



COMMUNE DE BERLANCOURT



Département de l'Oise



PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Règlement

5

APPROBATION par délibération en date du 26 mars 2012

SOMMAIRE DU RÈGLEMENT

1. TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	3
2. TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES SOUMISES A DES RISQUES NATURELS	11
3. TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER SOUMISES A DES RISQUES NATURELS	21
4. TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	29
5. TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	34

1. TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé suivant s'applique à la totalité du territoire de la commune de BERLANCOURT.

ARTICLE 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent « aux règles générales de l'urbanisme » (ou « Règlement National d'Urbanisme ») définies par le Chapitre 1er, Livre 1er de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, à l'exclusion des articles suivants qui restent applicables et qui traitent :

- art. R. 111-2 : de la salubrité et la sécurité publique,
- art. R. 111-3 : des nuisances liés au bruit,
- art. R. 111-4 : des sites archéologiques,
- art. R. 111-5 : de la desserte des terrains, notamment pour les engins de lutte contre l'incendie,
- art. R. 111-14 : sur les richesses du sol,
- art. R. 111-15 : de la protection de l'environnement,
- art. R. 111-21 : du respect du caractère des lieux.

2) Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux Plans locaux d'Urbanisme. Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe du Plan.

3) En application des dispositions de l'article L. 315-2-1 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme des lotissements cessent de s'appliquer au bout de 10 ans à compter de l'autorisation de lotir dans les communes où un P.L.U. a été approuvé. Toutefois, à la demande des co-lotis, ces règles d'urbanisme peuvent être maintenues.

4) L'article L. 111-10 du Code de l'Urbanisme concernant « Les travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités... » reste applicable malgré les dispositions du PLU.

Art. R. 111-2 (modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007) : **sur la salubrité et la sécurité publique**

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.

Art. R. 111-3 (modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007) : **sur les nuisances liées au bruit**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Art. R. 111-4 (modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007) **sur les sites archéologiques :**

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.

Art. R. 111-5 (modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007) **sur la desserte des terrains, notamment pour les engins de lutte contre l'incendie :**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Art. R. 111-14 (modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007) **sur les richesses du sol :**

En dehors des parties urbanisées des communes, 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 ou sa destination :

- a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

Art. R. 111-15 (modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007) **sur la protection de l'environnement :**

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.

Art. R. 111-21 (modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007) **sur le respect du caractère des lieux :**

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 3 – CONTENU DU REGLEMENT

- Les dispositions et le contenu du Règlement sont précisés dans les articles R. 123-4 à R. 123-10 du Code de l'Urbanisme. Le texte de ces articles est rappelé ci-après :

Art. R. 123-4 (modifié par D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1er).-Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R. 123-9.

Art. R. 123-5 (modifié par D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1er).-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.

Art. R*. 123-6 (modifié par D. n°2004-531 du 9 juin 2004)

- Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- Lorsque les voies publiques 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, « les orientations d'aménagement » et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.
- Lorsque les voies publiques 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 peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Art. R*. 123-7 (modifié par D. n°2004-531 du 9 juin 2004)

- 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
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2o de l'article R*. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Art. R*. 123-8.- (modifié par D. n°2001-260, 27 mars 2001, art. 1er)

- Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
- En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.
- En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Art. R*. 123-9.- (Modifié par Décret n°2006-1683 du 22 décembre 2006)

- Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :
 - 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
 - 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
 - 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
 - 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;

5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;

7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;

9° L'emprise au sol des constructions ;

10° La hauteur maximale des constructions ;

11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R. 123-11 ;

12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;

13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher développée hors oeuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot.

Lorsque le plan de déplacements urbains a délimité, en application de l'article 28-1-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, des périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, le plan local d'urbanisme respecte ces limitations et, le cas échéant, fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à un usage autre que d'habitation.

Dans les secteurs mentionnés au troisième alinéa de l'article R. 123-8, le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone.

Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques.

En zone de montagne, le règlement désigne, le cas échéant, les plans d'eau de faible importance auxquels il est décidé de faire application du huitième alinéa de l'article L. 145-5.

R*. 123-10.- (modifié par D. no 2004-531, 9 juin 2004,) - Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors oeuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction. Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU. (D. no 2004-531, 9 juin 2004, art. 2, VIII) Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R*. 123-9. « Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-1, la limitation des droits à construire en cas de division d'un terrain bâti. » Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

Art. R*. 123-11.- (modifié par D. no 2004-531, 9 juin 2004) - Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques. « Les documents graphiques du règlement » font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

- a) Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1;
- b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- c) Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
- d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt collectif et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- e) Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;
- f) Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- g) Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article 28-1-2 de la loi no 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;
- h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- i) Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R*. 123-9.

Art. R*. 123-12.- (modifié par D. no 2004-531, 9 juin 2004) - Les documents graphiques prévus à l'article R. 123-11 font également apparaître, s'il y a lieu :

1° Dans les zones U :

- a) Les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L. 123-1 ;
- b) Les secteurs délimités en application du a de l'article L. 123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée ;
- c) Les emplacements réservés en application du b de l'article L. 123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes ;
- d) Les terrains concernés par la localisation des équipements mentionnés au c de l'article L. 123-2 ;

2° Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ;

3° Dans les zones N :

Les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L. 123-4 ;

4° Dans les zones U et AU, les secteurs pour lesquels un plan de masse coté à trois dimensions définit des règles spéciales.

ARTICLE 4 - LES ANNEXES

Art. R*. 123-13.- (Modifié par Décret n°2007-1327 du 11 septembre 2007) - Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;
2. Les zones d'aménagement concerté ;
3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L. 142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement et de l'article L. 142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
5. Les zones délimitées en application du e de l'article L. 430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L. 430-2 et suivants ;
6. Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
7. Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1°, 2° et 3° de l'article L. 126-1 du code rural ;
8. Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre Ier du code minier ;
9. Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
10. Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
11. Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;
12. Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 ;
13. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement ;
14. Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
15. Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

Art. R. 123-14 (modifié par Décret n°2006-1683 du 22 décembre 2006) - Les annexes comprennent à titre informatif également :

- 1° Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
- 2° La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L. 315-2-1 ;
- 3° Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- 4° Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application des articles L. 147-1 à L. 147-6 ;
- 5° D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- 6° Les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L. 581-10 à L. 581-14 du code de l'environnement ;
- 7° Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier ;
- 8° Les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L. 112-2 du code rural ;
- 9° L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au septième alinéa de l'article L. 145-5.

ARTICLE 5 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines soumises à des risques naturels** (indicatif Ur), en **zones à urbaniser soumises également à des risques naturels** (indicatif 1AUr) à court ou moyen terme, en **zones agricoles** (indicatif A), en **zones naturelles et forestières** (indicatif N) et **zones naturelles à vocation de loisirs** (indicatif NI) dont les délimitations sont reportées sur les plans de découpage en zones au 1/2000° et 1/5000°.

Ur : Zone urbaine actuelle mixte, d'habitat ancien et d'habitat récent, soumise à des risques naturels. Dans le cas particulier de BERLANCOURT, ces risques sont ceux d'inondation, d'effondrement et de retrait-gonflement des argiles.

1AUr : Zone à urbaniser, à court ou moyen terme, à vocation d'habitations, soumise à des risques naturels. Dans le cas particulier de BERLANCOURT, ces risques sont ceux d'inondation, d'effondrement et de retrait-gonflement des argiles.

A : Zone d'activités agricoles.

N : Zone naturelle.

NI : Zone naturelle à vocation de loisirs.

Les documents graphiques font en outre apparaître les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER) et les **terrains classés** comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, ou comme les jardins à protéger.

ARTICLE 6 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées aux articles 3 à 13 des règlements de zone (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 7 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les constructions et installations non interdites dans l'article 1 des zones sont autorisées.

2. TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES SOUMISES A DES RISQUES NATURELS

Caractère de la zone : Zone urbaine mixte ancienne et récente, intégrant des corps de ferme. Les constructions y sont établies en ordre continu ou semi-continu et soit à l'alignement ou en retrait de l'alignement. Les réseaux existants permettent une urbanisation immédiate. La présence de risques d'inondation (de type remontée de nappe et de type débordement le long de la Verse de Guivry), d'effondrement et de retrait-gonflement des argiles soumet ces parcelles à la réalisation impérative de prescriptions techniques visant à maîtriser ces derniers.

ARTICLE Ur 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des opérations de constructions,
- Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports qui constitueraient une gêne pour le voisinage,
- Les terrains de camping et de stationnements de caravanes,
- Les garages de caravanes à ciel ouvert,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les garages souterrains, les caves et les sous-sols.

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

1) Sont admises sous condition particulière les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les bâtiments à usage d'activités agricoles à condition qu'ils soient dans la même unité foncière que le corps de ferme existant et qu'ils s'intègrent au site urbain.

- Le stationnement d'une caravane à ciel ouvert sur le terrain où est implantée l'habitation de l'utilisateur.

- L'implantation, la construction, l'aménagement, la modification, la reconstruction, l'exploitation de lieux, établissements ou locaux dans lesquels s'exercent des activités professionnelles (commerciales, artisanales...), culturelles, sportives et/ou de loisirs, des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dans la mesure où :

- il ne porte pas atteinte au caractère de la zone et que les nécessités de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes,

- il n'en résulte pas une atteinte à la tranquillité publique,

- il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

2) Il sera fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 6 à 10 pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.

3) Les parcelles seront considérées comme constructibles, uniquement si elles respectent les prescriptions suivantes (cf. Annexes) :

- Elles devront être équipées d'un vide sanitaire, afin de prévenir le risque de remontée de nappe ;
- Elles devront faire l'objet d'études géophysiques préalables approfondies, afin de localiser les éventuelles cavités souterraines et ainsi permettre leur remblayage ;
- Elles devront faire l'objet d'études géotechniques approfondies, de type G12 (étude d'avant projet), G2 (étude de projet) et G3 (étude d'exécution), au sens de la norme géotechnique NF P94-500.

Selon le résultat des investigations géotechniques, les prescriptions suivantes pourront être effectives, afin de maîtriser le risque de retrait-gonflement des argiles :

- les fondations devront être d'une profondeur minimale de 0,80m à 1,20m, sauf rencontre de terrains rocheux insensibles à l'eau à une profondeur inférieure ;
- les fondations seront plus profondes à l'aval qu'à l'amont pour les terrains en pente, afin d'assurer une homogénéité de l'ancrage ;
- les fondations devront être dimensionnées selon les préconisations du DTU13-12 ;
- les bâtiments fondés différemment devront être désolidarisés et séparés par un joint de rupture ;
- les murs porteurs devront comporter un chaînage horizontal et vertical liaisonné, dimensionné et réalisé selon les préconisations du DTU 20-1 ;
- les planchers bas réalisés sur radier général seront accompagnés d'un bêche périphérique. Si le dallage est sur terre plein, il devra être réalisé en béton armé ;
- toute plantation d'arbre ou d'arbuste devra être faite à une distance minimale égale à la hauteur de la plantation à maturité, ou bien accompagnée d'un écran anti-racines ;
- des dispositifs assurant l'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales (raccords souples) devront être implantés ;
- un trottoir périphérique ou géo-membrane enterrées sera mis en place autour de la construction, afin de protéger sa périphérie immédiate de l'évaporation.

ARTICLE Ur 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée d'une largeur minimum de 4 m.
- 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 et être adaptés à l'opération future. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- Les groupes de garages liés aux opérations de constructions autorisées doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE Ur 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable et électricité

- L'alimentation en eau potable et en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.
- L'alimentation en eau pourra être autorisée par branchement à un puits ou forage privé pour les constructions et les installations agricoles.

2) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, soit de façon gravitaire, ou après relèvement individuel.

En cas d'absence du réseau d'assainissement, les constructions ne peuvent être autorisées qu'aux conditions suivantes :

- l'assainissement collectif y soit obligatoire,
- les eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement, établis conformément à la réglementation en vigueur et de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé,

- le terrain ait une superficie suffisante pour recevoir un système de traitement des eaux et matières usées. Il convient alors de prévoir une surface suffisante, libre de toute occupation et adaptée à l'activité de la construction, pour permettre la mise en place d'un tel dispositif. Sauf en cas de système compact agréé, il est demandé 250 m² minimum d'un seul tenant en aval hydraulique de la construction. La réalisation de l'assainissement autonome devra correspondre aux besoins des constructions.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

3) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur ou en cas d'incapacité du collecteur existant à recevoir l'excédent d'eaux de l'opération ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Aucun aménagement ne doit être réalisé sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

- L'écoulement des eaux pluviales sera géré par des fossés de dérivation ou des noues.

ARTICLE Ur 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La surface minimale des terrains à bâtir sera de 400 m² pour prendre en considération la réalisation de l'assainissement autonome et les surfaces de parkings exigées sur la parcelle.

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

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions seront édifiées avec un retrait de 5 m minimum par rapport aux voies publiques ou privées.

- Une extension peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne habitation.

- Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur par rapport aux voies publiques ou privées.

ARTICLE Ur 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif, les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou avec une marge minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE Ur 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les bâtiments non contigus seront distants de 5 m minimum.

ARTICLE Ur 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Pour toute construction, l'emprise au sol sera de 30 % maximum de la surface totale du terrain, sauf pour les activités agricoles où cette dernière est fixée à 40 %.
- L'emprise au sol est portée à 50 % dans le cadre de construction ou partie de construction à usage de bureau, de commerce, de service ou de tourisme, ainsi que les équipements publics et culturels.

ARTICLE Ur 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des équipements publics, la hauteur maximale de toute construction est limitée à RDC + 1 étage + combles ou 10 m au faîtage ou 6 m à partir de l'acrotère en cas de toit terrasse, sauf pour les installations agricoles où la hauteur maximale admise est de 15 m.

ARTICLE Ur 11 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

- Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voies(s) nouvelles(s), les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.
- Les constructions uniquement enduites ne sont pas tolérées.
- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture, la nature et la couleur des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur rural (SCOT).

MATERIAUX

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse et parpaing) devront l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (ton pierre, calcaire, ocre jaune, sable...) à l'exclusion du blanc pur.
- Lorsque les constructions sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de teinte similaire au matériau principal.
- Les murs et façades de pierres et de briques en bon état seront conservés.

BAIES

- Les baies visibles de la voie publique doivent être plus hautes que larges (à l'exception des vitrines commerciales).
- Les volets non roulants seront en bois peint ou non ou en matériaux de même aspect.

TOITURES

- L'orientation du faîtage principal doit s'harmoniser avec celle des constructions voisines.
- A l'exclusion des vérandas, des bâtiments agricoles, la pente des toitures des constructions principales doit être comprise entre 40 et 50 degrés sur l'horizontale.
- Toutefois pourront être autorisés les toitures terrasses dans la limite de 20 % maximum des emprises construites à condition que les constructions concernées soient en retrait de l'alignement et forment terrasse accessible au niveau du rez-de-chaussée ou du 1^{er} étage. Cette limite est portée à 100 % dans le cadre de toits végétalisés.
- Pour les bâtiments agricoles les tôles non peintes sont interdites.
- A l'exclusion des bâtiments agricoles, les couvertures des constructions principales seront en tuiles ou en ardoises, de teinte uniforme, en harmonie avec le bâti existant. Les petites tuiles sont vivement recommandées afin de préserver le caractère ancien et rural de la zone Ur.
- Les panneaux solaires intégrés dans la toiture sont autorisés. Ils doivent être intégrés dans la toiture.
- Les houteaux et les relevés de toiture dits chiens assis sont interdits. Les lucarnes sont autorisées.

ANNEXES

- Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal (enduits, tuiles etc...).
- Les couvertures des annexes seront en matériaux de même aspect que le bâtiment principal.
- Les abris de jardins seront en matériaux identiques que l'habitation ou en bois.
- A l'exclusion des vérandas, des bâtiments agricoles, la pente des toitures des annexes doit être comprise entre 10 et 45 degrés sur l'horizontale.
- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les dépôts permanents, ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux non visibles, masqués par des haies à feuillage persistant ou enterrées.

CLOTURES

- Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximale de 2 m et présenter un aspect homogène. Elles peuvent être constituées de murs pleins de 1,30 m maximum et/ou surmontés de grilles, doublés ou non de haies vives.
- Les murs de clôture sur rue constitués de plaques de ciment sont interdits.
- les autres clôtures faites ou doublées en bâches plastiques sont interdites à exception des bâches verte spécialement conçu à cet effet et monté dans les règles de l'art.
- Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

DIVERS

- Les antennes et paraboles seront implantées en des lieux non visibles de la voie publique afin de préserver le caractère ancien et rural de la zone Ur.

ARTICLE Ur 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. En particulier, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, 2 places de stationnement aménagées dans la propriété.
- Pour les constructions à usage d'habitation collective, 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.

ARTICLE Ur 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal) à l'échelle du terrain.

ARTICLE Ur 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

3. TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER SOUMISES A DES RISQUES NATURELS

Caractère de la zone : La zone 1AU est peu ou non équipée et destinée à une urbanisation future mixte, à court et moyen terme. Les opérations feront l'objet de plans d'ensembles. La présence de risques d'inondation (de type remontée de nappe et de type débordement le long de la Verse de Guivry), d'effondrement et de retrait-gonflement des argiles soumet ces parcelles à la réalisation impérative de prescriptions techniques visant à maîtriser ces derniers.

ARTICLE AUr 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel,
- Les entrepôts commerciaux,
- Les bâtiments agricoles,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les stationnements de caravanes à ciel ouvert,
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des opérations de constructions,
- Les garages souterrains, les caves et les sous-sols.

ARTICLE AUr 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions réalisées ne devront pas compromettre l'ensemble de l'aménagement de la zone et se conformer aux orientations d'aménagement.

- L'implantation, la construction, l'aménagement, l'exploitation de lieux, établissements ou locaux dans lesquels s'exercent des activités professionnelles (commerciales, artisanales...), culturelles, sportives et/ou de loisirs, des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dans la mesure où :

- il ne porte pas atteinte au caractère de la zone et que les nécessités de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes,

- il n'en résulte pas une atteinte à la tranquillité publique,

- il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

2) Il sera fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 6 à 10 pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.

3) Les parcelles à urbaniser seront considérées comme constructibles, uniquement si elles respectent les prescriptions suivantes (cf. Annexes) :

- Elles devront être équipées d'un vide sanitaire, afin de prévenir le risque de remontée de nappe ;
- Elles devront faire l'objet d'études géophysiques préalables approfondies, afin de localiser les éventuelles cavités souterraines et ainsi permettre leur remblayage ;
- Elles devront faire l'objet d'études géotechniques approfondies, de type G12 (étude d'avant projet), G2 (étude de projet) et G3 (étude d'exécution), au sens de la norme géotechnique NF P94-500.

Selon le résultat des investigations géotechniques, les prescriptions suivantes pourront être effectives, afin de maîtriser le risque de retrait-gonflement des argiles :

- les fondations devront être d'une profondeur minimale de 0,80m à 1,20m, sauf rencontre de terrains rocheux insensibles à l'eau à une profondeur inférieure ;
- les fondations seront plus profondes à l'aval qu'à l'amont pour les terrains en pente, afin d'assurer une homogénéité de l'ancrage ;
- les fondations devront être dimensionnées selon les préconisations du DTU13-12 ;
- les bâtiments fondés différemment devront être désolidarisés et séparés par un joint de rupture ;
- les murs porteurs devront comporter un chaînage horizontal et vertical liaisonné, dimensionné et réalisé selon les préconisations du DTU 20-1 ;
- les planchers bas réalisés sur radier général seront accompagnés d'un bêche périphérique. Si le dallage est sur terre plein, il devra être réalisé en béton armé ;
- toute plantation d'arbre ou d'arbuste devra être faite à une distance minimale égale à la hauteur de la plantation à maturité, ou bien accompagnée d'un écran anti-racines ;
- des dispositifs assurant l'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales (raccords souples) devront être implantés ;
- un trottoir périphérique ou géo-membrane enterrées sera mis en place autour de la construction, afin de protéger sa périphérie immédiate de l'évaporation.

ARTICLE AUr 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée d'une largeur minimum de 5 m.
- 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 et être adaptés à l'opération future. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

ARTICLE AUr 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable et électricité

L'alimentation en eau potable et en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.

2) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, soit de façon gravitaire, ou après relèvement individuel.

En cas d'absence du réseau d'assainissement, les constructions ne peuvent être autorisées qu'aux conditions suivantes :

- raccordement à l'assainissement collectif,
- les eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement, établis conformément à la réglementation en vigueur et de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé,
- le terrain ait une superficie suffisante pour recevoir un système de traitement des eaux et matières usées. Il convient alors de prévoir une surface suffisante, libre de toute occupation et adaptée à l'activité de la construction, pour permettre la mise en place d'un tel dispositif. Sauf en cas de système compact agréé, il est demandé 250 m² minimum d'un seul tenant en aval hydraulique de la construction. La réalisation de l'assainissement autonome devra correspondre aux besoins des constructions.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

3) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur ou en cas d'incapacité du collecteur existant à recevoir l'excédent d'eaux de l'opération ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Aucun aménagement ne doit être réalisé sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

- L'écoulement des eaux pluviales sera géré par des fossés de dérivation ou des noues.

ARTICLE AUr 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La surface minimale des terrains à bâtir sera de 600 m² pour prendre en considération la réalisation de l'assainissement autonome et les surfaces de parkings exigées sur la parcelle.

ARTICLE AUr 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait d'au moins 6 m par rapport aux voies publiques ou privées ou à un emplacement réservé.
- Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 m de profondeur par rapport aux voies publiques ou privées.

ARTICLE AUr 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVE

- A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif, les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée à moins de 5 m des fossés.

ARTICLE AUr 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les bâtiments non contigus seront distants de 5 m minimum.

ARTICLE AUr 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 20 % de la surface totale du terrain.
- L'emprise au sol est portée à 30 % dans le cadre de construction ou partie de construction à usage de bureau, de commerce, de service ou de tourisme ainsi que les équipements publics et culturels.

ARTICLE AUr 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction est limitée à RDC + 1 étage + combles ou 8 m au faîtage ou 8 m à partir de l'acrotère en cas de toit terrasse.

ARTICLE AUr 11 - ASPECT EXTERIEUR

GÉNÉRALITÉS

- Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voies(s) nouvelles(s), les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.
- Les constructions doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.
- Les façades de bâtiments et de constructions doivent être traitées en harmonie de matériaux et de couleur.
- Pour les équipements publics, les projets d'architecture contemporaine dont l'intégration est recherchée peuvent déroger aux règles suivantes relatives à l'architecture traditionnelle.

MATERIAUX

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse et parpaing) devront l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (ton pierre, calcaire, ocre jaune, sable...) à l'exclusion du blanc pur.
- Lorsque les constructions sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de teinte similaire au matériau principal.

DIVERS

Les antennes et paraboles seront implantées en des lieux peu visibles de la voie publique.

TOITURES

- A l'exclusion des vérandas, la pente des toitures des constructions principales doit être comprise entre 40 et 50 degrés sur l'horizontale.
- Les panneaux solaires intégrés à la toiture sont autorisés.
- Les houteaux, les relevés de toiture dits chiens assis et les toits en terrasse non végétalisés sont interdits.

ANNEXES

- Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.
- Les couvertures des annexes seront en matériaux de même aspect que le bâtiment principal
- Les abris de jardins seront en matériaux identiques à l'habitation ou en bois.
- A l'exclusion des vérandas, des bâtiments agricoles, la pente des toitures des annexes doit être comprise entre 10 et 45 degrés sur l'horizontale.
- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les dépôts permanents, ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux non visibles, masqués par des haies à feuillage persistant ou enterrées.

CLOTURES

- Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximale de 2 m et présenter un aspect homogène. Elles peuvent être constituées de murs pleins de 1,30 m maximum et/ou surmontés de grilles, doublés ou non de haies vives.
- les autres clôtures faites ou doublées en bâches plastiques sont interdites à exception des bâches verte spécialement conçu à cet effet et monté dans les règles de l'art.
- Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

ARTICLE AUr 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. En particulier, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle 2 places de stationnement aménagées dans la propriété, dont 1 couverte.
- Pour les constructions à usage d'habitation collective 2 places de stationnement aménagées dans la propriété ou pour les logements sociaux 1 place de stationnement aménagé dans la propriété.
- Pour les autres constructions, 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher hors œuvre de construction.
- Pour les hôtels et les restaurants, 1 place de stationnement par chambre, 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant. A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions, véhicules utilitaires et du personnel.

ARTICLE AUr 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager minéral ou végétal.
- Ces espaces, d'une superficie supérieure ou égale à 10 % de la surface du terrain construit et aménagé seront implantés de préférence le long des voies publiques et des parkings.
- Un minimum de 3 arbres ou arbustes pour 100 m² de surface restée libre après construction est exigé et 50 m² d'espaces verts collectifs par logements.

ARTICLE AUr 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions à usage scolaire, sanitaire, hospitalier, socio-culturel ou aux équipements d'infrastructure ainsi que pour permettre la reconstruction en cas de sinistre.

Pour les habitations, le C.O.S est fixé à 0,4. Il peut être porté à 0,6 pour les autres

constructions.

4. TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Caractère de la zone : La zone agricole A est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article A2.

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

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve du respect des zones à contraintes archéologiques :

- Les constructions à usage d'habitation ou d'activités touristiques directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole implantées à proximité du siège d'exploitation et aux activités existantes dans la zone.
- Les bâtiments à usage d'activités agricoles sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.
- Les dépôts liés directement à l'exploitation agricole, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- Les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue,...) et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation admises en zone A.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée.
- 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 et être adaptés à l'opération future.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable et électricité

- L'alimentation en eau potable et en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général. Toutefois, dans l'attente du branchement sur le réseau d'adduction d'eau, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier pour les bâtiments ayant un usage exclusivement agricole d'une part, et pour les habitations strictement unifamiliales d'autre part. Dans le respect de l'article R 111-11 du Code de l'Urbanisme, cette eau doit être reconnue comme potable et protégée contre tout risque de pollution. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès des services de la mairie.
- Pour la création d'immeubles accueillant du public en complément d'une activité agricole (construction à vocation touristique) ou la transformation en de telles structures de bâtiments ayant actuellement une vocation agricole, le raccordement sur le réseau public s'avère obligatoire.
- L'alimentation en eau par forage ou puits particulier des dits immeubles pourra être admise dès lors que le prélèvement de cette eau destinée à la consommation humaine fera l'objet d'une autorisation préfectorale. L'extension des dits immeubles se trouve également subordonnée au respect de cette condition.

2) Eaux usées

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Il convient alors de prévoir une surface suffisante, libre de toute occupation et adaptée à l'activité de la construction, pour permettre la mise en place d'un tel dispositif (250 m² minimum d'un seul tenant en aval hydraulique de la construction). La réalisation de l'assainissement autonome devra correspondre aux besoins des constructions.

3) Eaux pluviales

Les eaux pluviales, conformément au schéma d'assainissement, doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté au terrain.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport aux voies publiques et 25 m des routes départementales.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum des limites séparatives.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m des cours d'eau et des fossés.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 15 m des espaces boisés classés.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les bâtiments non contigus seront distants de 5 m minimum.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant travaux ne peut dépasser 15 m.
- Un dépassement de 5 m maximum de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles sur 20 % maximum de la surface du bâtiment.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur. Dans le cas d'opération de constructions nécessitant la réalisation de voies(s) nouvelles(s), les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.
- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.
- Les abris de jardins seront en matériaux identiques que l'habitation ou en bois.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable...) à l'exclusion du blanc pur.
- Les bâtiments seront réalisés soit en fibro-ciment, en profilés divers, en béton banché, en dalle de type « cailloux lavés » ou en bois traité. La ou les teintes employées seront différentes de celles utilisées pour la couverture (teintes foncées).
- Les tôles seront peintes (gamme de couleurs foncées, brunes, grises...).

- Les dépôts agricoles permanents, les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masqués par un rideau de verdure.
- L'implantation des bâtiments agricoles isolés ou des constructions de grande hauteur (silos, réservoirs...) doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Toute construction ou occupation du sol présentant une nuisance visuelle devra faire l'objet d'un traitement paysager (voir le cahier de recommandations paysagères).
- Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

5. TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Caractère de la zone : La zone naturelle N est une zone à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend un secteur N1 à vocation d'équipements publics de loisirs.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article N2.

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

1) Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après

- Les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue,...),
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les abris pour animaux < 50 m².

2) Il est fait abstraction des prescriptions des articles 6 à 7 pour :

- Les immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme qui peuvent être réparés.
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.

En secteur N1 : les équipements publics de loisirs.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

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 et être adaptés à l'opération future.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable et électricité

L'alimentation en eau potable et en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.

2) Eaux usées

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Il convient alors de prévoir une surface suffisante, libre de toute occupation et adaptée à l'activité de la construction, pour permettre la mise en place d'un tel dispositif (250 m² minimum d'un seul tenant en aval hydraulique de la construction). La réalisation de l'assainissement autonome devra correspondre aux besoins des constructions.

3) Eaux pluviales

Les eaux pluviales, conformément au schéma d'assainissement, doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté au terrain.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementée.

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

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport aux voies publiques.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m des cours d'eau et des fossés et à moins de 15 m des espaces boisés classés.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les bâtiments non contigus seront distants de 4 m minimum.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementée.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- La hauteur des extensions des constructions sera limitée à la hauteur du bâti existant.
- La hauteur des abris (jardin, animaux...) sera inférieure à 4 m au faîtage.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les extensions des constructions doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture, la nature et la couleur des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur naturel.

- Les abris de jardins seront en matériaux identiques que l'habitation ou en bois.

- Les abris pour animaux seront en bois, avec ou non soubassement en pierre, une toiture couleur ardoise ou tuile.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.



Annexe réglementaire.....6

Bien comprendre les termes du zonage.....6

Secteur.....	6
Zonage.....	6
Zone.....	6
Zones urbaines.....	6
Zones à urbaniser.....	6
Zones agricoles.....	6
Zones naturelles.....	6

Bien visualiser les occupations et utilisations du sol.....7

Affouillement du sol.....	7
Emprise au sol.....	7
Exhaussement.....	7
Groupe d'habitations.....	7
Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE).....	7
Permis d'aménager / déclaration préalable.....	8

Bien identifier les entités de l'espace.....9

Alignement.....	9
Emprise et plate-forme d'une voie.....	9
Emplacement réservé.....	9
Place de stationnement.....	10
Voie privée.....	10
Voie publique.....	10
Voirie et réseaux divers.....	10

Bien choisir le volume et implanter une construction.....11

Groupe de garages.....	11
Hauteur de faîtage.....	11
Implantation par rapport aux voiries.....	11
Limites séparatives.....	12
Marge.....	12
Parcelle.....	12



Groupe Géovision
Annexe réglementaire
Fiches techniques
SOMMAIRE

Retrait par rapport à un fossé.....	12
Superficie du terrain.....	12
Terrain.....	13
Toit-terrasse ou toiture-terrasse.....	13
Toitures et angles.....	13
Toitures et fenêtres.....	13

Bien différencier les surfaces du bâti.....14

Coefficient d'Occupation des Sols (COS).....	14
Surface de plancher.....	14

Bien connaître les définitions du code de l'urbanisme.....16

Déclaration d'Utilité Publique (DUP).....	16
Droit de Préemption Urbain (DPU).....	16
Espace boisé classé.....	16
Servitudes d'utilité publique.....	16
Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).....	16
Zone d'Aménagement Différé (ZAD).....	16

Fiches techniques - Gestion des risques naturels..17

Les fossés de dérivation.....17

Description du phénomène.....	17
Description du dispositif.....	17
Cadre juridique.....	17
Remarques.....	17

Les noues.....18

Description du phénomène.....	18
Description du dispositif.....	18
Cadre juridique.....	18
Remarques.....	18



Groupe Géovision
Annexe réglementaire
Fiches techniques
SOMMAIRE

Les vides sanitaires.....19

Description du phénomène.....	19
Description du dispositif.....	19

Les études géotechniques.....20

Description du phénomène.....	20
Description du dispositif.....	20
La norme AFNOR NF P94-500.....	20

Les fondations spéciales.....21

Description du phénomène.....	21
Description du dispositif.....	21

Le chaînage horizontal et vertical.....22

Description du phénomène.....	22
Description du dispositif.....	22
Le D.T.U. 20.1.....	22
Remarques.....	22

Les ceintures étanches.....23

Description du phénomène.....	23
Description du dispositif.....	23
Les trottoirs périphériques et les géomembranes.....	23

L'étanchéification des canalisations.....24

Description du phénomène.....	24
Description du dispositif.....	24

Les joints de rupture.....25

Description du phénomène.....	25
Description du dispositif.....	25



Groupe Géovision
Annexe réglementaire
Fiches techniques
SOMMAIRE

Les écrans anti-racines.....26

Description du phénomène.....	26
Description du dispositif.....	26
Remarques.....	26

Les études géophysiques.....27

Description du phénomène.....	27
Description du dispositif.....	27
Les mesures électriques.....	27
Les mesures magnétiques.....	27

Sources.....28

Bibliographie.....	28
Sites internet.....	28



Bien comprendre les termes du zonage

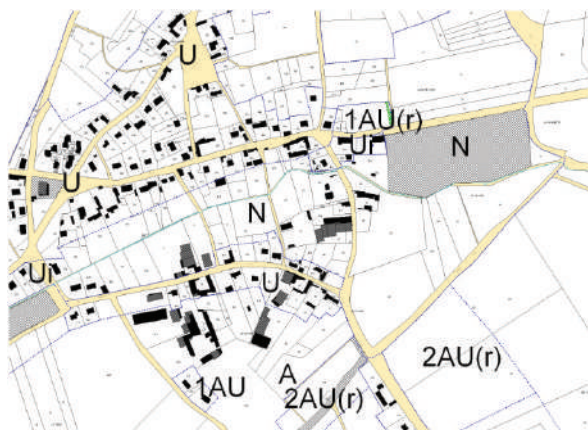
Le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) énonce les différentes zones et fixe les règles qui s'y appliquent. Cette annexe réglementaire explique et illustre les éléments juridiques de ce dernier afin que l'ensemble de ces termes soient compréhensibles par tous.

Secteur

Un secteur est constitué de l'ensemble des terrains, appartenant à une zone, auxquels s'appliquent, outre les règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières. Ainsi, dans le secteur UAa, la hauteur des bâtiments sera différente de celle de la zone UA.

Zonage

Le territoire communal est divisé en zones. À chacune d'entre elles, il est attribué une fonction des sols particulière qui est réglementée. Ces zones sont représentées par des initiales (UA, UB,...). Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas obligatoirement aux limites parcellaires ("r" = risque naturel).



Extrait de zonage

Zone

Une zone est constituée par un ensemble de terrains étant soumis à une utilisation spécifique et réglementée. Tous les terrains d'une même zone sont soumis aux mêmes règles.

Zones urbaines

Elles sont appelées «zone U». Leur définition est centrée sur la capacité suffisante des équipements publics existants ou en cours de réalisation. Elles sont constituées de terrains équipés en voirie et réseaux divers.

Zones à urbaniser

Elles sont notées «zone AU». Elles concernent les terrains, le plus souvent à la périphérie immédiate des zones naturelles, dont la viabilité existante est suffisante pour desservir les constructions à implanter. La constructibilité de ces terrains ne peut pas être subordonnée à une modification ou une révision du PLU. Cependant, cette constructibilité reste nécessairement subordonnée, soit à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit à l'exécution progressive des équipements internes à la zone tels qu'ils ont été prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement du PLU.

Zones agricoles

Elles sont appelées «zone A». Elles sont constituées des terrains avec un caractère agricole marqué par leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Zones naturelles

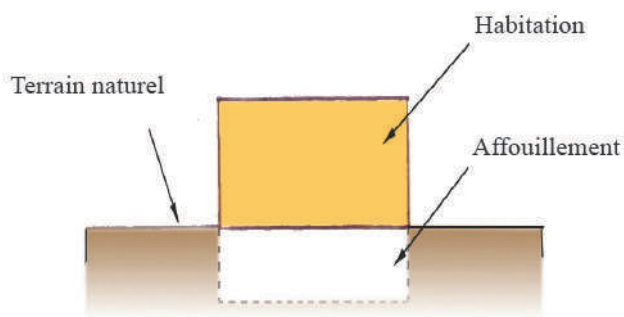
Elles sont appelées «zone N». Elles concernent les terrains, équipés ou non en voiries et réseaux divers, qu'il faut protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.



Bien visualiser les occupations et utilisations du sol

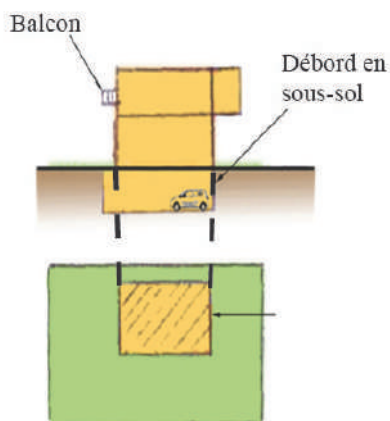
Affouillement du sol

Extraction de terrain dont la superficie est supérieure à 100 m² et la profondeur excède 2 m. Dans ces conditions, cette extraction fait l'objet d'une autorisation.



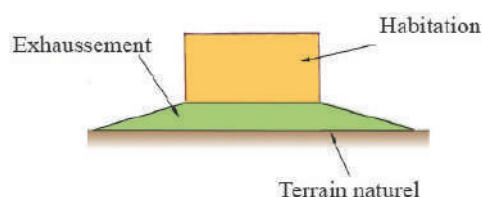
Emprise au sol

Surface qu'occupe au sol la base d'un bâtiment, à l'exclusion des parties en surplomb (balcon...) ou en débord en sous-sol (parc de stationnement...).



Exhaussement

Elévation de terrain dont la superficie est supérieure à 100 m² et la hauteur excède 2 m. Dans ces conditions, ce remblai fait l'objet d'une autorisation.



Groupe d'habitations

Opérations comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire. Le permis de construire groupé concerne donc plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet ensuite d'une division en propriété ou en jouissance. C'est la procédure la plus rapide mais elle nécessite que l'ensemble du projet soit connu dès le départ.

Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Donnée par le Livre V, Titre I, art. L 511-1 du Code de l'environnement (ancienne loi du 19 juillet 1976). Une installation classée pour la protection de l'environnement est une installation fixe dont l'exploitation présente des risques, des dangers ou des inconvénients pour l'environnement (la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et monuments...). Ce sont les usines, les élevages, les entrepôts, les carrières, etc.

Pour savoir si une installation est soumise à une réglementation, il existe une nomenclature. Dans sa dernière version, elle se présente sous la forme d'une liste de substances et d'activités auxquelles sont affectées des seuils (quantité de produits, surface de l'atelier, puissance des machines, nombre d'animaux, etc.). En fonction du dépassement de ces seuils, il existe deux régimes : le régime de la déclaration et le régime de l'autorisation. Avant sa mise en service, l'installation classée doit accomplir une procédure plus ou moins complexe en fonction de son régime.



Bien visualiser les occupations et utilisations du sol

Permis d'aménager / déclaration préalable

Le lotissement est une procédure de division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments sur une période d'au moins 10 ans. C'est une procédure plus rapide que la ZAC et à moindre coût. L'opération de lotissement est soumise :

- au permis d'aménager si elle a pour effet de créer plus de deux lots à bâtir, qu'il y a lieu de réaliser des voies ou espaces communs ou lorsque le lotissement est situé dans un site sauvegardé ou un espace sauvegardé ;
- à déclaration préalable dans les autres cas : si l'opération a pour effet de créer soit un ou deux lots à construire, soit plus de deux lots mais sans équipements communs ou non situés dans un site classé ou un espace sauvegardé.



Bien identifier les entités de l'espace

Alignement

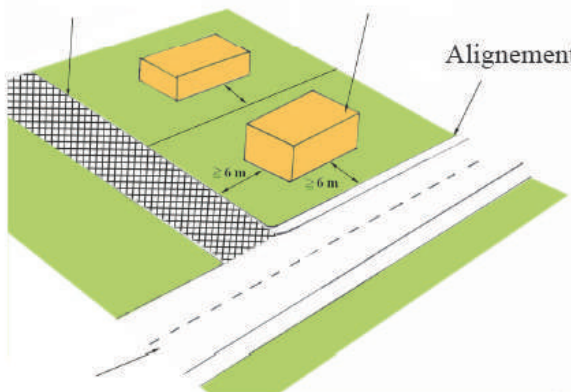
L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé fixée par l'administration. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

Emplacement
réservé

Habitation

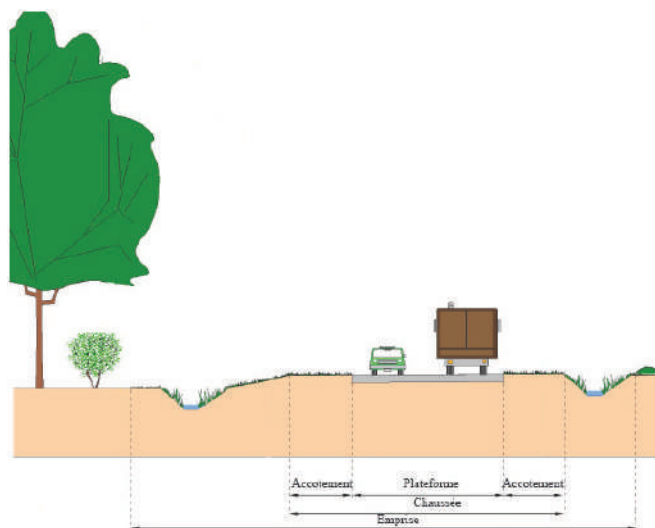
Alignement



Exemple en Zone AU (cf règlement pour autre zone)

Emprise et plate-forme d'une voie

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



Emplacement réservé

C'est un terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par la collectivité publique, dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie...). Le terrain devient de ce fait inconstructible pour toute autre opération.



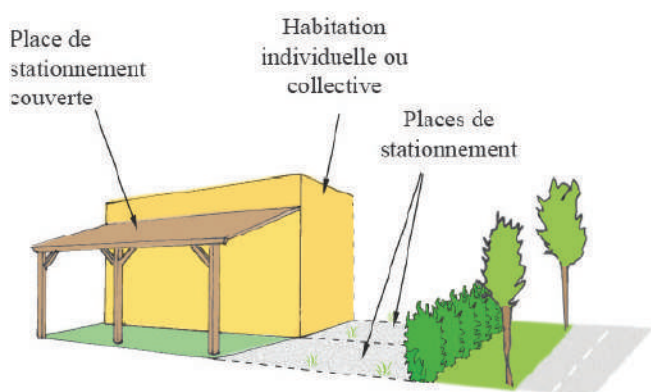
Emplacements réservés



Bien identifier les entités de l'espace

Place de stationnement

L'article 12 réglemente le nombre de places de stationnement qui doivent se situer à l'intérieur de la propriété. L'illustration suivante présente un exemple en zone AU. (cf. règlement, article 12 pour autre zone)



Voie privée

La voie privée concerne tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.

Voie publique

L'emprise de cette voie est délimitée par l'alignement. L'assiette de la voie publique est limitée aux emprises effectivement livrées à la circulation publique. (cf. illustration alignement p. 5)

Voirie et réseaux divers

La voirie et les réseaux divers concernent l'assainissement, l'adduction en eau potable, l'électricité et l'éclairage public, le gaz et le téléphone.

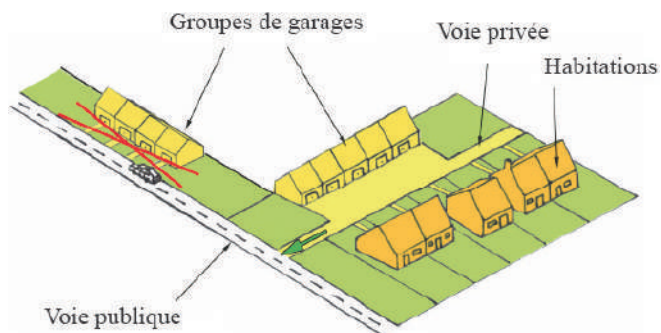
Une voie est en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et leur destination.



Bien choisir le volume et implanter une construction

Groupe de garages

La création d'un ensemble de garages liée à une opération de construction doit avoir un seul accès sur la voirie pour ne pas gêner la circulation sur la voie publique.



Hauteur de faîtage

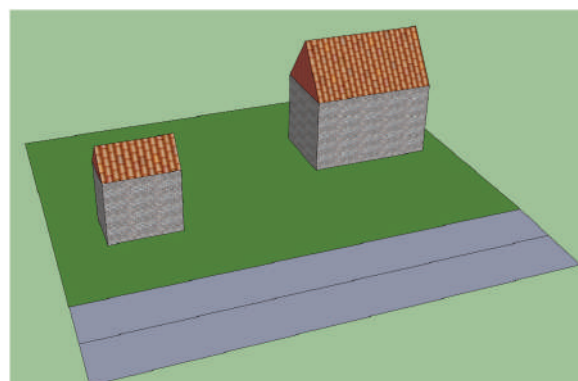
(article A 7) Hauteur entre le sol et la partie la plus élevée de la construction. Cependant, concernant l'article 10, la hauteur de référence est R+1+C.



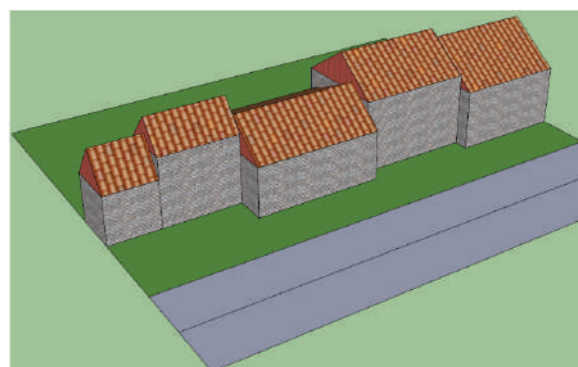
Hauteur d'une maison du village

Implantation par rapport au bâti

(article 6) Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale et qu'elles que soient leur statut ou fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes chemins, places, parcs de stationnements publics...). Les habitations se répartissent le long des voies selon deux types :



Habitat discontinu



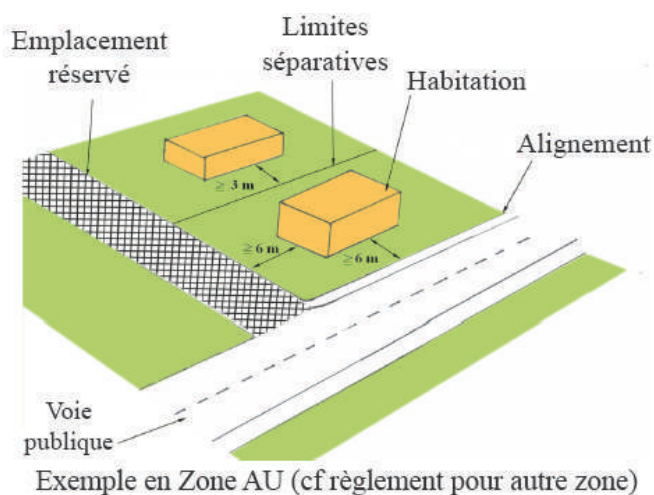
Habitat continu



Bien choisir le volume et implanter une construction

Limites séparatives

Limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

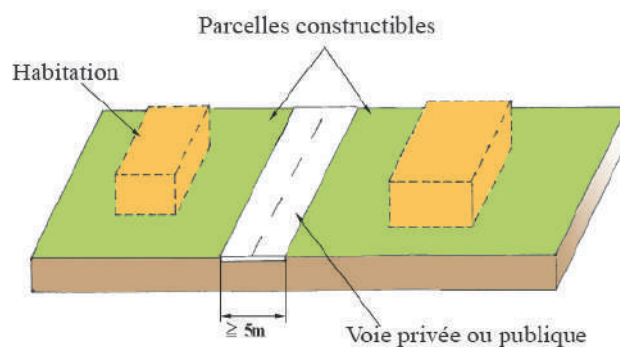


Marge

Distance séparant toute construction des limites séparatives, emplacement réservé, alignement.

Parcelle

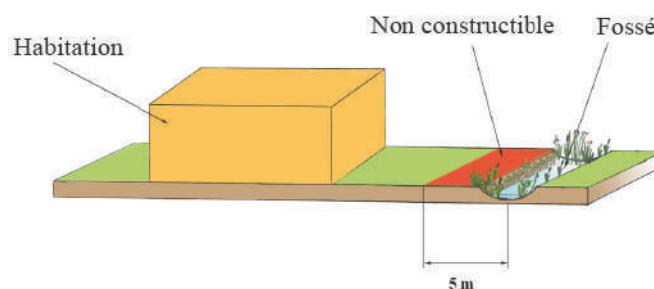
Portion plus ou moins grande du territoire, située dans un même canton, triage ou lieu-dit, comportant ou non des constructions mais ayant une même nature et appartenant à une même personne (ce qui n'exclut pas les indivisions, un même droit pouvant se partager entre plusieurs titulaires). Elle englobe les constructions, les annexes, les dépendances, les accès et jardins qui leur sont contigus mais à condition que l'ensemble forme un tout indissociable et soit affecté au même usage. Elle figure sur le titre de propriété et est identifiée par un numéro.



Exemple en Zone AU (cf règlement pour autre zone)

Retrait par rapport à un fossé

Le retrait par rapport à un fossé est fixé dans le règlement. Une bande est inconstructible entre une construction et un fossé.



Exemple en Zone AU (cf règlement pour autre zone)

Superficie du terrain

On doit déduire de cette superficie la partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation. La superficie située dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies, dans un élargissement prévu dans le PLU et dans une voie privée est déduite de la superficie du terrain.



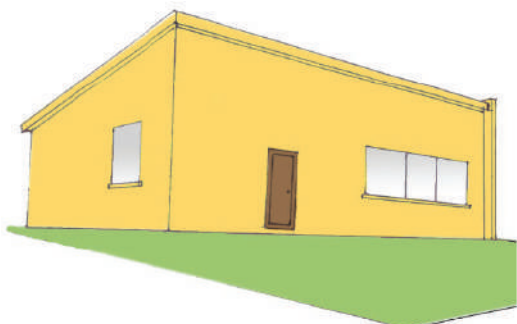
Bien choisir le volume et implanter une construction

Terrain

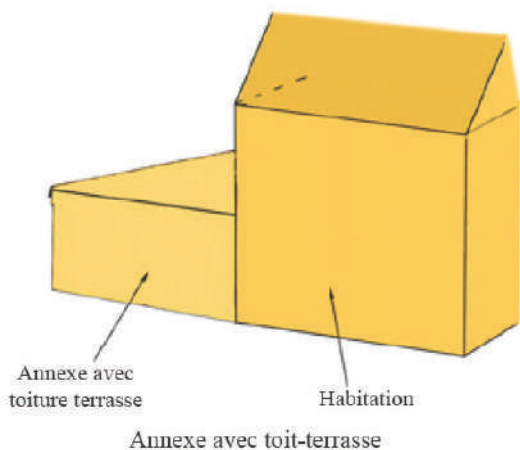
Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire. Il est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

Toit-terrasse ou toiture-terrasse

Toit de pente inférieure à 15% dont la toiture d'une maison ou d'une annexe est horizontale, en plate-forme.

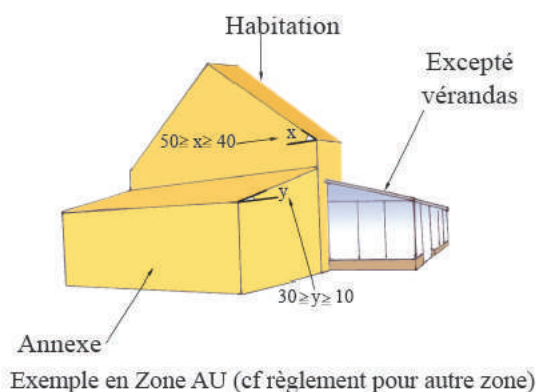


Maison avec toiture-terrasse



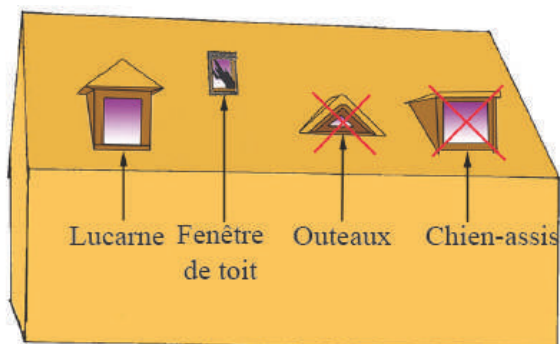
Toitures et angles

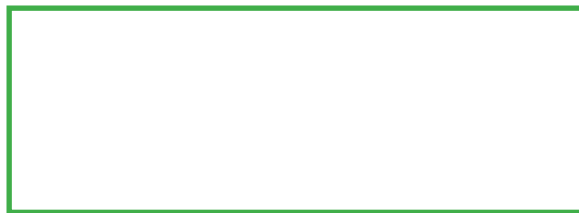
La pente des toitures des constructions principales et des annexes est fixée dans le règlement. Le dessin suivant illustre les angles réglementaires.



Toitures et fenêtres

Il existe plusieurs types de fenêtres. Comme il est indiqué dans l'article 11 du règlement, les outeaux et les chiens assis sont interdits.





Bien différencier les surfaces du bâti

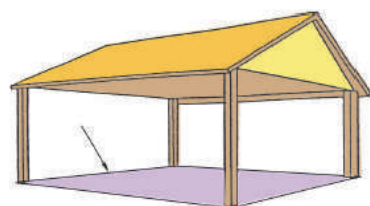
Coefficient d'Occupation des Sols (COS)

C'est le rapport entre la surface de plancher hors d'œuvre nette qu'il est possible de construire et la superficie du terrain.

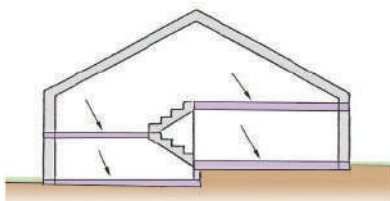
Calcul : $COS * Surface\ terrain\ en\ m^2 = m^2\ de\ plancher$

Surface de plancher

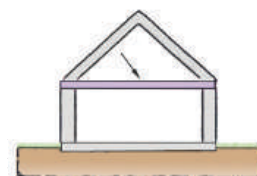
La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.



Construction non fermée de mur

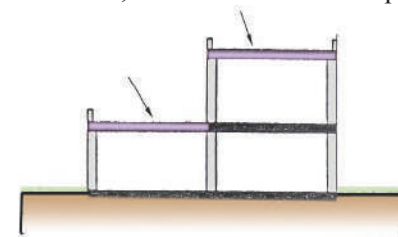


Niveaux intermédiaires

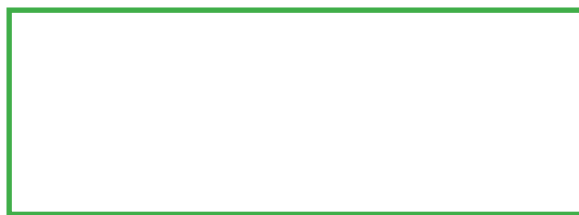


Planchers en combles

Calculer, les surfaces de plancher sont à inclure

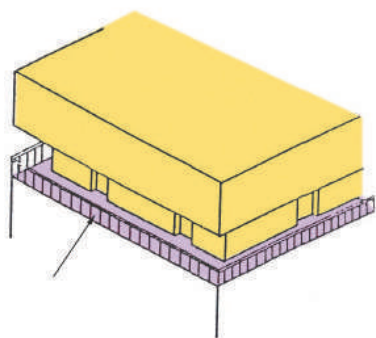


Toitures-terrasses

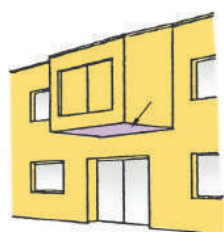


Bien différencier les surfaces du bâti

Les dessins suivants illustrent quelques éléments qui constituent la surface de plancher

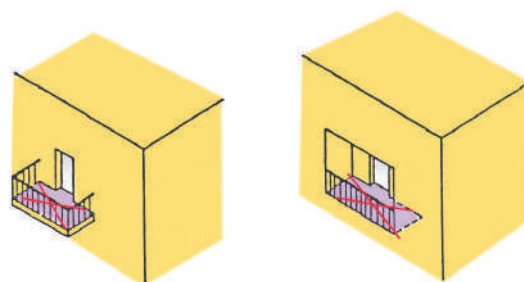
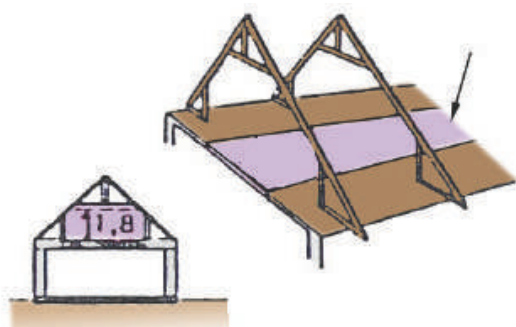


Coursives

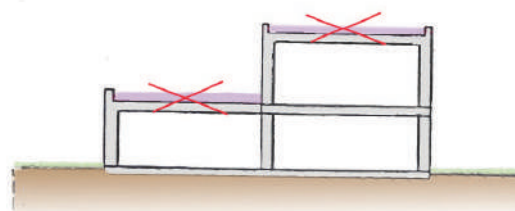
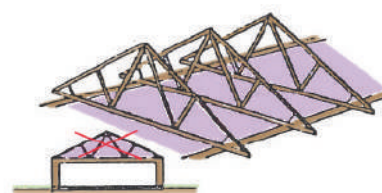
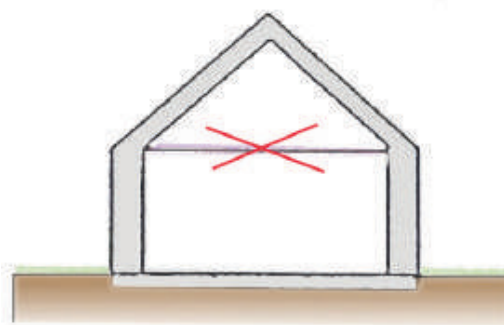


Oriels

Les combles sont dits aménageables lorsque la hauteur est supérieure ou égale à 1,80 m.



Les balcons et les loggias



1. les combles non aménageables en raison de leur impossibilité à supporter les charges
2. les combles non aménageables en raison de l'encombrement de la charpente
3. les toitures-terrasses



Bien connaître les définitions du code de l'urbanisme

Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

Droit de Prémption Urbain (DPU)

Ce droit de préemption est ouvert à la commune. Le droit de préemption permet donc à une collectivité publique d'acquérir un bien immobilier, le plus souvent en se substituant à l'acquéreur trouvé par le vendeur. Il peut être exercé sur tout ou partie des zones urbaines et les zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières. Le conseil municipal peut décider de le supprimer sur tout ou partie des zones considérées. Il peut ultérieurement le rétablir dans les mêmes conditions.

Espace boisé classé

Le PLU peut désigner des espaces boisés dits classés (bois, forêts, parcs...) à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (constructions, lotissements, dépôts, campings...). Toute coupe ou abattage d'arbre est subordonnée à une autorisation.

Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont des limitations administratives du droit de propriété et d'usage du sol. Mises en oeuvre par les services de l'Etat, elles s'imposent aux autorités décentralisées lors de l'élaboration des documents d'urbanisme. Elles concernent les ouvrages et les sites publics existants tels que les forêts, les monuments historiques, lignes électriques, ... Il y a obligation pour le PLU de respecter les servitudes. La liste des servitudes figure en annexe du PLU.

Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

Périmètre dans lequel sont définis les opérations d'aménagement, les équipements publics nécessaires et les modes de financement de ces opérations. La ZAC se définit comme une procédure permettant à une collectivité publique d'autoriser l'aménagement de terrains en vue d'une opération d'urbanisme. La collectivité publique peut ensuite par convention confier l'opération à un opérateur privé ou la concéder à un opérateur public ou semi-public. Elle peut aussi réaliser l'opération directement prenant ainsi les risques financiers et politiques.

Zone d'Aménagement Différé (ZAD)

La ZAD est un périmètre prévu pour accueillir des opérations d'aménagement futures. Une ZAD est constituée de terrains touchés par un droit de préemption urbain pour lutter contre la spéculation financière. Elle a pour objet de permettre à l'Etat ou aux communes d'intervenir dans les transactions immobilières qui portent sur un secteur déterminé dans lequel les aménagements sont prévus à long terme. La personne publique ou l'organisme agréé (établissement public, société d'économie mixte) bénéficiaire de la ZAD peuvent alors se porter acquéreur de tout terrain mis en vente dans le périmètre.



Les fossés de dérivation

OBJECTIF : Canaliser les eaux de surface afin de drainer et d'éliminer l'excès d'eau à la surface du sol.

CHAMP D'APPLICATION : Ils sont destinés à être implantés en milieu rural ou industriel.

CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE : Les fossés doivent être placés en travers de la pente des terrains.

Description du phénomène

Le ruissellement concerne l'écoulement des eaux de surface. Si ces eaux ne sont pas canalisées, elles peuvent provoquer des inondations. La sensibilité d'un terrain au ruissellement dépend de sa pente, de son occupation, du type de sol et du climat.

Description du dispositif

Un fossé est un ouvrage à ciel ouvert de faible largeur, assez profond, avec des rives abruptes. Il sert au recueil des eaux pluviales, à leur rétention et à leur évacuation par infiltration directe dans le sol s'il est perméable, ou par rejet dans un cours d'eau ou un réseau.

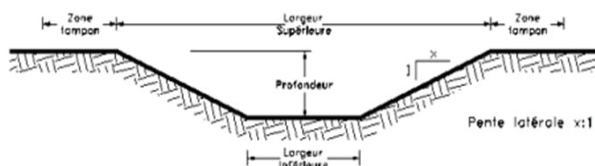


Schéma et illustration d'un fossé de dérivation (www.crit.archi.fr)

Cadre juridique

La gestion des eaux de surface est réglementée par le Code Civil. En France, le régime légal des eaux pluviales et des eaux de source (articles 640 à 643 du Code Civil français)

stipule qu'un propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds, à la condition de ne pas causer un préjudice à autrui et particulièrement au propriétaire situé en contrebas de son terrain vers lequel l'eau s'écoule naturellement. Il précise également que les eaux de pluie tombant sur les toits doivent être dirigées soit sur le propre terrain du propriétaire soit sur la voie publique. Cependant, il est dans le pouvoir du maire d'interdire (ou de soumettre à conditions) le rejet d'eaux pluviales sur la voie publique.

Remarques

Ce procédé peut être accompagné de pratiques complémentaires, permettant de réduire les risques :

- Création de bandes enherbées dans les fonds de vallon pour ralentir l'écoulement ;
- Mise en place de pratiques culturales adaptées (sens de labourage perpendiculaire à la pente, surface cultivée maximale afin de favoriser l'infiltration...).



AVANTAGES : Les fossés peuvent facilement être raccordés aux canalisations des riverains et sont, de par leur orme, peu sensibles aux détériorations liées au stationnement ou au franchissement.

INCONVÉNIENTS : Leur entretien est difficile et ils peuvent, à cause de leur profondeur, présenter un risque pour les riverains, notamment les enfants.

COÛTS : De l'ordre de 9 euros par mètre linéaire H.T., avec des frais de maçonnerie compris entre 45 et 90 euros H.T./ml.



Les noues

OBJECTIF : Canaliser les eaux de surface afin de drainer et d'éliminer l'excès d'eau à la surface du sol.

CHAMP D'APPLICATION : Elles peuvent être utilisées en milieu urbain, péri-urbain ou rural.

CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE : Les noues doivent être placées en travers de la pente des terrains.

Description du phénomène

Le ruissellement concerne l'écoulement des eaux de surface. Si ces eaux ne sont pas canalisées, elles peuvent provoquer des inondations. La sensibilité d'un terrain au ruissellement dépend de sa pente, de son occupation, du type de sol et du climat.

Description du dispositif

Les noues sont des fossés peu profonds ayant une emprise large. Le stockage et l'écoulement de l'eau se font à l'air libre. L'eau est collectée, soit par l'intermédiaire de canalisations dans le cas, par exemple, de récupération des eaux de toiture et de chaussée, soit directement après ruissellement sur les surfaces adjacentes. L'eau est évacuée vers un exutoire (réseau, puits ou bassin de rétention) ou par infiltration dans le sol et évaporation. En général, lorsque le rejet à l'exutoire est limité, l'infiltration est nécessaire, à condition qu'elle soit possible.

Cadre juridique

La gestion des eaux de surface est réglementée

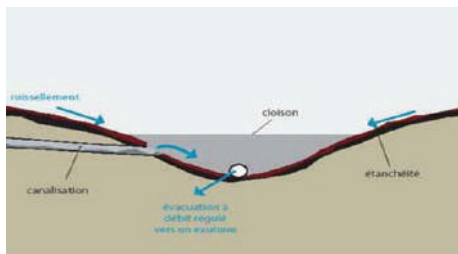


Schéma d'une noue de rétention (www.crit.archi.fr)

par le Code Civil. En France, le régime légal des eaux pluviales et des eaux de source (articles 640 à 643 du Code Civil français) stipule qu'un propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds, à la condition de ne pas causer un préjudice à autrui et particulièrement au propriétaire situé en contrebas de son terrain vers lequel l'eau s'écoule naturellement. Il précise également que les eaux de pluie tombant sur les toits doivent être dirigées soit sur le propre terrain du propriétaire soit sur la voie publique. Cependant, il est dans le pouvoir du maire d'interdire ou de soumettre à conditions le rejet d'eaux pluviales sur la voie publique.

Remarques

Ce procédé peut être accompagné de pratiques complémentaires, permettant de réduire les risques :

- création de bandes enherbées dans les fonds de vallon pour ralentir l'écoulement ;
- mise en place de pratiques culturales adaptées (sens de labourage perpendiculaire à la pente, surface cultivée maximale afin de favoriser l'infiltration...).



Schéma d'une noue de d'infiltration (www.crit.archi.fr)

AVANTAGES : La conception est simple et les coûts peu élevés. De plus, l'intégration paysagère est de qualité.

INCONVÉNIENTS : Elles nécessitent un entretien régulier et peuvent être source de nuisances dues à l'eau stagnante.

COÛTS : De l'ordre de 10 à 30 euros H.T. par mètre linéaire, proportionnel au m² terrassé.



Les vides sanitaires

OBJECTIF : Insensibiliser les maisons contre les remontées d'eau.

CHAMP D'APPLICATION : Ils sont utilisables sur toute la parcelle saine et faiblement pentée.

CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE : Les maisons ne doivent pas être équipées d'un sous-sol.

Description du phénomène

Les nappes phréatiques libres ne sont pas séparées de la surface par une couche imperméable, et sont alimentées par les eaux de pluie qui s'y infiltrent. Si plusieurs années humides se succèdent, le niveau de la nappe peut devenir de plus en plus haut, et si dans cette situation ont lieu des pluies exceptionnelles, le niveau de la nappe peut atteindre la surface du sol et provoquer une inondation par remontée de nappe.

Description du dispositif

Un vide sanitaire correspond à un espace vide, accessible ou non, situé entre le terrain et la dalle du bâtiment. Ce vide d'air permet une meilleure isolation thermique, simplifie le passage des canalisations et insensibilise la dalle contre les remontées d'eau. L'humidité et les remontées d'eau sont éliminées hors de l'édifice par la ventilation naturelle, obtenue avec des bouches d'aération périphériques. Les constructeurs proposent régulièrement une hauteur de 50 ou 60 cm entre la sous-face du plancher et le terrain. D'après des architectes, la hauteur minimale conseillée est de 80 cm. Dans la réalité, il n'y a pas d'obligation légale mais plus le vide est haut, plus il est efficace.



Illustration d'un vide sanitaire avec ses équipements

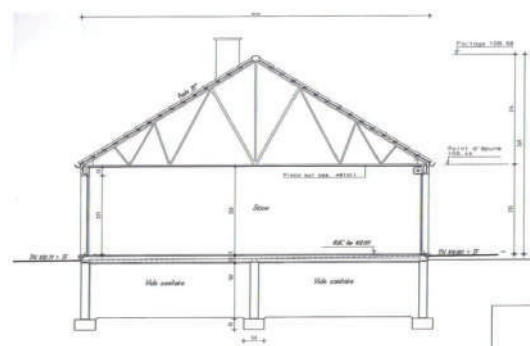


Schéma d'un vide sanitaire

AVANTAGES :

- L'aération permanente créée par cet espace élimine la formation et les remontées d'humidité ;
- Il protège la maison en cas d'inondation ;
- L'air entre le sol et le plancher se comporte comme un isolant performant ;
- L'espace sous plancher peut recevoir le passage de canalisations et y permettre l'accès à tout moment ;
- Il évite les problèmes de tassement des sols ;
- Il permet d'éliminer les risques de mouvements de sol à l'intérieur des pièces du rez-de-chaussée.

INCONVÉNIENTS :

- Le terrain doit être plat ou légèrement pentu ;
- La maison ne doit pas comporter de sous-sol ;
- Il occasionne un léger surcoût par comparaison avec des maisons en terre-plein.

COÛTS : De l'ordre de 3000 à 10000 euros H.T. suivant la disposition du terrain.



Les études géotechniques

OBJECTIF : Déterminer, en fonction de la nature du sol, le type de fondations adapté au terrain et au projet.

CHAMP D'APPLICATION : Elles sont réalisables sur toute parcelle saine.

CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE : La réalisation de forages sur la parcelle est impérative.

Description du phénomène

Un matériau argileux voit sa consistance, et donc son volume, se modifier en fonction de sa teneur en eau. En période sèche, la tranche la plus superficielle de sol est soumise à l'évaporation et se tasse, tandis qu'en période humide, elle gonfle et peut occasionner un bombement du terrain. Ces désordres se manifestent sur les constructions par des fissures, des décollements, des distorsions, ou encore une rupture des canalisations enterrées.

Description du dispositif

Les études géotechniques permettent d'adapter les ouvrages humains aux sols et roches formant le terrain naturel. Elles traitent donc de l'interaction sol/structures, et font appel à des bases de géologie, de mécanique des sols, de mécanique des roches et de structures. Lors de la construction d'ouvrages, de type pavillon, immeuble, voirie, ou encore ouvrage d'art, elles permettent de définir les fondations adaptées au projet.

La géotechnique intervient tout au long du projet, depuis l'esquisse jusqu'à la phase chantier, avec :

- une étude préalable de faisabilité, qui dresse un état des lieux du sol et détermine les contraintes et enjeux ;
- une étude de faisabilité permettant de définir des principes de fondation compatibles avec le sol et le projet ;

- une étude d'avant-projet détaillé, où de nouvelles investigations peuvent être réalisées pour affiner d'avantage ;
- en phase travaux, des contrôles sont effectués afin d'adapter si besoin les techniques d'exécution.

La Norme AFNOR NF P94-500

Étude G0. Exécution de sondages, essais et mesures géotechniques.

Exécuter les sondages, essais et mesures en place ou en laboratoire et fournir un compte rendu factuel donnant la coupe des sondages, les procès verbaux d'essais et les résultats des mesures.

Étude G12. Étude de faisabilité des ouvrages géotechniques.

Phase 1 : Définir une mission G0 détaillée et fournir un rapport d'étude géotechnique donnant les hypothèses géotechniques à prendre en compte pour la justification du projet et les principes généraux de construction des ouvrages géotechniques.

Phase 2 : Présenter des exemples de pré-dimensionnement de quelques ouvrages géotechniques types envisagés.

Étude G2. Étude de projet géotechnique.

Phase 1 : Fournir les notes techniques donnant les méthodes d'exécution retenues pour les ouvrages géotechniques.

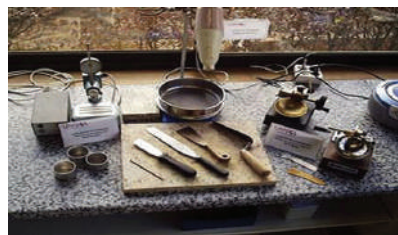
Phase 2 : Établir les documents nécessaires à la consultation des entreprises pour l'exécution des ouvrages géotechniques.

Étude G3. Étude géotechnique d'exécution.

Étudier dans le détail les ouvrages géotechniques, notamment validation des hypothèses géotechniques, définition, dimensionnement, méthodes et conditions d'exécution.



Foreuse hydraulique de type EMCI-700



Matériel pour essais de laboratoire

COÛTS : De l'ordre de 1000 à 2500 € T.T.C. pour une mission G12.



Les fondations spéciales

OBJECTIF : Implanter les fondations des bâtiments en dehors des horizons géologiques sensibles.

CHAMP D'APPLICATION : Elles sont compatibles avec tous types de bâtiments, d'habitations ou d'activités.

CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE : Les fondations spéciales sont plus profondes que les fondations classiques.

Description du phénomène

Un matériau argileux voit sa consistance, et donc son volume, se modifier en fonction de sa teneur en eau. En période sèche, la tranche la plus superficielle de sol est soumise à l'évaporation et se tasse, tandis qu'en période humide, elle gonfle et peut occasionner un bombement du terrain. Ces désordres se manifestent sur les constructions par des fissures, des décollements, des distorsions, ou encore une rupture des canalisations enterrées.

Description du dispositif

Les fondations doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. On considère que cette profondeur d'ancrage 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 du site peut cependant nécessiter de rechercher un niveau d'assise plus profond.

- Afin d'éviter toute dissymétrie dans la profondeur d'ancrage, les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment. Cela vaut notamment pour les terrains en pente, où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont.

- Lorsque le bâtiment est installé sur une plateforme déblai/remblai ou déblai, il est conseillé de descendre les fondations en aval à une profondeur supérieure à celle des fondations en amont.

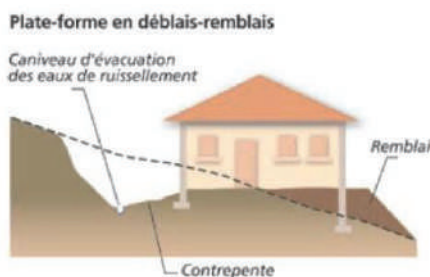
- Il est préférable d'implanter des fondations continues et armées, bétonnées à pleine fouille sur toute leur hauteur.

- Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein.

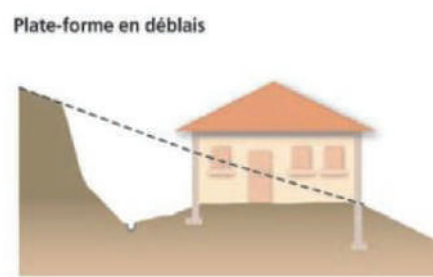
- Un radier généralisé peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.



Fondations profondes



Fondations sur plateforme en déblais



Fondations sur plateforme en déblais-remblais

AVANTAGES : L'adaptation des fondations permet de s'affranchir de toute contrainte géologique.

INCONVÉNIENTS : Elles présentent un surcoût par rapport à des fondations superficielles.

COÛTS : Les fondations représentent environ 10 à 20 % du coût d'un pavillon. Les fondations profondes engendrent un surcoût compris entre 10 000 et 20 000 euros T.T.C..



Le chaînage horizontal et vertical

OBJECTIF : Rendre rigide la structure du bâtiment afin qu'elle puisse résister aux mouvements différentiels.

CHAMP D'APPLICATION : Ils sont réalisables sur tout type de bâtiment, d'habitation ou d'activités.

CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE : Ils doivent être effectués conformément au D.T.U. 20.1.

Description du phénomène

Un matériau argileux voit sa consistance, et donc son volume, se modifier en fonction de sa teneur en eau. En période sèche, la tranche la plus superficielle de sol est soumise à l'évaporation et se tasse, tandis qu'en période humide, elle gonfle et peut occasionner un bombement du terrain. Ces désordres se manifestent sur les constructions par des fissures, des décollements, des distorsions, ou encore une rupture des canalisations enterrées.

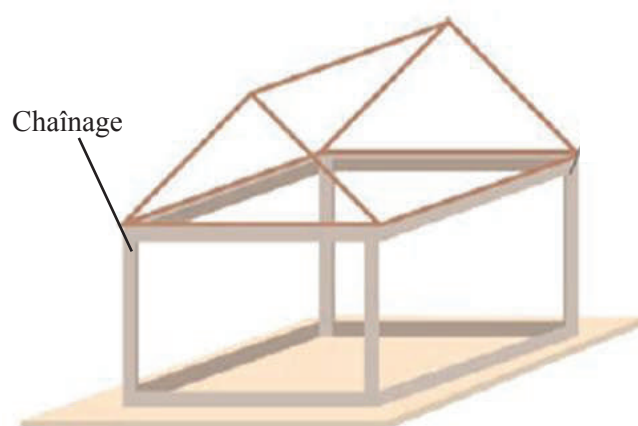
Description du dispositif

Un grand nombre de sinistres concernent des constructions dont la rigidité, insuffisante, ne permet pas de résister aux distorsions générées par les mouvements différentiels du sous-sol. En effet, une structure parfaitement rigide permet de répartir les efforts et donc de minimiser les désordres de façon significative.

Cette rigidification passe par la mise en place de chaînages de deux types pour les murs porteurs liaisonnés :

- Un chaînage horizontal, en haut et en bas de la structure ;
- Un chaînage vertical au niveau des poteaux d'angle.

Il est à noter que la liaison entre les 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...). De plus, les armatures des divers chaînages doivent être équipées de liaisons efficaces, notamment dans les angles du bâtiment.



Chaînage horizontal et vertical d'un bâtiment

Le D.T.U. 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 ».

« 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 ».

Remarques

Des mesures complémentaires peuvent être prises afin de rigidifier la structure d'un bâtiment :

- Réaliser un soubassement monobloc ;
- Réaliser des linteaux au-dessus des ouvertures.



Les ceintures étanches

OBJECTIF : Protéger la périphérie immédiate du bâtiment de l'évaporation et du ruissellement.

CHAMP D'APPLICATION : Elles sont compatibles avec tous types de bâtiments, d'habitations ou d'activités.

CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE : Elles doivent être mises en place sur la totalité du pourtour du bâtiment.

Description du phénomène

Un matériau argileux voit sa consistance, et donc son volume, se modifier en fonction de sa teneur en eau. En période sèche, la tranche la plus superficielle de sol est soumise à l'évaporation et se tasse, tandis qu'en période humide, elle gonfle et peut occasionner un bombement du terrain. Ces désordres se manifestent sur les constructions par des fissures, des décollements, des distorsions, ou encore une rupture des canalisations enterrées.

Description du dispositif

Il existe de fortes différences de teneur en eau entre le sol situé sous le bâtiment et celui aux alentours. En effet, le sol sous le bâtiment est à l'équilibre hydrique, car il n'est pas exposé à l'évaporation, tandis que le sol situé aux alentours est lui soumis à une évaporation saisonnière. Il en résulte des variations de teneur en eau importantes et brutales au droit des fondations qui peuvent influencer la structure du bâtiment.

Les ceintures étanches ont pour but de créer une « barrière » protectrice autour du bâtiment. Cet espace, d'une largeur minimale d'1m50, permet ainsi de protéger la périphérie immédiate de la construction de l'évaporation et éloigner du pied des façades les eaux de ruissellement.

Pour être pleinement efficace, le dispositif doit être mis en place sur la totalité du pourtour de la construction. De plus, il doit présenter une légère pente qui permette d'éloigner les eaux du bâtiment.



Fondations sur plateforme en déblais-remblais

Les trottoirs périphériques et les géomembranes

Les trottoirs périphériques sont principalement réalisés en béton, mais peuvent être en tout autre matériaux présentant une étanchéité suffisante. L'implantation de ces derniers n'est possible que dans certaines dispositions du bâtiment et du terrain (pente, mitoyenneté...).

Les géomembranes sont implantées sous la terre végétale. Elles sont raccordées aux façades par un système de couvre joint et sont protégées par une couche superficielle. Elles sont préconisées lorsque l'implantation de trottoirs périphériques n'est pas réalisable, notamment lorsque le terrain présente une pente.

AVANTAGES : Elles protègent la périphérie immédiate de la construction.

INCONVÉNIENTS : En cas de mitoyenneté, la mise en place de ce dispositif nécessite l'accord du propriétaire voisin.



L'étanchéification des canalisations

OBJECTIF : Limiter le risque de fuite d'eau et donc d'humidification du sol.

CHAMP D'APPLICATION : Concerne les bâtiments assainis de manière individuelle ou collective.

CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE : Elle est fonction des matériaux et de la disposition des canalisations.

Description du phénomène

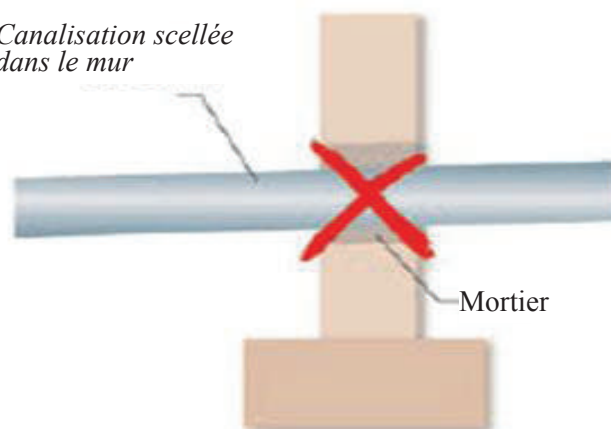
Un matériau argileux voit sa consistance, et donc son volume, se modifier en fonction de sa teneur en eau. En période sèche, la tranche la plus superficielle de sol est soumise à l'évaporation et se tasse, tandis qu'en période humide, elle gonfle et peut occasionner un bombement du terrain. Ces désordres se manifestent sur les constructions par des fissures, des décollements, des distorsions, ou encore une rupture des canalisations enterrées.

Description du dispositif

Le principe consiste à étanchéifier l'ensemble des canalisations d'évacuation enterrées (eaux pluviales, eaux usées...) et à concevoir leur implantation de manière optimale, afin de limiter le risque de rupture. En effet, des fuites au niveau des canalisations peuvent entraîner des variations localisées d'humidité qui favorisent le phénomène de retrait-gonflement des argiles.

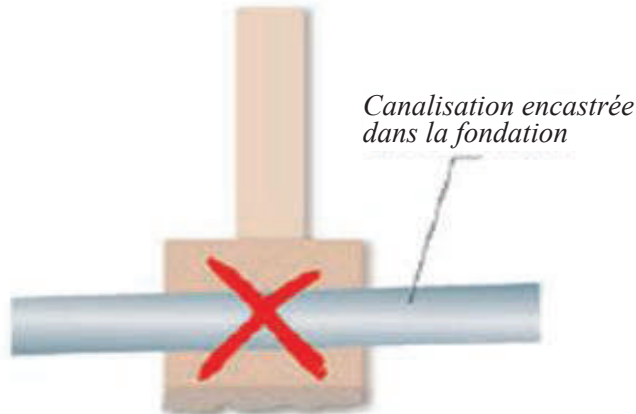
Les canalisations devront donc être réalisées avec des matériaux non fragiles qui pourront subir des déformations sans se rompre. Elles seront aussi flexibles que possible de manière à supporter sans dommage les mouvements du sol. De plus, des joints souples devront être mis en place au niveau des raccordements, afin d'assurer l'étanchéité des réseaux. Il faudra également veiller à ce que les canalisations ne soient pas bloquées dans le gros œuvre pour éviter toute transmission de mouvement subis par le bâti aux réseaux. Enfin, les entrées et sorties des canalisations du bâtiment s'effectueront autant que possible perpendiculairement aux murs.

*Canalisation scellée
dans le mur*



Mortier

*Canalisation encastrée
dans la fondation*



*Canalisations soumises à un risque de rupture en cas de
mouvement du bâti*

Il est également recommandé d'éviter d'implanter les canalisations le long du bâtiment, afin de limiter l'impact des fuites sur les structures bâties proches. Enfin, il est souhaitable de réaliser de façon régulière des essais d'étanchéité de l'ensemble des réseaux d'eau.



Les joints de rupture

OBJECTIF : Désolidariser les structures afin d'autoriser les mouvements différentiels.

CHAMP D'APPLICATION : Ils sont réalisables sur tout bâtiment présentant des éléments de structure différente.

CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE : Le joint doit être mis en place sur toute la hauteur du bâtiment.

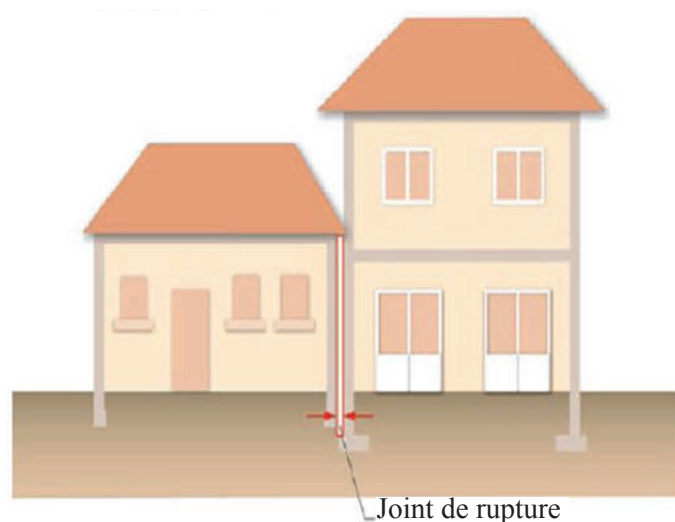
Description du phénomène

Un matériau argileux voit sa consistance, et donc son volume, se modifier en fonction de sa teneur en eau. En période sèche, la tranche la plus superficielle de sol est soumise à l'évaporation et se tasse, tandis qu'en période humide, elle gonfle et peut occasionner un bombement du terrain. Ces désordres se manifestent sur les constructions par des fissures, des décollements, des distorsions, ou encore une rupture des canalisations enterrées.

Description du dispositif

Deux parties de bâtiments accolés fondés différemment peuvent subir des mouvements d'ampleur variable. Il s'agit donc de désolidariser les parties de construction fondées différemment, par la mise en place d'un joint de rupture sur toute la hauteur du bâti, y compris les fondations. Ce joint va éviter que les sollicitations du sous-sol ne se transmettent entre les structures et va ainsi autoriser des mouvements différentiels.

La mise en place de ces joints est recommandée sur tout bâtiment présentant des éléments de structure fondés différemment (niveau d'assise, type de fondation...) ou caractérisés par des descentes de charges différentes. Les extensions de bâtiments existants sont également concernés (pièce supplémentaire, garage...).



Mise en place d'un joint de rupture entre les deux structures

AVANTAGES : Ils permettent d'autoriser les mouvements différentiels entre les structures.

INCONVÉNIENTS : Ils peuvent nécessiter des modifications importantes de la structure (fondations).



Les écrans anti-racines

OBJECTIF : Empêcher le sol recevant les fondations d'être soumis à des variations de teneur en eau.

CHAMP D'APPLICATION : Ils sont compatibles avec tout type de bâtiment, d'habitation ou d'activités.

CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE : Ils concernent les bâtiments situés à une faible distance des plantations.

Description du phénomène

Un matériau argileux voit sa consistance, et donc son volume, se modifier en fonction de sa teneur en eau. En période sèche, la tranche la plus superficielle de sol est soumise à l'évaporation et se tasse, tandis qu'en période humide, elle gonfle et peut occasionner un bombement du terrain. Ces désordres se manifestent sur les constructions par des fissures, des décollements, des distorsions, ou encore une rupture des canalisations enterrées.

Description du dispositif

L'écran anti-racines doit être mis en place le long des façades situées à proximité d'un arbre ou arbuste. Sa profondeur doit être supérieure à celle du système racinaire de la végétation présente, avec une hauteur minimale de deux mètres. Il est constitué d'un écran rigide associé à une géomembrane mise en place verticalement dans une tranchée. Cette dernière est associée à des herbicides qui permettent d'avoir une action chimique sur les racines.

Cet écran permet ainsi de protéger le sol des variations de teneur en eau dues au système racinaire des végétaux. En effet, les racines puisent l'eau dans le sol, induisant ainsi un réarrangement du terrain. On considère que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

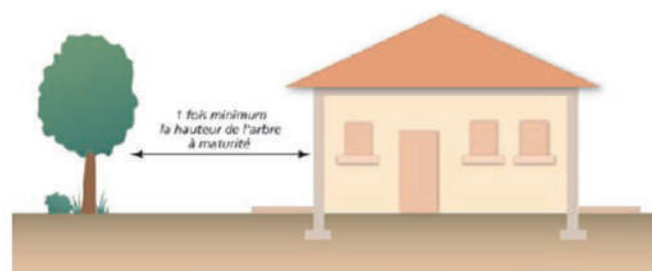


Écran anti-racines entre le bâtiment et la végétation

Remarques

Les mesures complémentaires peuvent être prises afin de réduire les risques :

- Abattre les arbres isolés situés à une distance inférieure à une fois leur hauteur à maturité par rapport à l'emprise de la construction et une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes ;
- Élaguer régulièrement les arbres, afin de minimiser leur capacité d'évaporation et donc de réduire leur prélèvement en eau dans le sol ;
- Éviter la plantation d'espèces « avides d'eau » (Chêne, peuplier, frêne, faux acacia, marronnier, tilleul, saule, platane, pommier, poirier, érable, cerisier, prunier, bouleau, cyprès...) ;
- En cas de nouvelles constructions, tenir compte du positionnement des arbres et arbustes existants, afin d'implanter les constructions en dehors de leurs rayons d'actions. Inversement, prévoir son plan de plantations en fonction du bâti.



Éloignement de la végétation par rapport aux constructions



Les études géophysiques

OBJECTIF : Déterminer et localiser la présence de cavités souterraines.

CHAMP D'APPLICATION : Elles sont réalisables sur toute parcelle saine.

CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE : Elles nécessitent le passage d'un appareil sur l'ensemble de la parcelle.

Description du phénomène

L'extraction ou la dissolution naturelle de matériaux en souterrain peut perturber de façon définitive les conditions régnant préalablement au sein de la structure. Ces modifications sont susceptibles d'engendrer des instabilités en surface, conduisant à des mouvements de terrain de type effondrement.

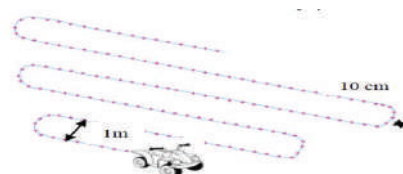
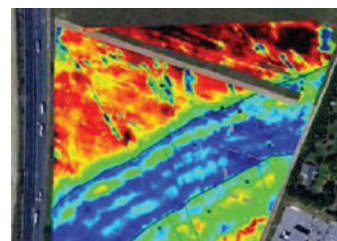
Description du dispositif

La géophysique permet, par le biais de matériels techniques et d'équations mathématiques, de produire une image du sous-sol en un endroit donné. Cette science s'appuie sur plusieurs principes physiques : le courant électrique, les ondes sismiques ou encore le magnétisme. Ces techniques permettent de déterminer de manière précise la nature du sol, l'organisation des différentes couches de terrain, la présence de cavités ou de vestiges archéologiques. Pour la détection de cavités souterraines on utilise principalement les mesures électriques et magnétiques.

Les mesures électriques

Elles permettent d'enregistrer la résistivité électrique du sol en un endroit donné. Cette résistivité est fonction des propriétés physiques du sol, donc de sa nature, un calcaire étant plus résistant qu'une argile, mais également de la disposition de ses terrains, un vide n'étant, par définition, pas résistant.

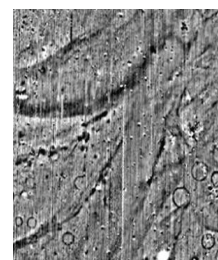
Les mesures sont prises à intervalle régulier le long de profils prédéfinis. Les investigations doivent être menées dans des conditions de sol relativement humides afin de maximiser les contrastes. Au final, la compilation de ces mesures permet d'obtenir des cartes ou des coupes de résistivité sur l'ensemble d'un terrain.



Matériel, dispositif et résultats des mesures électriques

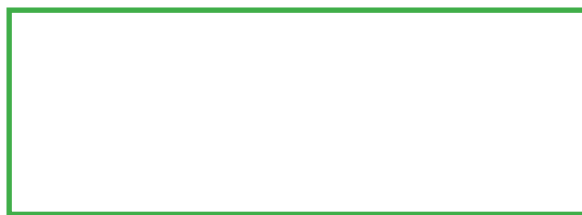
Les mesures magnétiques

Elles permettent d'enregistrer le gradient magnétique du sol en un endroit donné. Elles sont particulièrement adaptées pour la détection de structures en creux de type fossés ou cavités, et la détection de réseaux enfouis. Les mesures sont faites selon des profils parallèles entre eux et recouvrant l'ensemble de la parcelle. Il est conseillé de réaliser ces mesures dans le sens de culture, afin d'optimiser la qualité des données. La compilation de ces mesures permet ainsi d'obtenir des coupes du gradient magnétique sur la totalité de la parcelle.



Matériel, dispositif et résultats des mesures magnétiques

COÛT : De l'ordre de 10 000 à 15 000 euros HT pour une mission de reconnaissance électrique et magnétique sur 5 ha.



Bibliographie

- Vocabulaire illustré de la construction, Le Moniteur, février 2002
- Code de l'environnement, Editions législatives
- Code de l'urbanisme, Editions législatives

Sites internet

<http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr/>
Groupe Géovision