

FRESSAIN

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

Document approuvé par délibération du conseil communal le :



SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II : LES ZONES URBAINES	10
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE U.....	11
TITRE III : LES ZONES A URBANISER	21
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AU	22
TITRE IV : LES ZONES AGRICOLES	31
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ac.....	32
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Am	39
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ap	42
TITRE V : LES ZONES NATURELLES	47
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE N.....	48
TITRE V : LES ZONES NATURELLES	52
ANNEXE 1	52
ANNEXE 2	53
ANNEXE 3	56

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ET REGLEMENT

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de FRESSAIN, département du NORD (59).

ARTICLE 2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U.

Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU.

Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres A.

Les zones naturelles :

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N.

Les emplacements réservés :

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans le dossier de PLU.

ARTICLE 3. CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 1 A 16

Les articles 1 à 16 du Titre II du présent règlement s'appliquent,

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisation du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

ARTICLE 4. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code de l'Urbanisme (les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15, R. 111-27 modifiés par le décret n°2007-18 du 05 janvier 2007), du Code de la construction et de l'habitation, du Code civil, du Code minier, du Code général des impôts, de la Loi du Commerce et de l'Artisanat, du Règlement Sanitaire départemental, et celles relatives aux servitudes d'utilité publique, aux installations classées pour la protection de l'environnement, à la domanialité publique (Code voirie routière, Code fluvial), à l'environnement, à l'archéologie.

ARTICLE R. 111-2.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE R. 111-4.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R. 111-26.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R. 111-27.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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 5. DISPOSITIONS GENERALES

Extrait de l'article R*151-21 du CU :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

Extrait de l'article L152-3 du CU :

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Extrait de l'article L.111-15 du CU :

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, [...] sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

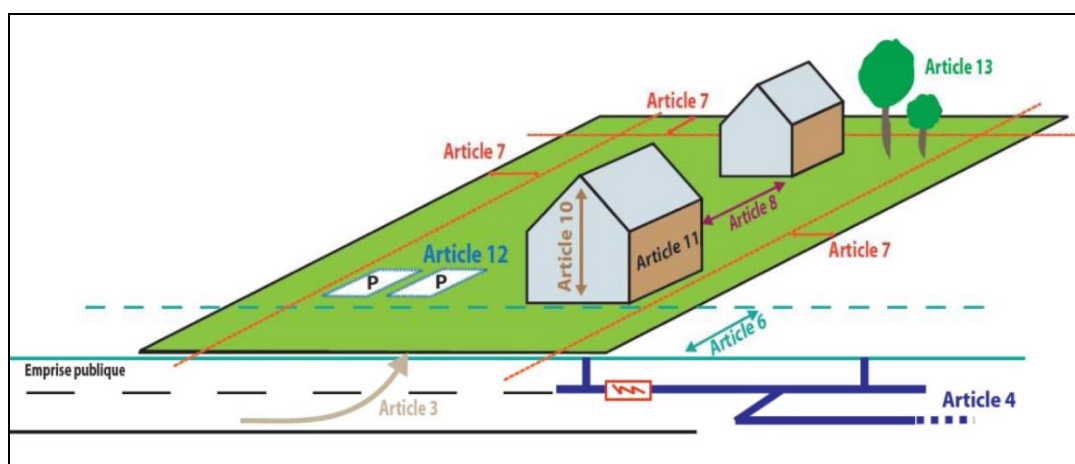
ARTICLE 6. RAPPELS

- Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, le règlement impose un pourcentage de logements affecté à des catégories de logements locatifs dans le respect des objectifs de mixité sociale sur l'ensemble de la zone 1AU.
- L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures à usage agricole, est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme.

ARTICLE 7. AIDE A LA COMPREHENSION DU REGLEMENT

7.1 Présentation synthétique des différents articles

Chaque numéro d'article fait référence à une thématique particulière. Le schéma ci-dessous permet de visualiser les impacts potentiels des règles mises en place et les espaces concernés sur la parcelle d'accueil ou sur la construction. Il n'a pas de valeur réglementaire et remplit qu'une fonction informative.



Principes schématiques des dispositions réglementaires (source : inconnue).

Les articles 5 et 14 ne sont plus réglementés en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Quant aux articles 15 et 16, ils ne concernent pas d'espace en particulier et s'attachent à fixer des règles en matière de performance énergétique et de réseaux numériques.

7.2 Lexiques

Acrotère

L'acrotère est un relief constitué par un muret situé en bordure de la toiture, dans le prolongement de ses murs de façade.

Adaptation

Une adaptation est un agrandissement du bâtiment à la verticale.

Annexes

Sont considérées comme annexes, les constructions et installations non attenantes à la construction principale (piscines, garages, abris de jardins...) mais directement liées à cette dernière.

Construction

Une construction utilise des matériaux durables et sera considérée soit comme le bâtiment principal ou soit comme ses annexes. Une construction est réalisée pour durer, elle n'est pas démontable.

Exemple de construction : une maison individuelle, un garage, une piscine enterrée, un immeuble.

Caravanes

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Destination (usage)

La destination d'un immeuble est celle ayant fait l'objet de l'autorisation. Elle s'analyse au regard du bâtiment dans son ensemble et non lot par lot, par application du principe selon lequel « les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ». S'agissant d'un bâtiment regroupant plusieurs activités, il convient donc de déterminer la destination principale du bâtiment, laquelle s'appliquera à l'ensemble du bâtiment.

Dans tous les cas, la destination d'un bâtiment s'apprécie au cas par cas et compte tenu de la multiplicité des situations possibles, il n'est pas envisagé d'apporter des définitions précises et exhaustives ou de regrouper et ainsi réduire le nombre de destinations actuellement prévues.

Egout de toit

L'égout de toit est la partie basse des versants de toiture, souvent délimitée par une planche éponyme. L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltrations.

Extension

Une extension est en continuité de l'existant. Le qualificatif juridique d'extension est refusé s'il n'y a pas un minimum de contiguïté. L'extension d'une construction est donc l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie.

Par ailleurs, ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre ou la juxtaposition d'un nouveau. Dans ces cas, la construction est considérée comme nouvelle.

S'agissant du terme « mesuré », il s'entend dans la limite de 30% de l'existant.

Faitage

Le faitage est la ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment. Il permet de faire la liaison entre les différents versants d'un toit composés de tuiles, et assure la solidité et l'étanchéité du toit.

Habitation légère 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.

Installation

Par défaut une installation est une occupation du sol qui n'est pas considérée comme une construction.

Exemple d'installation : une éolienne, un city-stade, une antenne, une piscine hors sol, une Habitation Légère de Loisirs.

Remarque : les constructions et les installations regroupent toutes les occupations du sol admises.

Réfection

La réfection désigne les opérations par lesquelles un bâtiment ou l'un de ses éléments voit sa condition améliorée, par l'utilisation de matériaux neufs, modernes en remplacement des parties endommagées. Elle n'appelle pas d'extension, de transformation ou d'adaptation.

Résidence mobile de loisirs

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Résidence démontable

Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

STECAL

Un STECAL est un acronyme. Il signifie « secteur de taille et de capacité d'accueil limités » au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

Transformation

Une transformation est une modification de la façade du bâtiment sans changement de volume.

ARTICLE 8. LA COMMUNE FACE AUX RISQUES

La zone U est concernée par :

- Une sensibilité très faible au niveau des remontées de nappes (tous les secteurs) et une sensibilité forte est présente dans la zone Ac à l'extrême Sud-ouest du territoire.
- Un aléa nul, faible et fort au niveau des gonflements d'argile pour les secteurs Ua et Ub (se référer à l'annexe 2 du règlement du PLU pour les recommandations en cas de construction),
- Un aléa nul au niveau des gonflements d'argile pour le secteur Ue,
- Zone de sismicité de classe 3 « modéré » (tous les secteurs → se référer à l'annexe 3 du règlement du PLU pour les recommandations en cas de construction).
- L'ensemble du territoire est concerné par le risque lié à la présence d'engins de guerre. Il sera nécessaire de prendre toutes les dispositions particulières en cas de découverte d'un engin de guerre.
- 2 puits de mines situés à l'Est en limite communale avec Marcq-en-Ostrevent sont classés dans un secteur agricole particulier. Pour les deux puits, la zone inconstructible est de 30 mètres axés sur le centre de chaque puits, toute construction y est interdite.

TITRE II : LES ZONES URBAINES

Comme indiqué à l'article R.151-18 du code de l'urbanisme : « 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. »

Les zones urbaines sont divisées en différents secteurs :

- **Ua** / ensemble des espaces bâtis anciens dont la vocation principale est l'habitat.
- **Ub** / extensions récentes des espaces bâtis à destination principalement d'habitat.
- **Ue** / secteur dédié aux équipements publics.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE U

Article 1 – U : occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone U :

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attractions.
 - Les dépôts et décharges de toutes natures, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
 - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
 - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
 - Les résidences mobiles de loisirs.
 - Les caravanes.
 - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
 - Les golfs.
- Les constructions à usage d'entrepôt et d'industrie.

Dispositions supplémentaires applicables au secteur Ub :

- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce.

Dispositions supplémentaires applicables au secteur Ue :

- Les constructions à usage d'artisanat, de commerce, de bureaux, d'habitat et d'hébergement hôtelier.

Article 2 – U : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone U :

- Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, pour les programmes de constructions principales à usage d'habitation de plus de 5 logements, il est exigé la réalisation d'une

proportion d'au moins 10% de logements en accession à la propriété et d'au moins 20% de logements locatifs sociaux.

- Les constructions et installations à usage agricole et forestier **à condition** :
 - d'être liées à une activité agricole déjà en place au moment de l'approbation du PLU,
 - d'être situées à moins de 30 mètres d'un bâtiment agricole préexistant.

Article 3 – U : accès et voiries

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone U :

Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage.

Voirie

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

Règles :

- Les voies nouvelles doivent être d'une largeur minimum de 6,40 mètres (dont 1,40 mètre pour un trottoir) et doivent :
 - soit se relier à une voie existante et de gabarit similaire ou supérieur,
 - soit se finir par une place de retournement aux dimensions suffisantes pour satisfaire aux besoins des véhicules de défense contre l'incendie et des services publics lorsqu'aucune solution de bouclage n'est possible et qu'une jonction soit opérée sur un chemin ouvert aux déplacements doux.
- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.

Dispositions supplémentaires applicables aux secteurs Ua et Ub :

Voirie

- Les voies nouvelles en impasse doivent à minima se terminer par une voie piétonne connectée au maillage des voies piétonnes des zones urbaines existantes.
- Les voies en impasse ne peuvent desservir plus de 5 logements et ne doivent pas compromettre un futur bouclage sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Article 4 – U : desserte par les réseaux

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone U :

Eau potable

- Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Assainissement

Eaux usées domestiques :

- Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant.
- En cas d'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées non domestiques :

- Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

- L'infiltration des eaux pluviales doit obligatoirement être gérée sur chaque unité foncière en privilégiant l'infiltration. En cas d'impossibilité technique, l'infiltration se fera par tout moyen approprié en cohérence avec les dispositions du SDAGE.

Article 5 – U : caractéristiques des terrains.

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – U : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et tout point de la construction ou de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques mentionnées ci-après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction. Dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone U :

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres de l'axe des berges des cours d'eau.
- En dehors de l'agglomération le long des routes départementales, l'implantation des constructions doit respecter un recul de :
 - 15 mètres par rapport à l'alignement des routes de 2^e catégorie,
 - 6 mètres par rapport à l'alignement pour les routes de 3^e et 4^e catégorie.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public ou la voie privée.

Dispositions supplémentaires applicables aux secteurs Ua et Ub :

- Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement. Elles peuvent toutefois s'implanter en retrait si ce dernier est d'au moins 5 mètres.
- Tout point d'une construction principale doit être implanté en deçà de 35 mètres de toutes voies publiques ou privées et emprises publiques.
- Les annexes et extensions doivent être implantées en deçà de 60 mètres de toutes voies publiques ou privées et emprises publiques.

Dispositions supplémentaires applicables au secteur Ue :

- Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement des voies ou avec un recul minimum de 5 mètres de toutes voies publiques ou privées et emprises publiques.

Article 7 – U : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et tout point de la construction ou de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives.
- A moins qu'elle ne jouxte la limite séparative, la construction doit respecter un recul au moins égal à 3 mètres.

Article 8 – U : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

- Les constructions principales peuvent soit être contigües soit observer un recul au moins égal à 8 mètres.
- Les annexes peuvent soit être contigües soit observer un recul au moins égal à 3 mètres.
- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.

Article 9 – U : emprise au sol

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone U :

- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.

Dispositions applicables aux secteurs Ua et Ue :

- Non réglementé.

Dispositions applicables au secteur Ub :

- La somme de l'emprise de toutes les constructions est limitée à 40% de la surface de la parcelle d'accueil.

Article 10 – U : hauteur des constructions

Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les éléments de superstructure sont les parties de construction élevées au-dessus de la construction principale.

En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Règles :

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone U :

- La hauteur des constructions principales est fixée à 7 mètres à l'acrotère ou à 9 mètres au faîtage.
- Les éléments de superstructure n'entrent pas dans le calcul des hauteurs.
- La hauteur des annexes est fixée à 4 mètres hors tout.
- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.

Article 11 – U : aspect extérieur

Généralités :

Pour rappel et conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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.

Règles :

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone U :

- Les équipements publics sont soumis au seul article R. 111-27 du code de l'urbanisme.
- Les constructions tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées sous conditions de s'intégrer à l'environnement immédiat.

- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions doivent s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.
- Les toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.
- L'extension, l'adaptation ou la transformation du bâtiment principal doit se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.
- Les vérandas doivent être édifiées au maximum sur les 2/3 sur la façade avec une non co-visibilité depuis les voies et emprises publiques.

Clôtures

- Les clôtures doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.

En limites d'emprise publique :

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. Cette hauteur peut être adaptée en fonction des clôtures limitrophes.
- Elles doivent être composées :
 - soit d'un mur plein propre à l'architecture locale d'une hauteur maximum de 2 mètres,
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre avec un complément,
 - soit d'une haie vive d'essences locales (cf. annexe des essences locales).

En limites séparatives :

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. Cette hauteur peut être adaptée en fonction des clôtures limitrophes.
- Elles doivent être composées :
 - soit d'un mur plein propre à l'architecture locale d'une hauteur maximum de 2 mètres,
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre avec un complément,
 - soit d'une haie vive d'essences locales (cf. annexe des essences locales).

En limites de zone A et N :

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. Elles doivent être composées de haie vive d'essences locales et pourront être doublées d'un grillage.

Article 12 – U : stationnement

Généralités :

Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.

Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Règles :

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone U :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.

Usage d'habitat

- Il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :
 - Inférieur à 50 m² de surface de plancher : 2 places minimum.
 - Au-delà de 50 m² : 1 place minimum par tranche de 80 m² de surface de plancher.
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'1 emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement.

Usage d'hébergement hôtelier

- Il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :
 - 1 place minimum par chambre.
 - 1 place minimum par tranche de 50 m² de surface autres que les chambres.

Usage de bureau

- Il est exigé la création minimum d'1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher.
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'1 emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement.

Usage de commerce et d'artisanat

- Il est exigé la création minimum d'1 place de stationnement par tranche de 35 m² de surface de plancher.

Autre usage

- Il est exigé la création minimum de 3 places de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher.

Article 13 – U : espaces libres et plantations

Généralités :

Chaque projet doit respecter les listes d'essences annexées au présent règlement (annexe 1).

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone U :

- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute ou moyenne tige d'essence local tous les 200 m² d'espace non construit et entretenu.

Dispositions supplémentaires applicables aux secteurs Ua :

- 10% de la surface de la parcelle d'accueil doit rester en pleine terre (hors stationnement et circulation).

Dispositions supplémentaires applicables aux secteurs Ub :

- 40% de la surface de la parcelle d'accueil doit rester en pleine terre (hors stationnement et circulation).

Article 14 – U : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

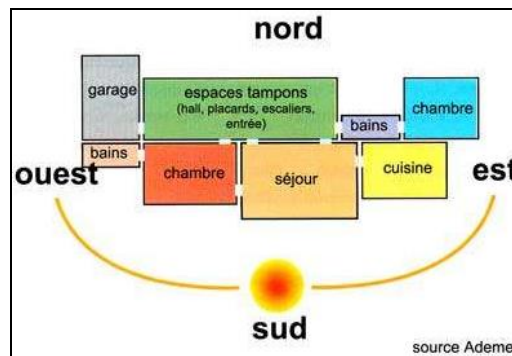
Article 15 – U : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Généralités :

La prise en compte de l'amélioration de la performance énergétique ne doit pas dénaturer la construction et son environnement immédiat.

Règles :Dispositions applicables à l'ensemble de la zone U :

- Toute construction devra être conforme avec les normes en vigueur.
- Si les caractéristiques de l'unité foncière se présentent à un choix d'orientation, il peut être demandé d'orienter les constructions sur un axe Nord-ouest – Sud-est suivant l'illustration explicative ci-dessous.



- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.

Article 16 – U : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone U :

- Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.
- La pose des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique lors de la création ou de la réfection de voiries est obligatoire.
- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.
- Le raccordement aux communications numériques devra figurer sur le plan de masse de la demande d'autorisation d'urbanisme.

TITRE III : LES ZONES A URBANISER

Comme indiqué à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme : « les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Elles sont divisibles en 2 secteurs :

- IAU : secteur immédiatement constructible sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.
- IIAU : secteur destiné à une urbanisation à plus long terme nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être ouvert à l'urbanisation. Elle est inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'après modification du PLU.

Les zones à urbaniser au sein du présent document sont de type I.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AU

Article 1 – 1AU : occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attractions.
 - Les dépôts et décharges de toutes natures, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
 - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
 - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
 - Les résidences mobiles de loisirs.
 - Les caravanes.
 - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
 - Les golfs.
- Les constructions à usage agricole et/ou forestière.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les constructions à usage d'industrie.

Article 2 – 1AU : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Conditions d'aménagement :

- Les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises à **condition** :
 - d'être aménagées soit :
 - globalement lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
 - au fur et à mesure de l'avancée des réseaux et des équipements nécessaires à l'ensemble de la zone.
 - d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Article 3 – 1AU : accès et voiries

Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage.

Concernant les accès sur les routes départementales, l'ouverture à l'urbanisation de la zone sera subordonnée à la réalisation d'une étude d'accès à la voie qui devra tenir compte du nombre de véhicule par jour circulant sur la route départementale rencontrée et de la capacité de la zone créée. L'étude devra permettre de définir les échanges de circulation, les flux escomptés et les travaux envisagés par la commune ou l'intercommunalité pour compenser la gêne occasionnée par un afflux supplémentaire de véhicules automobiles.

Une attention toute particulière sera apportée aux raccordements sur les routes départementales concernant la visibilité en sorte afin que les mouvements se fassent en toute sécurité.

Voirie

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

Règles :

- Les voies nouvelles doivent être d'une largeur minimum de 6,40 mètres (dont 1,40 mètre pour un trottoir) et doivent :
 - soit se relier à une voie existante et de gabarit similaire ou supérieur,
 - soit se finir par une place de retournement aux dimensions suffisantes pour satisfaire aux besoins des véhicules de défense contre l'incendie et des services publics lorsqu'aucune solution de bouclage n'est possible et qu'une jonction soit opérée sur un chemin ouvert aux déplacements doux.
- Les voies nouvelles en impasse doivent à minima se terminer par une voie piétonne connectée au maillage des voies piétonnes des zones urbaines existantes.
- Les voies en impasse sont proscrites sauf impossibilité technique avérée ou disposition contraire inscrite aux OAP. Dans le cas où une impasse serait nécessaire, elle ne devra pas compromettre un futur bouclage.
- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.

Article 4 – 1AU : desserte par les réseaux

Eau potable

- Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Assainissement

Eaux usées domestiques :

- Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant.
- En cas d'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées non domestiques :

- Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

- L'infiltration des eaux pluviales doit obligatoirement être gérée sur chaque unité foncière en privilégiant l'infiltration. En cas d'impossibilité technique, l'infiltration se fera par tout moyen approprié en cohérence avec les dispositions du SDAGE.

Article 5 – 1AU : caractéristiques des terrains.

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – 1AU : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et tout point de la construction ou de l'installation.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres des berges, des zones humides repérées et des cours d'eau.
- Les constructions et installations (hors annexe) doivent s'implanter à une distance comprise entre 5 mètres et 35 mètres de toutes voies publiques ou privées et emprises publiques.
- Les annexes peuvent s'implanter à une distance comprise entre 5 et 50 mètres de toutes voies publiques ou privées et emprises publiques.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation, qui doivent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre de l'alignement, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale du secteur.

Article 7 – 1AU : implantation des constructions par rapport aux limites séparativesGénéralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Règles :

- A moins qu'elle ne jouxte la limite, la construction doit respecter un recul au moins égal à 3 mètres.

Article 8 – 1AU : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

- Les constructions principales pourront soit être contigües soit observer un recul au moins égal à 8 mètres.
- Les annexes pourront soit être contigües soit observer un recul au moins égal à 3 mètres.
- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.

Article 9 – 1AU : emprise au solRègles :

- La somme de l'emprise de toutes les constructions est limitée à 40% de la surface de la parcelle d'accueil.

Article 10 – 1AU : hauteur des constructions

Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les éléments de superstructure sont les parties de construction élevées au-dessus de la construction principale.

Règles :

- La hauteur des constructions principales est fixée à 7 mètres au sommet de l'acrotère ou à 9 mètres au faîtage.
- La hauteur des locaux accessoires est fixée à 4 mètres hors tout.
- Les éléments de superstructure n'entrent pas dans le calcul des hauteurs.
- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.

Article 11 – 1AU : aspect extérieur

Pour rappel et conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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.

Règles :

- Les équipements publics sont soumis au seul article R. 111-27 du code de l'urbanisme.
- Les constructions tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées sous conditions de s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions devront s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.
- Les toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.
- L'extension, l'adaptation ou la transformation du bâtiment principal doit se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

Clôtures

- Les clôtures doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.

En limites d'emprise publique :

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. Cette hauteur peut être adaptée en fonction des clôtures limitrophes.
- Elles doivent être composées :
 - soit d'un mur plein propre à l'architecture locale d'une hauteur maximum de 2 mètres,
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre avec un complément,
 - soit d'une haie vive d'essences locales (cf. annexe des essences locales).

En limites séparatives :

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. Cette hauteur peut être adaptée en fonction des clôtures limitrophes.
- Elles doivent être composées :
 - soit d'un mur plein propre à l'architecture locale d'une hauteur maximum de 2 mètres,
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre avec un complément,
 - soit d'une haie vive d'essences locales (cf. annexe des essences locales).

En limites de zone A et N :

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. Elles doivent être composées de haie vive d'essences locales et pourront être doublées d'un grillage.

Article 12 – 1AU : stationnement

Définitions :

Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.

Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Règles :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.

Usage d'habitat

- Il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :
 - Inférieur à 40 m² de surface de plancher : 2 places minimum.
 - Au-delà de 40 m² : 1 place minimum par tranche de 80 m² de surface de plancher.
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'1 emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement.

Usage d'hébergement hôtelier

- Il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :
 - 1 place minimum par chambre.
 - 1 place minimum par tranche de 50 m² de surface autres que les chambres.

Usage de bureau

- Il est exigé la création minimum d'1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher.
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'1 emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement.

Usage de commerce et d'artisanat

- Il est exigé la création minimum d'1 place de stationnement par tranche de 35 m² de surface de plancher.

Autre usage

- Il est exigé la création minimum de 3 places de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher.

Article 13 – 1AU : espaces libres et plantations

Généralités :

Chaque projet doit respecter les listes d'essences annexées au présent règlement (annexe 1).

Règles :

- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute ou moyenne tige d'essence locale tous les 200 m² d'espace non construit et entretenu.
- 40% de la surface de la parcelle d'accueil doit rester en pleine terre (hors stationnement et circulation).

Article 14 – 1AU : coefficient d'occupation du sol (COS)

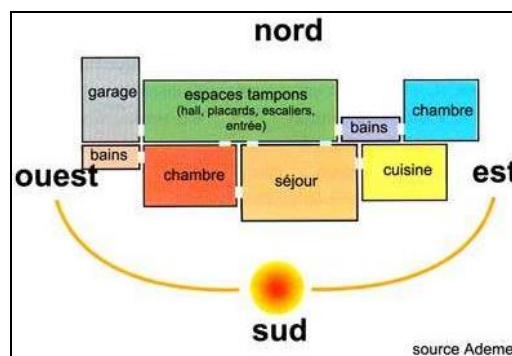
- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – 1AU : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementalesGénéralités :

La prise en compte de l'amélioration de la performance énergétique ne doit pas dénaturer la construction et son environnement immédiat.

Règles :

- Toute construction devra être conforme avec les normes en vigueur.
- Si les caractéristiques de l'unité foncière se présentent à un choix d'orientation, il peut être demandé d'orienter les constructions sur un axe Nord-ouest – Sud-est suivant l'illustration explicative ci-dessous.



- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.

Article 16 – 1AU : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.
- La pose des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique lors de la création de voiries est obligatoire.
- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.
- Le raccordement aux communications numériques devra figurer sur le plan de masse de la demande d'autorisation d'urbanisme.

TITRE IV : LES ZONES AGRICOLES

Comme indiqué à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme : « *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.* ».

Elles sont divisées en 2 différents secteurs :

- **Ac** / espaces agricoles disposant d'une constructibilité axée sur les exploitations agricoles.
- **Ap** / espaces agricoles protégés et inconstructibles.

Les secteurs ne permettent pas de projet, d'aménagement ou de construction supplémentaires au regard des possibilités offertes hors STECAL au sens de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ac

Article 1 – Ac : occupations et utilisations du sol interdites

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

Article 2 – Ac : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1.1. ACTIVITE AGRICOLE :

- Les constructions et installations **à condition** d'être liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.
- L'édification et la transformation de clôtures **à condition** d'être nécessaires aux activités admises dans le secteur de zone.
- Les travaux nécessaires à l'exploitation des ressources agricoles **à condition** qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel du secteur de zone.
- La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations nécessaires à la diversification de l'activité agricole, **à condition** :
 - de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles,
 - d'être limitées en proportion par rapport au site de l'exploitation,
 - d'être implantés à proximité immédiate de l'exploitation.

2.1.2. BATIMENTS D'HABITATION EXISTANTS :

- Les extensions et les annexes des constructions existantes **à condition** :
 - que la densité de l'ensemble des constructions soit égale ou inférieure à 0,2,
 - qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2.1.3. AUTRES AUTORISATIONS DU SOL ADMISES EN ZONE AGRICOLE :

- **A la double condition** de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public,
 - les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.

Article 3 – Ac : accès et voiries

Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage.

Voirie

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

Article 4 – Ac : desserte par les réseaux

Eau potable

- Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Assainissement

Eaux usées domestiques :

- Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant.
- En cas d'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées non domestiques :

- Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

- L'infiltration des eaux pluviales doit obligatoirement être gérée sur chaque unité foncière en privilégiant l'infiltration. En cas d'impossibilité technique, l'infiltration se fera par tout moyen approprié en cohérence avec les dispositions du SDAGE.

Article 5 – Ac : caractéristiques des terrains

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – Ac : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et tout point de la construction ou de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques mentionnées ci-après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction à usage agricole et/ou forestière. Dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 20 mètres des berges, des zones humides repérées et des cours d'eau.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres de toutes voies publiques ou privées et emprises publiques.
- Les extensions des constructions à usage d'habitat ne peuvent réduire la distance observée entre la limite d'emprise et le nu de la façade.
- En dehors de l'agglomération le long des routes départementales, l'implantation des constructions doit respecter un recul de :
 - 15 mètres par rapport à l'alignement des routes de 2^e catégorie,
 - 6 mètres par rapport à l'alignement pour les routes de 3^e et 4^e catégorie.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation, qui doivent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre de l'alignement, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale du secteur.

Article 7 – Ac : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction à usage agricole et/ou forestière existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 20 mètres des berges, des zones humides repérées et des cours d'eau.
- Les constructions et installations à usage agricole doivent s'implanter à une distance minimale de 8 mètres des limites séparatives.
- Les extensions des constructions à usage d'habitat peuvent s'implanter sur limite ou à une distance de 3 mètres des limites séparatives.

Article 8 – Ac : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Le point le plus éloigné d'une annexe d'une construction à usage d'habitat ne peut être situé au-delà de 25 mètres de la construction principale.

Article 9 – Ac : emprise au sol

Règles :

- Les annexes des constructions à usage d'habitat sont limitées à 30 m².
- La somme des surfaces des constructions à usage d'habitat (annexes et extensions comprises) ne peut dépasser 200 m².

Article 10 – Ac : hauteur des constructions

Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les éléments de superstructure sont les parties de construction élevées au-dessus de la construction principale.

En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Règles :

Bâtiments d'exploitation :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres hors tout.

Bâtiment d'habitation :

- La hauteur maximale des constructions est fixée :
 - à 5 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture,
 - à 8 mètres au faîtage.
- Les éléments de superstructure n'entrent pas dans le calcul des hauteurs.
- La hauteur maximale des annexes des constructions à usage d'habitat ne peut excéder 4 mètres hors tout.
- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.

Article 11 – Ac : aspect extérieur

Pour rappel et conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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.

- Les équipements publics sont soumis au seul article R. 111-27 du code de l'urbanisme.
- Les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation éventuelle doivent présenter une unité pour former un ensemble cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions.

- L'implantation des bâtiments agricoles isolés ou des constructions de grande hauteur (silos, réservoir...) doit être effectuée de manière à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel.
- Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.
- L'extension, l'adaptation ou la transformation du bâtiment principal doit se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

Article 12 – Ac : stationnement

Règle :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

Article 13 – Ac : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Généralités :

Chaque projet doit respecter les listes d'essences annexées au présent règlement (annexe 1).

Règles :

- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à haute ou moyenne tige d'essence local tous les 150m² d'espace non construit et entretenu.
- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.

Article 14 – Ac : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – Ac : performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article 16 – Ac : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Am

Article 1 – Am : occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol.

Article 2 – Am : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Non réglementé.

Article 3 – Am : accès et voiries

- Non réglementé.

Article 4 – Am : desserte par les réseaux

- Non réglementé.

Article 5 – Am : caractéristiques des terrains

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – Am : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

- Sans objet.

Bien qu'obligatoire, la rédaction de cet article est impossible au regard de l'interdiction totale de toute occupation ou utilisation du sol.

Article 7 – Am : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Sans objet.

Bien qu'obligatoire, la rédaction de cet article est impossible au regard de l'interdiction totale de toute occupation ou utilisation du sol.

Article 8 – Am : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non règlementé.

Article 9 – Am : emprise au sol

- Non règlementé.

Article 10 – Am : hauteur des constructions

- Non règlementé.

Article 11 – Am : aspect extérieur

- Non règlementé.

Article 12 – Am : stationnement

- Non règlementé.

Article 13 – Am : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Non règlementé.

Article 14 – Am : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Cet article n'est pas règlementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – Am : performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article 16 – Am : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ap

Article 1 – Ap : occupations et utilisations du sol interdites

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

Article 2 – Ap : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1.1. ACTIVITE AGRICOLE :

- Les constructions et installations **à condition** :
 - d'être liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole déjà en place au moment de l'approbation du PLU,
 - d'être situées à plus de 75 mètres de la limite avec la zone urbaine ou à urbaniser.
- L'édification et la transformation de clôtures **à condition** d'être nécessaires aux activités admises dans le secteur de zone.
- Les travaux nécessaires à l'exploitation des ressources agricoles **à condition** qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel du secteur de zone.
- La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations nécessaires à la diversification de l'activité agricole, **à condition** :
 - de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles,
 - d'être limitées en proportion par rapport au site de l'exploitation,
 - d'être implantés à proximité immédiate de l'exploitation,
 - d'être situées à plus de 75 mètres de la limite avec la zone urbaine ou à urbaniser.

2.1.2. AUTRES AUTORISATIONS DU SOL ADMISES EN ZONE AGRICOLE :

- **A la double condition** de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public,
 - les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.

Article 3 – Ap : accès et voiries

Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage.

Voirie

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

Article 4 – Ap : desserte par les réseaux

Eau potable

- Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Assainissement

Eaux usées domestiques :

- Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant.
- En cas d'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées non domestiques :

- Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

- L'infiltration des eaux pluviales doit obligatoirement être gérée sur chaque unité foncière en privilégiant l'infiltration. En cas d'impossibilité technique, l'infiltration se fera par tout moyen approprié en cohérence avec les dispositions du SDAGE.

Article 5 – Ap : caractéristiques des terrains

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – Ap : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et tout point de la construction ou de l'installation.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 20 mètres de toutes voies publiques ou privées et emprises publiques.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation, qui doivent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre de l'alignement, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale du secteur.

Article 7 – Ap : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 20 mètres des berges, des zones humides repérées et des cours d'eau.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 8 mètres des limites séparatives.
- En dehors de l'agglomération le long des routes départementales, l'implantation des constructions doit respecter un recul de :
 - 15 mètres par rapport à l'alignement des routes de 2^e catégorie,
 - 6 mètres par rapport à l'alignement pour les routes de 3^e et 4^e catégorie.

Article 8 – Ap : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé.

Article 9 – Ap : emprise au sol

Règles :

- La somme des surfaces des constructions ne peut dépasser 500 m².

Article 10 – Ap : hauteur des constructions

Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les éléments de superstructure sont les parties de construction élevées au-dessus de la construction principale.

Règles :

Bâtiments d'exploitation :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres hors tout.

Bâtiment d'habitation :

- La hauteur maximale des constructions est fixée :
 - à 5 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture,
 - à 8 mètres au faîtage.
- Les éléments de superstructure n'entrent pas dans le calcul des hauteurs.
- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.

Article 11 – Ap : aspect extérieur

Pour rappel et conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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 12 – Ap : stationnement

Règle :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

Article 13 – Ap : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Généralités :

Chaque projet doit respecter les listes d'essences annexées au présent règlement (annexe 1).

Règles :

- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à haute ou moyenne tige d'essence locale tous les 100m² d'espace non construit et entretenu.
- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.

Article 14 – Ap : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – Ap : performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article 16 – Ap : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.

TITRE V : LES ZONES NATURELLES

Comme indiqué à l'article R.151-24 du code de l'urbanisme : « 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. »

Les zones naturelles ne disposent pas de sous-secteur.

La zone ne permet pas de projet, d'aménagement ou de construction supplémentaires au regard des possibilités offertes hors STECAL au sens de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE N

Article 1 – N : occupations et utilisations du sol interdites

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

Article 2 – N : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. CONDITIONS LIEES A CERTAINES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL :

2.1.1. ACTIVITE FORESTIERE :

- L'édification de clôtures à **condition** d'être nécessaires aux activités admises dans le secteur de zone.

2.1.2. AUTRES AUTORISATIONS DU SOL ADMISES EN ZONE NATURELLE :

- **A la double condition** de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public,
 - les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
 - les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Article 3 – N : accès et voiries

- Non réglementé.

Article 4 – N : desserte par les réseaux

- Non réglementé.

Article 5 – N : caractéristiques des terrains

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – N : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Règles :

- Les installations doivent s'implanter à une distance minimale de 20 mètres des berges, des zones humides repérées et des cours d'eau.
- Les installations doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de toutes voies publiques ou privées et emprises publiques.
- En dehors de l'agglomération le long des routes départementales, l'implantation des constructions doit respecter un recul de :
 - 15 mètres par rapport à l'alignement des routes de 2^e catégorie,
 - 6 mètres par rapport à l'alignement pour les routes de 3^e et 4^e catégorie.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation, qui doivent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre de l'alignement, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale du secteur.

Article 7 – N : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Règles :

- Les installations doivent s'implanter à une distance minimale de 20 mètres des berges, des zones humides repérées et des cours d'eau.
- Les installations doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres.

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation, qui doivent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre de l'alignement, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale du secteur.

Article 8 – N : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé.

Article 9 – N : emprise au sol

- Non réglementé.

Article 10 – N : hauteur des constructions

Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les éléments de superstructure sont les parties de construction élevées au-dessus de la construction principale.

Règles :

- La hauteur maximale des installations est fixée à 5 mètres.

Article 11 – N : aspect extérieur

- Non réglementé.

Article 12 – N : stationnement

- Non réglementé.

Article 13 – N : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Non réglementé.

Article 14 – N : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – N : performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article 16 – N : infrastructures et réseaux de communications électroniques


















- Non réglementé.

TITRE V : LES ZONES NATURELLES










ANNEXE 1





Curriculum vitae des arbustes de nos haies


Végétaux champêtres

- Aubépine ou épine blanche 
- Prunellier
- Buis commun 
- Charme commun 
- Cornouiller mâle  
- Cornouiller sanguin  
- Eglantier 
- Erable champêtre 
- Fusain d'Europe 
- Framboisier
- Hêtre vert 
- Houx 
- Lilas commun 
- Noisetier coudrier
- Prunellier ou épine noire 
- Troène commun  
- Viorne obier 
- Viorne lantane
- Néflier
- Mûrier sauvage

Végétaux ornementaux

- Amélanchier  
- Pommier à fleurs  
- Groseillier à fleurs  
- Seringat 
- Laurier tin  

	Feuillage persistant
	Floraison
	Intérêt autumnal
	Feuillage marcescent



ANNEXE 2

Aucune prescription réglementaire n'apparaît dans le PLU au-delà des recommandations générales rappelées dans cette annexe issues du site internet du Ministère de l'Environnement, de l'Energie et de la Mer dédié.

On sait parfaitement construire sur des sols argileux sujets au phénomène de retrait-gonflement et ceci moyennant le respect de règles constructives relativement simples qui n'entraînent pas de surcoût majeur sur les constructions.

Il est donc fondamental de savoir identifier avant construction la présence éventuelle d'argile gonflante au droit de la parcelle, afin de prendre en compte ce paramètre lors de la mise en œuvre du projet.

Comment identifier un sol sensible au retrait-gonflement ?

Les **cartes départementales d'aléa retrait-gonflement** élaborées par le BRGM peuvent contribuer à attirer l'attention des maîtres d'ouvrage sur la question. Cependant, pour déterminer avec certitude la **nature du terrain** situé au droit de la parcelle et adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux **contraintes géologiques locales**, une **étude géotechnique** menée par un bureau d'études techniques spécialisé constitue la mesure a priori la plus sûre (...).

A titre indicatif, les **objectifs** d'une telle étude sont a priori les suivants :

- Reconnaissance de la **nature géologique** et des caractéristiques géométriques des terrains d'assise ;
- Caractérisation **du comportement** des sols d'assise vis à vis du phénomène de **retrait-gonflement** ;
- Vérification de l'adéquation du mode de fondation prévu par le constructeur avec les caractéristiques et le **comportement géotechnique** des terrains d'assise ;
- Vérification de l'adéquation des dispositions constructives prévues par le constructeur avec les caractéristiques intrinsèques du terrain et son **environnement immédiat**.

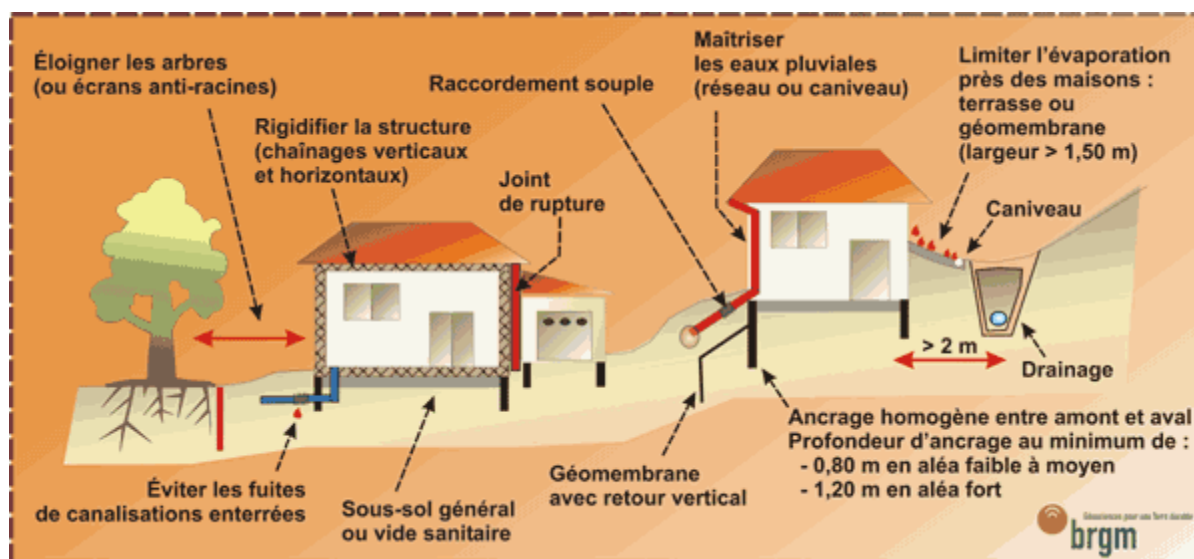
Pour atteindre ces objectifs, les **moyens** suivants peuvent être mis en œuvre, étant bien entendu que la liste ci-dessous n'est **pas limitative** et qu'elle doit être adaptée au contexte spécifique de chaque étude :

- Analyse du **contexte géologique et hydrogéologique** local, (...);
- **Reconnaissance visuelle** des terrains de fondation après sondages (...);
- Caractérisation du comportement des sols d'assise vis à vis du phénomène de retrait-gonflement, (...)
- Vérification de la **capacité portante** du sol et de l'adéquation du mode de fondation retenu, (...)
- Examen de l'influence de la **végétation arborée** éventuellement présente à proximité de la future construction ou ayant été récemment supprimée par déboisement ;
- Analyse des **circulations d'eaux**, superficielles et souterraines, et de l'adéquation des aménagements prévus (future surface imperméabilisée, pente des talus, systèmes de drainage, fossés, réseaux d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées, etc.).

Les conclusions de cette étude serviront à prescrire les **dispositions constructives** adaptées aux caractéristiques du terrain et au projet de construction. Elles permettront notamment de définir le **type et la profondeur requises pour les fondations**, ainsi que la nature des **aménagements extérieurs** spécifiques à prévoir.

Comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement ?

Les **dispositions préventives** généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques **principes** suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la **responsabilité du constructeur**. Dans les communes dotées d'un **Plan de Prévention des Risques naturels (PPR)** qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.



- Les **fondations** sur semelle doivent être **suffisamment profondes** pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre **au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort**. Une construction sur **vide sanitaire** ou avec **sous-sol généralisé** est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.
- Les fondations doivent être **ancrées** de manière **homogène** sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La **structure** du bâtiment doit être suffisamment **rigide** pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des **chaînages horizontaux** (haut et bas) et **verticaux**.
- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de **joints de rupture** sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des **variations saisonnières d'humidité** du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être **le plus éloigné possible** de la construction. On considère en particulier que **l'influence d'un arbre** s'étend jusqu'à une **distance égale à au moins sa hauteur à maturité**.
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large

possible, sous forme de **trottoir périphérique** ou de **géomembrane enterrée**, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

- En cas de **source de chaleur** en sous-sol (chaudière notamment), les **échanges thermiques** à travers les parois doivent être **limités** par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

ANNEXE 3

L'ensemble du territoire de la commune de FRESSAIN est concernée par la classe 3 risque modéré.

SOURCE : <http://www.planseisme.fr/>

Règles parasismiques applicables aux bâtiments

La France dispose depuis le 24 octobre 2010 d'une nouvelle réglementation parasismique, entérinée par les décrets no 2010-1254 et no 2010-1255 et no 2010-1255, relatifs à la prévention du risque sismique et portant délimitation des zones de sismicité du territoire français, et par l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicable aux bâtiments de la classe dite « **à risque normal** ». Ces nouveaux textes réglementaires sont entrés en vigueur au 1^{er} mai 2011. Les règles de construction parasismique applicables aux bâtiments dépendent de la catégorie d'importance du bâtiment et de la zone de sismicité dans laquelle il se trouve : plus la sismicité est forte ou plus l'importance de l'enjeu est grande, plus les exigences de protection parasismique sont fortes.

Les règles de construction parasismique

Les règles de construction parasismique applicables aux **bâtiments « à risque normal »**, définies dans l'arrêté du 22 octobre 2010, en vigueur à compter du 1^{er} mai 2011, reposent sur les normes Eurocode 8 (EC8). Les transpositions françaises des normes EC8 à appliquer pour les bâtiments sont les normes NF EN 1998-1, NF EN 1998-3 et NF EN 1998-5 et les annexes nationales associées. L'Eurocode 8 s'inscrit dans un vaste projet d'Eurocodes structuraux, visant à harmoniser les techniques de construction dans l'Union européenne. Il bénéficie des progrès récents du génie parasismique.

Les règles de construction doivent être précédées d'une attention particulière relative à l'implantation de la construction et à la conception de la structure. Puis, en aval du dimensionnement, ces règles doivent être accompagnées d'un soin particulier lors de l'exécution des travaux.

Les règles simplifiées

Le maître d'ouvrage a la possibilité de recourir à des règles simplifiées (qui dispensent de l'EC8) pour la construction de bâtiments simples ne nécessitant pas de calculs de structure approfondis.

Les règles de construction parasismique des maisons individuelles et des bâtiments assimilés, dites **règles PS-MI 89**, révisées 1992 (norme NF P 06-014, mars 1995) s'appliquent aux bâtiments de catégorie II répondant à un certain nombre de critères (nature et portance du sol, régularité et forme du bâtiment, charge d'exploitation des planchers), notamment géométriques, dans les zones de sismicité 3 et 4 [...].

Les dispositions de l'arrêté sont applicables aux bâtiments neufs, ainsi qu'aux bâtiments existants en cas de travaux entraînant une modification importante de leur structure.

Règles applicables aux bâtiments neufs

Les règles de construction applicables aux bâtiments neufs dépendent de la catégorie d'importance du bâtiment et de la zone de sismicité dans laquelle il se trouve [...].

Règles applicables aux bâtiments existants

Pour les bâtiments existants, la réglementation n'impose pas dans le cas général de travaux de renforcement. Néanmoins, le principe de base de la réglementation est le suivant : **si des travaux sont réalisés sur des bâtiments existants, ils ne doivent pas aggraver la vulnérabilité de ces bâtiments au séisme**. Si des travaux entraînant une modification importante de la structure sont envisagés (création importante de surface, suppression de plancher, suppression de contreventement, ajout d'un équipement lourd en toiture), un dimensionnement est nécessaire avec action sismique égale à 60 % de celle pour le bâtiment neuf. Les règles PS-MI et CP-MI peuvent également être utilisées dans le cas de travaux sur des bâtiments existants, si les conditions d'applicabilité sont respectées.

Dans le même temps, les maîtres d'ouvrage sont incités à réduire la vulnérabilité de leurs bâtiments dans une démarche volontaire, en choisissant le niveau de confortement qu'ils souhaitent atteindre.

Éléments non structuraux du cadre bâti

Les éléments non structuraux des bâtiments (par ex. : cheminées, faux-plafonds, cloisons, éléments de façade...) peuvent, en cas de rupture lors d'un séisme, occasionner des blessures aux occupants, gêner leur évacuation ou affecter la structure du bâtiment. C'est pourquoi l'arrêté impose, dans certaines zones sismiques et pour certaines catégories de bâtiment, le dimensionnement au séisme des éléments non structuraux conformément à l'Eurocode 8, dans un bâtiment neuf et dans un bâtiment existant, en cas de travaux sur la structure ou d'ajout ou de remplacement d'un de ces éléments.

L'arrêté du 15 septembre 2014 modifiant l'arrêté du 22 octobre 2010 ne rend d'application obligatoire la réglementation sismique à l'ajout ou le remplacement d'éléments non structuraux que dans le cadre de travaux sur les bâtiments qui, selon la zone de sismicité, dépassent certains seuils en terme d'augmentation de surface de plancher, de suppression de plancher, de suppression de contreventement vertical ou encore de mise en place d'équipements lourds en toiture (Conditions particulières visées au 3° de l'article 3).

Un guide du METL-MEDDE vient expliciter le champ d'application et les principes de l'Eurocode 8 dans sa partie dédiée aux éléments non structuraux du cadre bâti (objectifs de comportement, principes d'analyse et de vérification, paramètres à retenir) et proposer une méthode simplifiée pour l'application des clauses réglementaires.

Pour plus de renseignements : <http://www.planseisme.fr/>

 **TOPOS**
U R B A N I S M E

www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



GRUPPO TOPOS INGEGNERIA