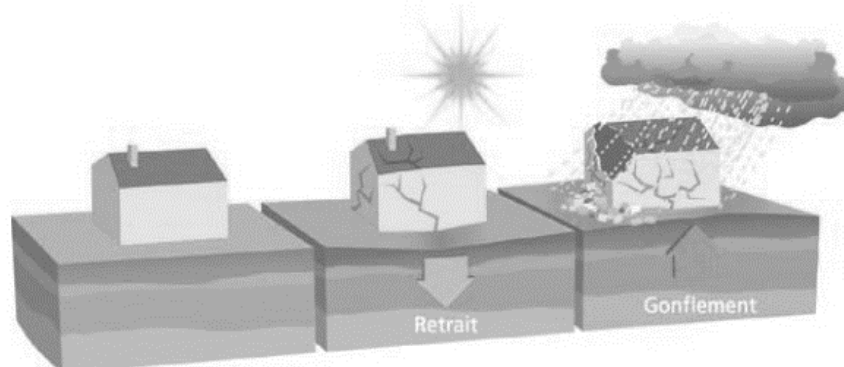


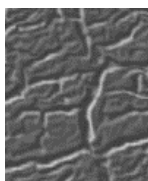
- de l'**eau de constitution**, faisant partie intégrante de l'organisation moléculaire des grains formant le sol ;

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

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

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





4

Pourquoi spécifiquement les sols argileux ?

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

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

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

Cette sensibilité est liée :

- à des liaisons particulièrement lâches entre les feuillets constitutifs, ce qui facilite l'acquisition ou le départ d'eau. Cette particularité permet à l'eau de pénétrer dans l'espace situé entre les feuillets, autorisant ainsi de fortes variations de volume (on parle de *gonflement interfoliaire* ou *intercristallin*) ;
- au fait que ces argiles possèdent une surface spécifique particulièrement importante (800 m²/g pour la montmorillonite qui appartient

aux smectites, 20 m²/g pour la kaolinite), et que la quantité d'eau adsorbée que peut renfermer un sol est directement fonction de ce paramètre.

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

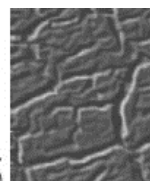
Pour une variation de teneur en eau identique, l'importance des variations de volume d'un sol argileux « gonflant » dépend aussi :

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

Les effets de la dessiccation sur les sols

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

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



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

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

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

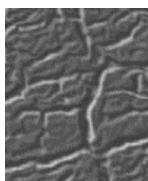
1.2 - Facteurs intervenant dans le phénomène de retrait – gonflement des argiles

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

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

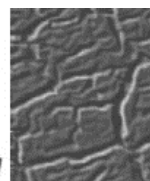
Les facteurs de déclenchement sont ceux dont la présence provoque le phénomène de retrait-gonflement, mais n'ont d'effet significatif que s'il existe des **facteurs de prédisposition** préalables. Leur connaissance permet de déterminer **l'occurrence du phénomène** (l'aléa et plus seulement la susceptibilité).

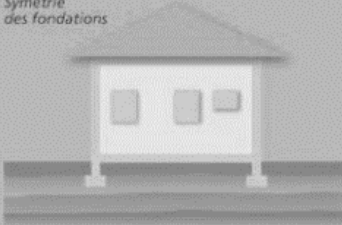
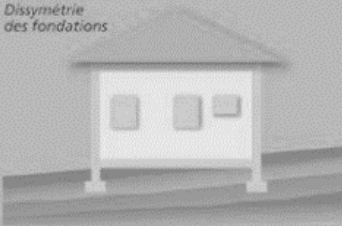
Le tableau ci-après présente succinctement chacun des facteurs en jeu.

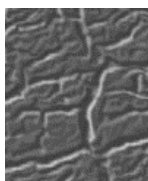


6

TYPE DE FACTEUR	SCHÉMA EXPLICATIF	COMMENTAIRE
FACTEUR DE PRÉDISPOSITION		
La nature du sol		Facteur de prédisposition prépondérant : seules les formations géologiques renfermant des minéraux argileux sont a priori concernées. La susceptibilité est fonction, en premier lieu : - de la lithologie (importance de la proportion de matériaux argileux au sein de la formation) ; - de la composition minéralogique : 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 ; - de la géométrie de l'horizon argileux (profondeur, épaisseur) ; - de l'éventuelle continuité des niveaux argileux. 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.
Le contexte hydrogéologique		C'est l'un des facteurs environnementaux essentiels. Les deux principaux facteurs néfastes sont : - la présence éventuelle d'une nappe phréatique à profondeur limitée ; - l'existence de circulations souterraines temporaires, 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. Les conditions hydrauliques in situ peuvent varier dans le temps en fonction : - de l'évapotranspiration, dont les effets sont perceptibles à faible profondeur (jusqu'à 2 m environ) ; - de la battance de la nappe éventuelle (avec une action prépondérante à plus grande profondeur). La présence d'un aquifère 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.



La géomorphologie	<i>Symétrie des fondations</i>  <i>Dissymétrie des fondations</i> 	Elle conditionne la répartition spatiale du phénomène : - un terrain en pente entraîne souvent une dissymétrie des fondations 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. - cet effet peut être renforcé par une différence de nature de sol 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). - alors qu'une pente favorise le drainage par gravité, sur terrains plats les eaux de ruissellement ont tendance à stagner et à s'infiltrer, et ainsi à ralentir la dessiccation du sol. - l'orientation 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.
La végétation	 <i>Désordres partiels dus à l'action localisée d'un arbre</i>	Son rôle est souvent prépondérant. Les racines des végétaux aspirent l'eau du sol par succion. En période de bilan hydrique négatif (les prélèvements par l'arbre sont supérieurs aux apports), cette succion provoque une migration d'eau pouvant se traduire par : • un tassement centré sur l'arbre (formation d'une « cuvette ») ; • un lent déplacement du sol vers l'arbre. Une fondation « touchée » subira donc une double distorsion (verticale et horizontale) dont les effets seront particulièrement visibles dans le cas d'une semelle filante. Lorsque le bilan hydrique devient positif, les mécanismes inverses peuvent éventuellement se manifester. 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. 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. 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.



8

Les défauts de construction		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. 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.
FACTEUR DE DÉCLENCHEMENT		
Les conditions climatiques		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.
Les facteurs anthropiques		Des modifications de l'évolution « naturelle » des teneurs en eau du sous-sol peuvent résulter de travaux d'aménagement qui auraient pour conséquence : - de perturber la répartition des écoulements superficiels et souterrains ; - de bouleverser les conditions d'évaporation. Cela peut être le cas pour des actions de drainage du sol d'un terrain, de pompage, de plantations, d'imperméabilisation des sols, etc. 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. 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.

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 :

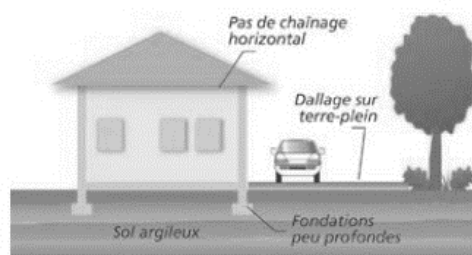
- une structure souple et très déformable, pouvant « suivre » sans dommage les mouvements du sol ;

- 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.

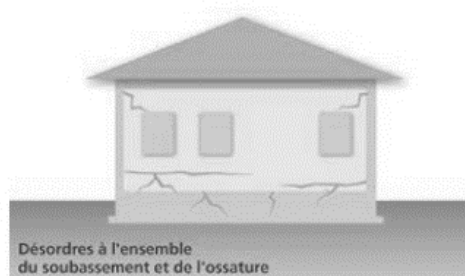
La « construction-sinistrée type » est ainsi une habitation individuelle de plain-pied (l'existence d'un sous-sol impliquant des fondations assez largement enterrées, à une profondeur où les terrains sont moins sujets à la dessiccation), reposant sur des fondations inadaptées et avec présence d'arbres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



Les désordres au gros-œuvre

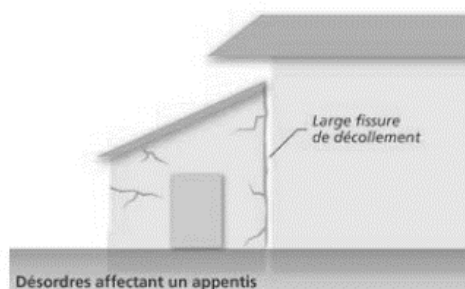
- **Fissuration des structures** (enterrées ou aériennes).

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

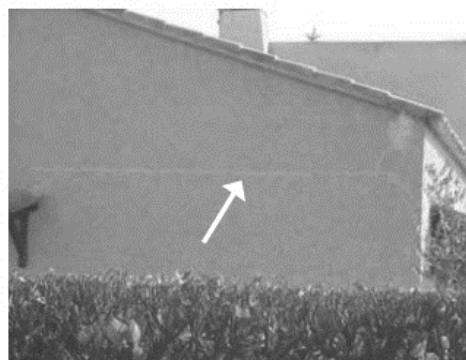


ouvertures (où que celles-ci soient situées - murs, cloisons, planchers, plafonds).

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

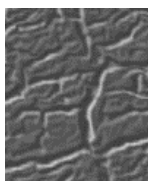


- **Désencastrement** des éléments de charpente ou de chaînage.



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

Source : Alp Géorisques.



10

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



Source : Alp Géorisques.

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

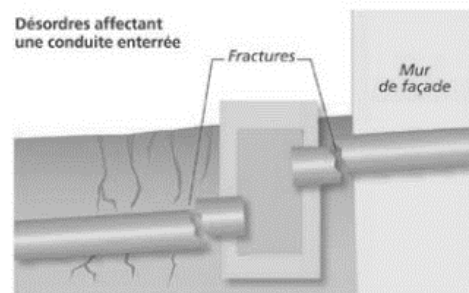
- **Décollement des éléments composites** (enduits et placages de revêtement sur les murs, carrelages sur dallages ou planchers, etc.).



Source : Alp Géorisques.

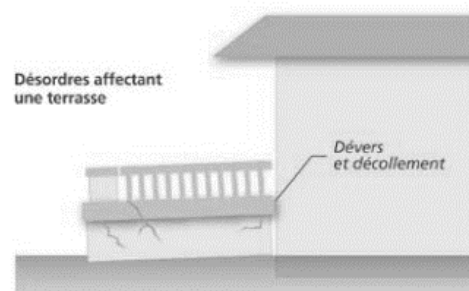
Fissuration intérieure, tapisserie déchirée - Maison André.

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

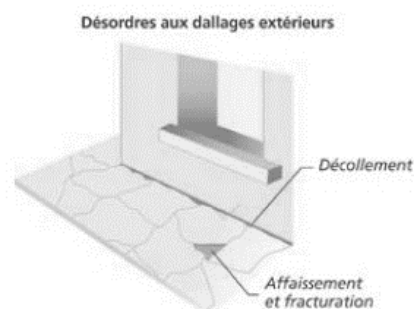


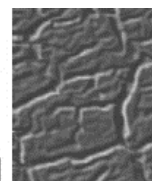
Les désordres sur les aménagements extérieurs

- **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-cœuvre 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

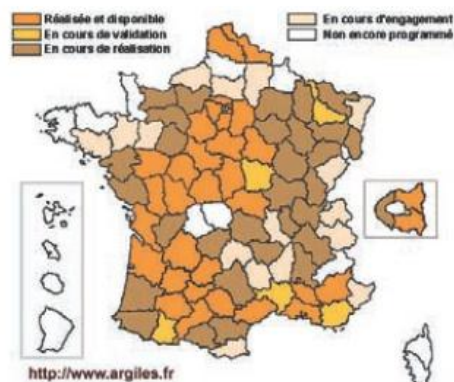
Devant le nombre des sinistres et l'impact financier occasionné par le phénomène de retrait-gonflement des argiles, le Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement Durables a chargé le Bureau de Recherches Géologiques et

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 pour 32 départements. Il est prévu une couverture nationale pour cet aléa.

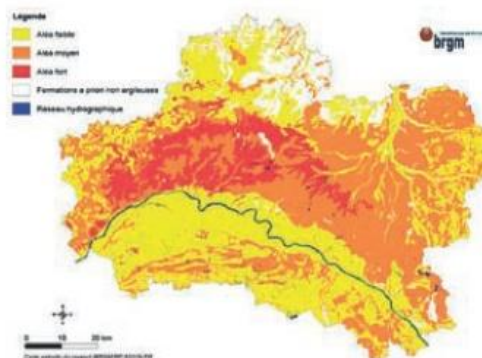
Ces cartes, établies à l'échelle 1/50 000, ont pour but de délimiter les zones a priori sujettes au phénomène, et de les hiérarchiser selon quatre degrés d'aléa (a priori nul, faible, moyen et fort – cf. tableau ci-contre).

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].



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)



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

Niveau d'aléa	Définition
Fort	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.
Moyen	Zones « intermédiaires » entre les zones d'aléa faible et les zones d'aléa fort.
Faible	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).
Nul ou négligeable	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 m² 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.

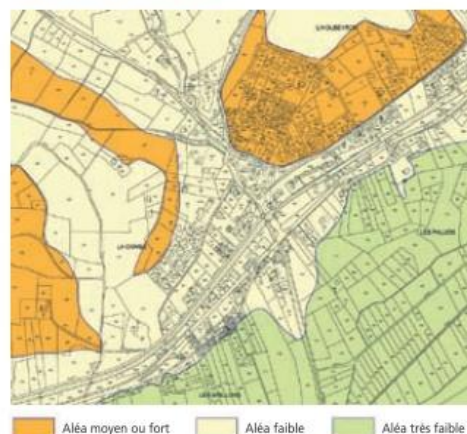
3.3 - La prise en compte dans l'aménagement

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.

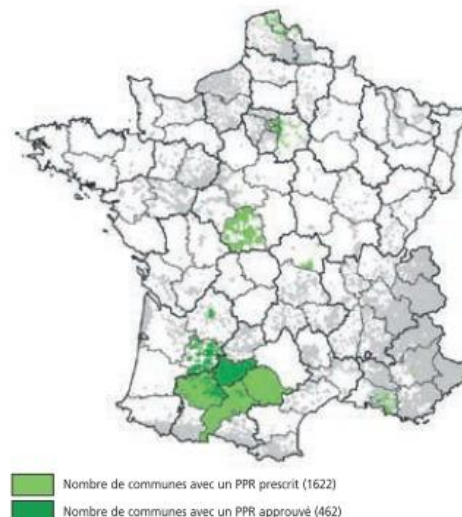
En mai 2007, la réalisation de PPR tassements différentiels a été prescrite dans 1 622 communes. 462 communes possèdent un PPR approuvé. Cet outil réglementaire s'adresse notamment à toute personne sollicitant un permis de construire, mais aussi aux propriétaires de bâtiments

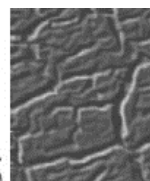
existants. Il a pour objectif de délimiter les zones exposées au phénomène, et dans ces zones, d'y réglementer l'occupation des sols. **Il définit** ainsi, pour les projets de construction futurs et le cas échéant pour le bâti existant (avec certaines limites), **les règles constructives** (mais aussi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





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.

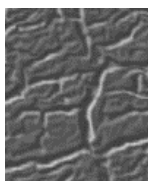
3.5 - La réduction de la vulnérabilité du bâti existant

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



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

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

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

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

Schéma de principe

Plate-forme en déblais-remblais

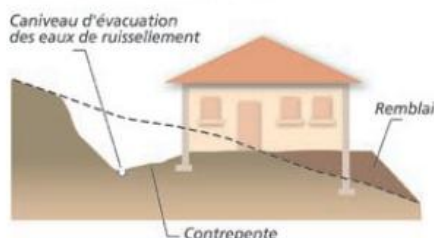


Plate-forme en déblais



Conditions de mise en œuvre :

- La profondeur des fondations doit tenir compte de la capacité de retrait du sous-sol. Seule une étude géotechnique spécifique est en mesure de déterminer précisément cette capacité. À titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage (si les autres prescriptions – chaînage, trottoir périphérique, etc. – sont mises en œuvre), qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une prédisposition marquée du site peut cependant nécessiter de rechercher un niveau d'assise sensiblement plus profond.

Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art (attention à descendre suffisamment la bêche périmétrique), peut constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

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



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

Les études permettant de préciser la sensibilité du sous-sol au phénomène et de définir les dispositions préventives nécessaires (d'ordre constructif ou autre) doivent être réalisées par un bureau d'études spécialisé, dont la liste peut être obtenue auprès de l'Union Française des Géologues (tél : 01 47 07 91 95).

Fiche n°2

RIGIDIFICATION DE LA STRUCTURE
DU BÂTIMENT

Problème à résoudre : Un grand nombre de sinistres concernant des constructions dont la rigidité, insuffisante, ne leur permet pas de résister aux distorsions générées par les mouvements différentiels du sous-sol. Une structure parfaitement rigide permet au contraire une répartition des efforts permettant de minimiser les désordres de façon significative, à défaut de les écarter.

Descriptif du dispositif : La rigidification de la structure du bâtiment nécessite la mise en œuvre de chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs liaisonnés.

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

Schéma de principe



Conditions de mise en œuvre : Le dispositif mis en œuvre doit suivre les préconisations formulées dans le DTU 20.1 :

- « Les murs en maçonnerie porteuse et les murs en maçonnerie de remplissage doivent être ceinturés à chaque étage, au niveau des planchers, ainsi qu'en couronnement, par un chaînage horizontal en béton armé, continu, fermé ; ce chaînage ceinture les façades et les relie au droit de chaque refend ». Cette mesure s'applique notamment pour les murs pignons au niveau du rampant de la couverture.

- « Les chaînages verticaux doivent être réalisés au moins dans les angles saillants et rentrant des maçonneries, ainsi que de part et d'autre des joints de fractionnement du bâtiment ».

La liaison entre chaînages horizontaux et verticaux doit faire l'objet d'une attention particulière : ancrage des armatures par retour d'équerre, recouvrement des armatures assurant une continuité. Les armatures des divers chaînages doivent faire l'objet de liaisons efficaces (recouvrement, ancrage, etc.), notamment dans les angles du bâtiment.

Mesures d'accompagnement : D'autres mesures permettent de rigidifier la structure :

- la réalisation d'un soubassement « monobloc » (préférer les sous-sols complets aux sous-sols partiels, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire, plutôt que les dallages sur terre-plein) ;
- la réalisation de linteaux au-dessus des ouvertures.

Fiche n°3	RÉALISATION D'UNE CEINTURE ÉTANCHE AUTOUR DU BÂTIMENT	
Problème à résoudre : 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.	Descriptif du dispositif : 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.	
Champ d'application : concerne sans restriction tout type de bâtiment, d'habitation ou d'activités.		
Schéma de principe 		
Conditions de mise en œuvre : L'étanchéité pourra être assurée, soit : - 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 ; - 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). 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.  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.		
Mesures d'accompagnement : 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.		

Fiche n°4

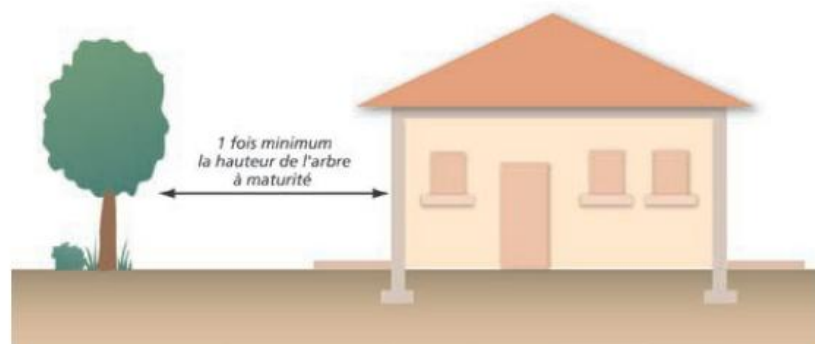
ÉLOIGNEMENT DE LA VÉGÉTATION
DU BÂTI

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

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

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

Schéma de principe



Suite page suivante

Fiche n°4	ÉLOIGNEMENT DE LA VÉGÉTATION DU BÂTI	
Précautions de mise en œuvre : 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.		
 Mesure alternative : 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]		
À destination des projets nouveaux : 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 : - 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) ; - 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) ; - descendre les fondations au-dessous de la cote à laquelle les racines n'influent plus sur les variations de teneur en eau (de l'ordre de 4 m à 5 m maximum). 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.		

Fiche n°5

CRÉATION D'UN ÉCRAN ANTI-RACINES

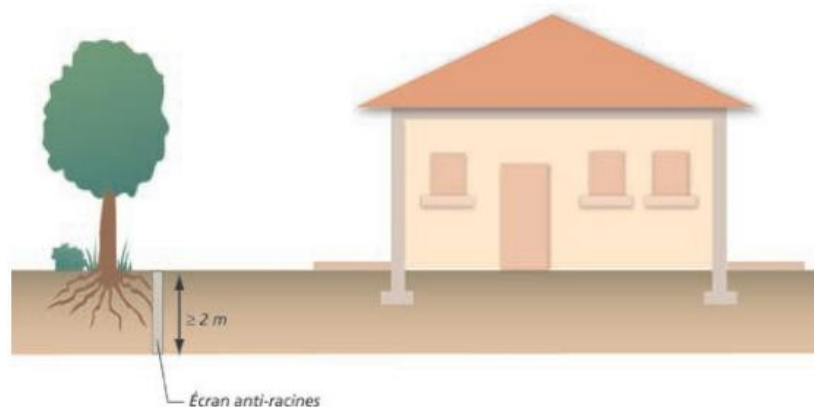


Problème à résoudre : Empêcher le sol de fondation d'être soumis à d'importantes et brutales variations de teneur en eau. Les racines des végétaux soutirant l'eau du sol et induisant ainsi des mouvements préjudiciables au bâtiment, il convient d'extraire le bâti de la zone d'influence de la végétation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

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

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

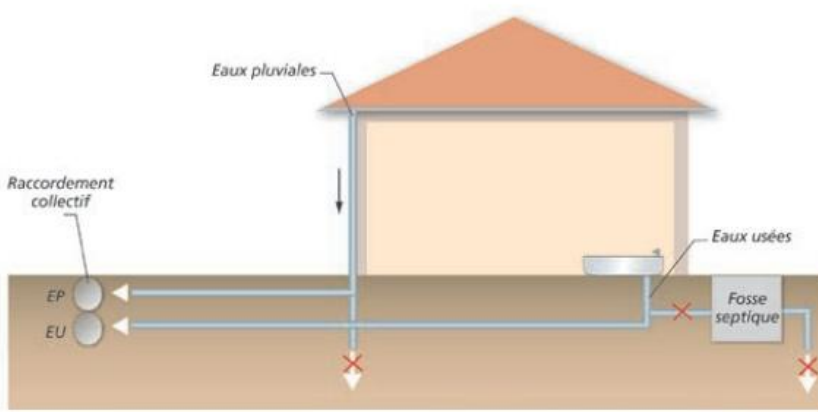
Schéma de principe



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



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

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

Fiche n°7

ÉTANCHÉIFICATION
DES CANALISATIONS ENTERRÉES

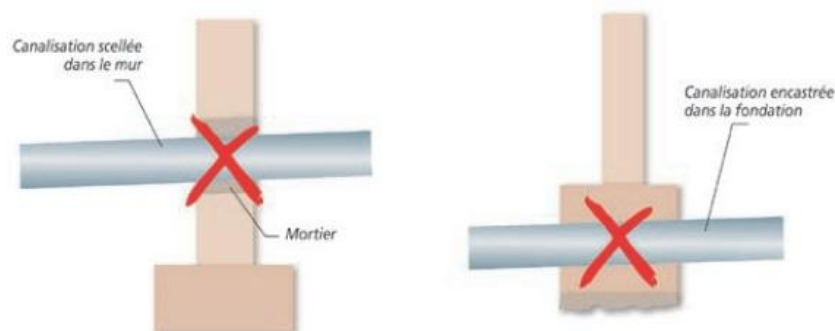
Problème à résoudre : De façon à éviter les variations localisées d'humidité, il convient de s'assurer de l'absence de fuites au niveau des réseaux souterrains « humides ». Ces fuites peuvent résulter des mouvements différentiels du sous-sol occasionnés par le phénomène.

Descriptif du dispositif : Le principe consiste à étanchéifier l'ensemble des canalisations d'évacuation enterrées (eaux pluviales, eaux usées). Leur tracé et leur conception seront en outre étudiés de façon à minimiser le risque de rupture.

Champ d'application : Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités, assaini de façon individuelle ou collective.

Schéma de principe

Les canalisations ne doivent pas être bloquées dans le gros-œuvre

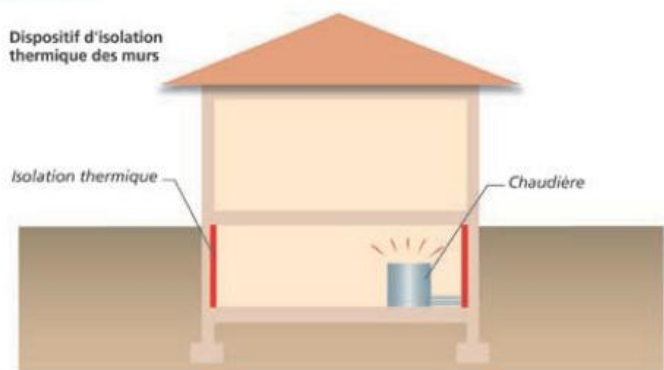


Conditions de mise en œuvre : Les canalisations seront réalisées avec des matériaux non fragiles (c'est-à-dire susceptibles de subir des déformations sans rupture). Elles seront aussi flexibles que possibles, de façon à supporter sans dommage les mouvements du sol. L'étanchéité des différents réseaux sera assurée par la mise en place notamment de joints souples au niveau des raccordements.

De façon à ce que les mouvements subis par le bâti ne se « transmettent » pas aux réseaux, on s'assurera que les canalisations ne soient pas bloquées dans le gros œuvre, aux points d'entrée dans le bâti.

Les entrées et sorties des canalisations du bâtiment s'effectueront autant que possible perpendiculairement par rapport aux murs (tout du moins avec un angle aussi proche que possible de l'angle droit).

Mesures d'accompagnement : Autant que faire se peut, on évitera de faire longer le bâtiment par les canalisations de façon à limiter l'impact des fuites occasionnées, en cas de rupture, sur les structures proches. Il est souhaitable de réaliser de façon régulière des essais d'étanchéité de l'ensemble des réseaux « humides ».

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

Fiche n°9

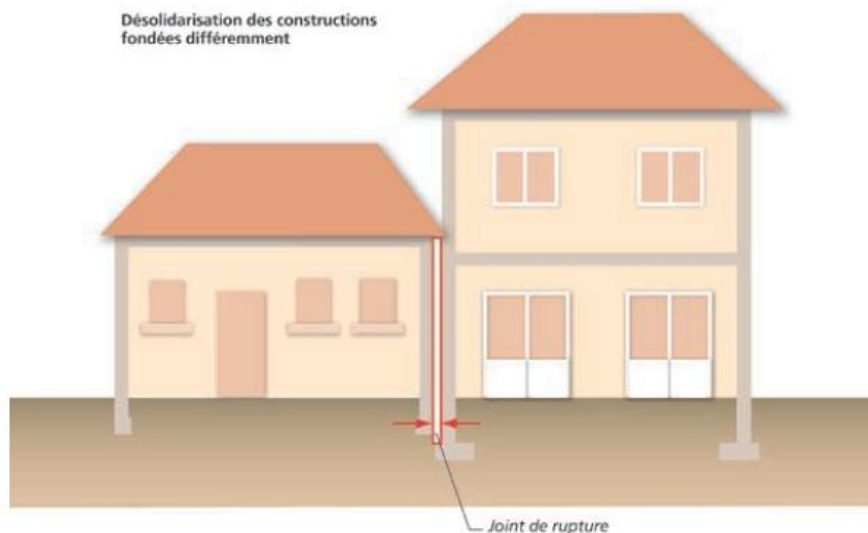
DÉSOLIDARISER LES DIFFÉRENTS
ÉLÉMENTS DE STRUCTURE

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

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

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

Schéma de principe



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

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

Fiche n°10

RÉALISATION D'UN DISPOSITIF DE DRAINAGE

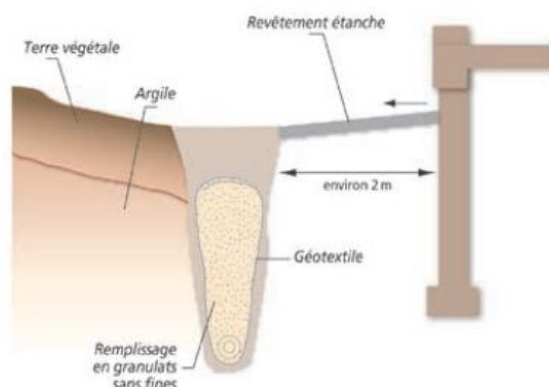


Problème à résoudre : Les apports d'eau provenant des terrains environnants (eaux de ruissellement superficiel ou circulations souterraines), contribuent au phénomène en accroissant les variations localisées d'humidité. La collecte et l'évacuation de ces apports permettent de minimiser les mouvements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

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

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

Schéma de principe



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

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

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

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