

Région Ile-de-France
Département de la Seine-et-Marne

Commune de Frétoy

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°4 : Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
municipal
Le Maire,

Délibération prescrivant le PLU du 22 février 2016
Délibération d'arrêt de projet du PLU du 17 juin 2019
Délibération approuvant le PLU du



SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	3
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	3
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS A L'OCCUPATION DES SOLS....	3
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE	3
ARTICLE 4 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN.....	4
ARTICLE 5 : ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	4
ARTICLE 6 : PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE	4
LA ZONE « U ».....	4
LA ZONE « UJ ».....	16
LA ZONE « A ».....	20
LA ZONE « N ».....	29

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

APPLICATION TERRITORIALE DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire communal.

DOMAINE D'APPLICATION DU REGLEMENT

Les dispositions sont applicables à l'ensemble des travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur tout ou partie d'un ou plusieurs terrains situés sur le territoire communal.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS A L'OCCUPATION DES SOLS

LE CODE DE L'URBANISME ET LE CODE RURAL

Conformément au Code de l'Urbanisme, le présent règlement se substitue au Règlement National d'Urbanisme prévu dans la partie réglementaire dudit code. Certains articles du Code de l'urbanisme restent applicables, notamment en ce qui concerne la sécurité et la salubrité publique.

L'article L 111-3 du Code rural relatif à la réciprocité des règles d'éloignement par rapport aux bâtiments agricoles.

LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol telles qu'elles sont annexées au présent PLU restent applicables dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme.

AUTRES REGLEMENTATIONS

Les règles du PLU doivent se soumettre au respect de l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires applicables (sanitaires, paysages, eau, protection des espaces, lotissements).

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

ZONES URBAINES (« U »)

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les **constructions** à implanter.

Cette zone est divisée en secteurs comme suit :

- ✓ U : Espaces urbanisés
- ✓ UJ : Espaces à vocation de jardins.

ZONE A URBANISER (« AU »)

La commune n'est couverte par aucune zone AU.

ZONE AGRICOLE (« A ») :

Les zones A correspondent à des secteurs aux potentiels agronomiques avérés.

Des secteurs AP ont été créés afin d'identifier les secteurs que la commune souhaitait préserver des constructions agricoles, notamment dans le secteur de la ZNIEFF de la Basse Vallée de l'Aubetin.

ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (« N »)

Elles correspondent à des secteurs de la commune à protéger en raison :

- ✓ soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt
- ✓ soit de l'existence d'une exploitation forestière
- ✓ soit de leur caractère d'espaces naturels

Des secteurs NP correspondent à des espaces boisés à valeur patrimoniale.

ARTICLE 4 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le code de l'urbanisme autorise la collectivité à instituer, par délibération, un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan et dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L 1321-2 du code de la santé publique.

ARTICLE 5 : ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le PLU comporte des orientations d'aménagement et de programmation avec lesquelles les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol doivent être compatibles. Ces orientations se superposent au règlement.

ARTICLE 6 : PATRIMOINE NATUREL

ESPACE BOISE CLASSE

Le classement des terrains en Espace Boisé Classé figurant comme tel aux documents graphiques du PLU interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

RIPISYLVE

Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et le défrichement d'arbres appartenant à une ripisylve sont interdits. Les coupes et les défrichements sont autorisés uniquement dans les cas suivants :

- S'ils sont liés à l'entretien de la ripisylve et /ou s'ils favorisent la régénération des éléments végétaux.
- S'ils sont liés aux travaux de gestion, de restauration écologique et hydraulique et de mise en valeur des espaces naturels.
- S'ils sont liés aux aménagements visant à la protection contre le risque d'inondation.
- S'ils sont nécessaires à l'aménagement de sentiers.
- S'ils sont nécessités par la mise en place ou l'entretien des équipements d'intérêt collectif et de services publics (type ligne haute tension, canalisations...). Dans ce cas les éléments végétaux doivent être remplacés par des espèces adaptées au milieu concerné. Par ailleurs, cette suppression ne doit pas compromettre le fonctionnement écologique de la ripisylve en question.
- S'ils sont opérés sur des espèces invasives ou exotiques compromettant la pérennité des espèces indigènes ou autochtones.
- S'ils sont nécessités par l'état sanitaire des arbres ou pour des raisons de sécurité.

ZONE HUMIDE

A l'intérieur de la trame graphique « zone humide de type 1 » au sein des zones A et N, seuls sont autorisés les aménagements divers et les mesures d'entretien, compatibles avec une meilleure expression ou une préservation de la zone humide.

A l'intérieur de la trame graphique « zone humide de type 1 » au sein des zones U et AU, tout projet d'aménagement et/ou de construction permis par le présent règlement est autorisé à condition que le caractère humide soit écarté. Une étude respectant l'arrêté du 1er octobre 2009 (modifiant l'arrêté du 24 juin 2008) précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides et complété par la circulaire du 18 janvier 2010 sera demandée au porteur de projet.

A l'intérieur de la trame graphique « zone humide de type 2 » au sein des zones A et N, tout projet d'aménagement et/ou de construction permis par le présent règlement est autorisé à condition que le caractère humide soit écarté. Une étude respectant l'arrêté du 1er octobre 2009 (modifiant l'arrêté du 24 juin 2008) précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides et complété par la circulaire du 18 janvier 2010 sera demandée au porteur de projet.

A l'intérieur de la trame graphique « zone humide de type 2 » au sein des zones U, seuls les projets d'aménagement et/ou de construction susceptibles de détruire plus de 1000 m² de zone humide devront respecter les obligations du code de l'environnement.

ALIGNEMENT D'ARBRES ET HAIES

Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes, l'arrachage et le défrichement d'arbres ou d'arbustes appartenant à une haie ou un alignement d'arbres est interdit.

Seules les coupes nécessaires à l'entretien ou favorisant la régénération des éléments végétaux sont autorisées.

Les défrichements ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires ou si les arbres représentent un danger.

En cas de suppression d'une haie, son remplacement par un autre élément végétal équivalent constituant une essence locale, si possible identique ou adaptée au milieu concerné, est obligatoire. Une relocalisation est possible à condition qu'elle présente un intérêt environnemental au moins équivalent. Elle devra cependant rester à proximité.

La suppression d'éléments appartenant à une haie est possible si cette suppression ne compromet pas le fonctionnement écologique de la haie en question. Si ce n'est pas le cas, le remplacement par un autre élément végétal adapté au milieu concerné, est obligatoire.

En cas de suppression d'un alignement d'arbres, celui-ci doit être remplacé. Dans le cas d'alignements en bordure des routes, le nouvel alignement pourra être décalé pour des questions de sécurité.

En cas de suppression d'arbres au sein d'un alignement, ceux-ci doivent être remplacés si cela nuit à la qualité paysagère de l'alignement.

MARES

Les mares doivent être préservées et entretenues. Tout comblement est interdit.

ARTICLE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLOTURES

Une clôture peut être une haie végétale, un grillage, des parois ajourées, un mur ou tout autre élément permettant de fermer un terrain.

L'installation d'une clôture est concernée par le dépôt d'une déclaration préalable de travaux (DP).

Le PLU fixe des règles concernant la hauteur, la nature ou l'aspect extérieur. Un portail (ou une barrière levante), qui limite l'accès à une propriété, répond aux mêmes règles.

ARTICLE 8 : PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

« Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie ».

ARTICLE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATION

Le règlement précise au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme le tracé des voies de circulation « douces » à conserver, à modifier ou à créer. Ces voies devront rester ouvertes à la circulation (modes doux de circulation), être entretenues et garantir autant que possible les liaisons entre elles.

ARTICLE 10 : CONSTRUCTION DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE

En application des articles R.151-21 et R.431-24 du Code de l'Urbanisme :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent PLU sont applicables à chaque lot individuel apparaissant sur le plan de division que le pétitionnaire aura joint à sa demande.

La mise en œuvre des dispositions prévues au troisième alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme n'est donc pas autorisée par le présent règlement.

ARTICLE 11 : TRAME GRAPHIQUE INONDATION

Toute construction est interdite au sein de la trame graphique inondation repérée au règlement graphique en vertu de l'article R151-34 du code de l'urbanisme. Seules des constructions ouvertes sur les côtés et ne retenant pas les eaux de ruissellement ou de surface liées à un débordement sont autorisées.

LA ZONE « U »

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère pavillonnaire. La mixité fonctionnelle est présente. La zone est concernée par la trame graphique inondation.

ARTICLE U1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1. Conformément au Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires et les annexes n'ayant pas de destination de construction en propre sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

1.2. Les interdictions ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions principales existantes, ainsi que de leurs locaux accessoires et annexes existants.

1.3. Les éoliennes non domestiques sont interdites.

Destinations, sous-destinations et affectations des sols interdites		
Destination des constructions au sens du code de l'urbanisme	Sous-destination des constructions au sens du code de l'urbanisme	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Oui
	Exploitation forestière	Oui
Habitation	Habitation	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat, commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Services avec accueil de clientèle	
	Hôtel et tourisme	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Administrations publiques	
	Local technique public	
	Enseignement, santé, social	
	Art et spectacle	
	Sport	
	Autre Établissement Recevant du Public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt / Bureau	
	Congrès/exposition	Oui
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	
	Dépôts à l'air libre	
	Remblai des mares / étangs	Oui

ARTICLE U2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. CHANGEMENT DE DESTINATION ET DE SOUS-DESTINATION

Les changements de destination et de sous-destination des constructions sont autorisés à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou utilisation interdites à l'article 1.

2.2. CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS AUTORISES AU REGARD DES RISQUES

2.2.1 La totalité des usages et affectations des sols autorisés doivent être situées à au moins 6m des cours d'eau.

2.2.2. Les usages et affectations des sols sont autorisés à condition de vérifier leur situation vis-à-vis des secteurs soumis à un aléa retrait et gonflement des argiles. Des prescriptions spécifiques pourront être imposées afin de prendre en compte cet aléa (cf. annexe 1 du présent règlement).

2.2.3. Les usages et affectations des sols sont autorisés à condition d'établir des prescriptions acoustiques spécifiques le long des axes repertoriées sur le règlement graphique.

2.3. HABITATION

2.3.1. Le logement types résidences démontables est autorisé à condition de ne pas constituer l'habitat permanent ou secondaire de leurs utilisateurs.

2.3.2. Le logement en chambre d'hôtes est autorisé à condition d'accueillir une capacité maximale de 5 chambres et 15 personnes.

2.3.3. Le logement meublé de tourisme est autorisé à condition d'accueillir une capacité maximale de 7 chambres et 20 personnes.

2.3.4. L'hébergement est autorisé à condition de ne pas proposer plus de 10 places.

2.4. COMMERCE ET D'ACTIVITE DE SERVICE

2.4.1. Les surfaces de ventes artisanales et commerciales sont autorisées à condition de ne pas dépasser 1 00 mètres carrés de surface de plancher.

2.4.2. L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause le caractère à dominante résidentielle de la zone conformément au code de l'urbanisme. Les nuisances, les déplacements engendrés, les rejets devront être présentés pour justifier de la compatibilité avec le caractère dominant de la zone.

2.4.3. Le commerce de gros est autorisé à condition de ne pas dépasser 100 mètres carrés de surface de plancher.

2.4.4. L'hébergement hôtelier et touristique est autorisé à condition de ne pas constituer de campings et/ou de villages résidentiels de loisirs.

2.5. AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

2.5.1. Les activités industrielles sont autorisées à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère à dominante résidentielle de la zone conformément au code de l'urbanisme. Les nuisances, les déplacements engendrés, les rejets devront être présentés pour justifier de la compatibilité avec le caractère dominant de la zone.

2.5.2. Les entrepôts sont autorisés à condition d'avoir une surface de plancher inférieure à 50 mètres carrés.

2.5.3. Les bureaux sont autorisés à condition d'avoir une surface de plancher inférieure à 100 mètres carrés.

2.6. AFFECTATION DU SOL

2.6.1. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.

2.6.2. Le sol ne peut pas être affecté à l'entreposage à l'air libre pour le stockage de biens ou la logistique.

ARTICLE U3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE U4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.0 - REGLES GENERALES

4.0.1. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

4.0.2. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.1 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50% de la surface du terrain.

4.2 - HAUTEUR

4.2.0. Ces règles ne s'appliquent ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux éoliennes.

CALCUL DE LA HAUTEUR

4.2.1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

4.2.2. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

4.2.3. La hauteur maximale des constructions est limitée à 3m50 à l'égout de toit et 7m au faîtage.

En cas de toiture plate ou de toiture végétalisée, la hauteur maximale des constructions est limitée à 3m50.

HAUTEUR DES LOCAUX ACCESSOIRES ET DES ANNEXES

4.2.4. Locaux accessoires et annexes contigus à la construction principale : la hauteur du faîtage de l'annexe ne devra pas être supérieure à celui de la construction principale.

4.2.5. Locaux accessoires et annexes non contigus à la construction principale : la hauteur est limitée à 4m au faîtage.

HAUTEUR DES AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS

4.2.6. La hauteur maximale des mâts, pylônes et antennes ne doit pas être supérieure de plus de 2 mètres par rapport à la construction existante.

4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

4.3.1. Toute construction devra observer un recul minimum de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau repérés sur le règlement graphique (légende hydrographie).

4.3.2. Les façades principales des constructions principales et installations privées ou publiques doivent être implantées en retrait d'au moins 7 mètres et maximum 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

4.3.3. En cas de reconstruction d'une construction existante ne respectant pas le présent règlement, l'implantation sera soit :

- à l'emplacement initial
- en retrait d'au moins 7 mètres et maximum 10 mètres par rapport à l'alignement

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

IMPLANTATION DES LOCAUX ACCESSOIRES ET DES ANNEXES

4.3.4. La façade sur rue des locaux accessoires et des annexes non intégrées à la construction principale doit être implantée :

- dans le prolongement de la construction principale
- à au moins 7m de l'alignement des voies
- à l'alignement des voies

IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES

4.3.5. Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, balcons...).

4.3.6. Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.4.1. L'implantation des constructions, des installations privées, des locaux accessoires et des annexes est autorisée sur une limite séparative au maximum, à condition d'être réalisée par le garage pour les constructions à usage d'habitation.

4.4.2. En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur au faîtage de la construction, avec un minimum de 3m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, H/2).

IMPLANTATION DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

4.4.3. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les articles 44.1 et 44.2, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale, sauf à s'implanter sur une limite séparative.

IMPLANTATION DES PISCINES

4.4.4. Les piscines doivent être implantées à au moins 3m des limites séparatives (margelle comprise)

4.5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

4.5.1. La distance séparant des constructions supérieures à 40m² non contiguës ne peut être inférieure à 4m.

4.5.2. Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés dès lors qu'ils ne réduisent pas la marge initiale entre les bâtiments, excepté lorsqu'ils ont pour objet de réunir lesdits bâtiments.

4.5.3. Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions.

4.6 - CONTINUITE VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGERE

Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature).

ARTICLE U5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 - REGLES VOLUMETRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

Il n'est pas fixé de règles.

5.2 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

DISPOSITIONS GENERALES

5.2.0. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles ci-dessous. L'insertion dans le site doit être analysée dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature).

5.2.1. Les travaux d'aménagements et/ou d'extensions sur des constructions d'architecture traditionnelle briarde doivent respecter les éléments caractéristiques de ladite architecture (toiture à basse goutte, lucarnes, auvents, pierres apparentes). Pour les rénovations, l'aspect d'origine sera recherché.

5.2.2. Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

- 5.2.3. L'ensemble des façades constituées de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doit recevoir un parement ou être enduit selon le nuancier communal.
- 5.2.4. La pierre de taille et la brique destinées à être apparentes doivent le rester.
- 5.2.5. Les bardages sont autorisés, à condition de respecter les teintes du nuancier communal.
- 5.2.6. Les tôles d'aspect ondulés ou non sont interdites.
- 5.2.7. Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers devront respecter le nuancier communal et utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

MENUISERIES DES CONSTRUCTIONS

- 5.2.8. Les volets roulants à caisson extérieur visible depuis l'espace public sont interdits.
- Les menuiseries devront être peintes, lasurées, vernies ou teintées dans la masse selon le nuancier communal.

ORDONNANCEMENT DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

- 5.2.9. La suppression des encadrements de fenêtres et de portes (type linteau) est interdite.
- La pose en façade de panneaux masquant les ouvertures existantes et remettant en cause l'ordonnement de la façade est interdite.
- 5.2.10. En cas de nouveaux percements d'ouvertures, les encadrements seront identiques aux encadrements des ouvertures existantes et respecteront l'ordonnement général de la façade (alignement et gabarit des ouvertures).

TOITURES DES CONSTRUCTIONS

- 5.2.11. A moins de réaliser une toiture terrasse, les toitures des constructions sur front de rue auront une pente comprise entre 35° et 45° et seront à deux pans minimum.
- 5.2.12. Les toitures des constructions neuves doivent être recouvertes :
- soit de tuiles plates de petit format (22 au m² minimum), selon le nuancier communal.
 - soit des tuiles plates à emboîtement mécanique (10 au m² minimum), selon le nuancier communal.
- La rénovation des toitures existantes est autorisée :
- soit à l'identique
 - soit des tuiles plates à emboîtement mécanique (10 au m² minimum), selon le nuancier communal.
- 5.2.13. Les tuiles d'aspect canal sont interdites.
- 5.2.14. Les panneaux photovoltaïques sont autorisés, à condition d'être intégrés à la toiture.
- 5.2.15. Les matériaux d'aspect métallique sont autorisés à condition de ne représenter que 20% de la surface totale de la couverture de la construction principale.
- 5.2.16. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.
- 5.2.17. Les locaux accessoires et les annexes inférieurs à 20m², les vérandas, les piscines couvertes et les marquises ne sont pas concernées par les règles 5.2.11 et 5.2.12.

CLOTURES

- 5.2.18. En front de rue :
- La hauteur des clôtures est limitée à 2m mesurée à partir du sol existant sur son emprise. La hauteur maximale des piliers est de 2m20.
 - Les murs de soutènement pourront être surélevés par des systèmes clairs voyants (grille, grillage...).
 - Les claustras d'aspect synthétique sont interdits.
 - Les plaques de béton supérieures à 0,3m de hauteur sont interdites.
- 5.2.19. En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2m.
- 5.2.20. Les matériaux de clôtures destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits selon le nuancier communal.
- 5.2.21. Les clôtures doublées d'éléments végétaux tels que haies vives sont autorisées.

5.3 - PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIE

Il n'est pas fixé de règles.

5.4 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toutes les constructions et installations ainsi que tous les aménagements autorisés devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

5.5 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION

Il n'a pas été fixé de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs.

ARTICLE U6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 - PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

6.1.1. 20% d'un seul tenant au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco-aménagés.

6.1.2. Les surfaces affectées au stationnement sont comptabilisées dans le pourcentage ci-dessus à condition d'être éco-aménagées et perméables.

6.2 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

6.2.1. Les plantations utilisées ne seront pas mono-spécifiques.

6.2.2. Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.

6.2.3. Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout compostage à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

6.2.4. Les aires de stationnement de plus de trois places doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.

6.2.5. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Il n'est pas fixé de règles.

6.4 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

Les ripisylves de cours d'eau, les haies de bocage ainsi que tout élément naturel présent sur le site avant construction devront être préservés. En cas d'impossibilité, ils seront recréés à proximité immédiate.

6.5 - INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

6.5.1. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

6.5.2. Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié, proportionné et à la charge du constructeur.

En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront être rejetées dans le réseau approprié.

6.5.3. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

6.5.4. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

6.6 - CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES

Les plantations utilisées pour les clôtures ne seront pas mono-spécifiques.

ARTICLE U7 – STATIONNEMENT

7.1 - STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES

7.1.1. Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les principes minima ci-dessous :

Destination de la construction	Zone U	
	Stationnements motorisés	Stationnements cycles
Maison d'habitation – logement individuel	3 places par logement minimum	Libre
Logement collectif	2 places par logement minimum	1 place pour 3 logements
Foyer de personnes âgées	En fonction des besoins en lien avec le projet	Libre
Artisanat		
Industrie, entrepôt		
Commerces		
Hôtel-restaurant		
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher	1,5m ² pour 100m ² de surface de plancher

7.1.2. Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement). Le calcul applicable à tout établissement ou construction non précisé dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.

7.1.3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le demandeur. Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements.

7.1.4. Le nombre de places de stationnement pour les vélos est égal à la moitié du nombre de stationnement demandé pour les véhicules motorisés.

7.2 - MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de l'article 7.1.1 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE U8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

8.0 - DISPOSITIONS GENERALES

Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas

- aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux locaux accessoires, aux annexes (remises et abris de jardin, etc)
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

8.1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1.1. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers.

8.1.2. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une gêne ou un danger pour la circulation sera interdit.

8.1.3. En cas de création de voie nouvelle privée ou publique, l'emprise totale minimum de celle-ci doit être de 8 mètres en double sens et 5 mètres en sens unique (voirie, trottoirs et stationnements le cas échéant).

8.1.4. Les voies privées devront permettre le passage des services d'incendie et de secours et avoir une largeur minimale de 4m.

8.2 - ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- 8.2.1. L'accès conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur.
- 8.2.2. L'inconstructibilité due à l'enclavement ne peut être levée que par la production d'une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres de largeur instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- 8.2.3. Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...)

ARTICLE U9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.0 - DISPOSITIONS GENERALES

- 9.0.1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.
- 9.0.2. En cas d'aménagement partiel, la conception des réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- 9.0.3. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

9.1 - RESEAUX PUBLICS D'EAU

- 9.1.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution.
- 9.1.2. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

9.2 - RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

- 9.2.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en électricité par branchement au réseau public de distribution.
- En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'électricité, le pétitionnaire devra justifier de sa capacité à fournir l'énergie requise par la construction par des techniques renouvelables ou par extension de réseau à sa charge.
- 9.2.2. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

9.3 - RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

- 9.3.1. L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément au zonage d'assainissement et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- 9.3.2. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.
- 9.3.3. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées assainies domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
- 9.3.4. Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

9.4 - IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Aucun rejet n'est autorisé sur le domaine public.

9.5 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

9.5.1. Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique notamment).

LA ZONE « UJ »

Il s'agit d'un secteur à vocation de jardin et de loisirs plein-air. Il est concerné par la trame graphique inondation.

ARTICLE UJ1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1. Ces interdictions ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions existantes, ainsi que de leurs locaux accessoires et annexes.

1.2. Tout mode d'occupation autre que ceux précisés dans l'article UJ2 est interdit.

ARTICLE UJ2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. DISPOSITIONS GENERALES

2.1.1. Les usages et affectations des sols sont autorisés à condition de vérifier leur situation vis-à-vis des secteurs soumis à un aléa retrait et gonflement des argiles. Des prescriptions spécifiques pourront être imposées afin de prendre en compte cet aléa (cf. annexe 1 du présent règlement).

2.1.2. Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 9 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice des services publics.

2.1.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics sont autorisés à condition de ne pas remettre en cause le caractère de la zone.

2.1.4. La totalité des aménagements, constructions ou installations autorisées doivent être situées à au moins 6m des cours d'eau.

2.2. CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

2.2.1. Les locaux accessoires et les annexes sont autorisés à condition de relever de la sous-destinations habitation.

2.2.2. Les piscines sont autorisées à condition de maintenir une marge minimale de 3m avec les limites séparatives (margelle comprise).

ARTICLE UJ3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UJ4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.0 - REGLES GENERALES

4.0.1. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

4.0.2. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.1 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 40m² au total (dans la limite de deux constructions par unité foncière), hors piscine.

4.2 – HAUTEUR

4.2.0. Ces règles ne s'appliquent ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux éoliennes.

CALCUL DE LA HAUTEUR

4.2.1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

HAUTEUR DES LOCAUX ACCESSOIRES ET DES ANNEXES

4.2.2. Locaux accessoires et annexes contigus à la construction principale : la hauteur du faîtage de l'annexe ne devra pas être supérieure à celui de la construction principale.

4.2.3. Locaux accessoires et annexes non contigus à la construction principale : la hauteur est limitée à 4m au faîtage.

HAUTEUR DES AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS

4.2.4. La hauteur maximale des mâts, pylônes et antennes ne doit pas être supérieure de plus de 2 mètres par rapport à la construction existante.

4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES FAÇADES

4.3.1. Les façades principales des constructions et installations privées ou publiques doivent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres et par rapport à la limite d'emprise des voies.

4.3.2. Toute construction devra observer un recul minimum de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau repérés sur le règlement graphique (légende hydrographie).

IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES

4.3.3. Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, balcons...).

4.3.4. Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.4.1. Les constructions et aménagements doivent être implantés en retrait par rapport aux limites séparatives. La distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur au faîtage de la construction, avec un minimum de 3m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, H/2).

IMPLANTATION DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

4.4.2. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas l'article 44.1, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale, sauf à s'implanter sur une limite séparative.

IMPLANTATION DES PISCINES

4.4.3. Les piscines doivent être implantées à au moins 3m des limites séparatives (margelle comprise).

4.5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

4.6 - CONTINUITE VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGERE

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UJ5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 - REGLES VOLUMETRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

Il n'est pas fixé de règles.

5.2 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

5.2.1. Les constructions s'intégreront dans les lignes du paysage et seront adaptées au site.

5.2.2. L'ensemble des façades constituées de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doit recevoir un parement ou être enduit selon le nuancier communal.

5.3 - PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIE

Il n'est pas fixé de règles.

5.4 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles.

5.5 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UJ6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 - PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Il n'est pas fixé de règles.

6.2 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

6.2.1. Les plantations utilisées ne seront pas mono-spécifiques.

6.2.2. Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout compostage à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

6.2.3. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Il n'est pas fixé de règles.

6.4 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

Les ripisylves de cours d'eau, les haies de bocage ainsi que tout élément naturel présent sur le site avant construction devront être préservés. En cas d'impossibilité, ils seront recréés à proximité immédiate.

6.5 - INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

6.6 - CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES

Les plantations utilisées pour les clôtures ne seront pas mono-spécifiques.

ARTICLE UJ7 – STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UJ8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UJ9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règles.

LA ZONE « A »

La zone A correspond à des secteurs aux potentiels agronomiques avérés. La zone est concernée par la trame graphique inondation.

Des secteurs AP ont été créés afin d'identifier les secteurs que la commune souhaitait préserver des constructions agricoles, notamment dans le secteur de la ZNIEFF de la Basse Vallée de l'Aubetin.

ARTICLE A1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1. Conformément au Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires et les annexes n'ayant pas de destination de construction en propre sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

1.2. Les interdictions ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions principales existantes, ainsi que de leurs locaux accessoires et annexes existants.

1.3. Les éoliennes de toute nature sont interdites.

Destinations, sous-destinations et affectations des sols interdites		
Destination des constructions au sens du code de l'urbanisme	Sous-destination des constructions au sens du code de l'urbanisme	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Habitation	
	Hébergement	Oui
Commerce et activités de service	Artisanat, commerce de détail	Oui
	Restauration	Oui
	Commerce de gros	Oui
	Services avec accueil de clientèle	Oui
	Hôtel et tourisme	Oui
	Cinéma	Oui
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Administrations publiques	Oui
	Local technique public	Oui
	Enseignement, santé, social	Oui
	Art et spectacle	Oui
	Sport	Oui
	Autre Établissement Recevant du Public	Oui
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Oui
	Entrepôt / Bureau	Oui
	Congrès/exposition	Oui
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	
	Dépôts à l'air libre	
	Remblai des mares / étangs	Oui

DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES SECTEURS AP

1.4. Toute occupation du sol autre que celle autorisée à l'article 2 est interdite.

ARTICLE A2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LA ZONE A, SECTEURS AP COMPRIS

2.1. CHANGEMENT DE DESTINATION ET DIVERSIFICATION DE L'ACTIVITE

2.1.1. Les changements de destination des bâtiments à usage agricole repérés sur le règlement graphique sont autorisés. Les nouvelles destinations possibles sont l'habitation pour ce qui est des chambres d'hôtes ou des gîtes ou dans la limite d'un seul logement, le commerce et les activités de service et les équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.2. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2. TOUTE DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Les usages et affectations des sols sont autorisés à condition de vérifier leur situation vis-à-vis des secteurs soumis à un aléa retrait et gonflement des argiles. Des prescriptions spécifiques pourront être imposées afin de prendre en compte cet aléa (cf. annexe 1 du présent règlement).

2.3. HABITATION

2.3.1 Les nouvelles constructions relevant de la sous-destination habitation doivent être nécessaires et strictement indispensables à l'exercice de l'exploitation agricole, et justifier de l'absolue nécessité d'une présence permanente. Les locaux accessoires et les annexes (piscine, garage, abri de jardin) de la sous-destination habitation ne sont faisables qu'en présence d'une construction à usage d'habitation.

Elles doivent être édifiées à 60m maximum des bâtiments d'activité de l'exploitation agricole.

2.3.2. Le logement en chambre d'hôtes ou meublé de tourisme ne peut faire l'objet d'une construction neuve. Seule la transformation d'un bâtiment existant peut être autorisée à cette fin. Le logement de l'exploitant ne peut être destiné à un changement de destination pour l'habitation en chambre d'hôtes ou meublé de tourisme pour justifier de la construction d'une nouvelle habitation à titre principal.

2.4. AFFECTATION DU SOL ET DIVERS

2.4.1. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole, aux infrastructures de transport (y compris les pistes piétonnes et cyclables) ou aux fouilles archéologiques.

2.4.2. Les box à chevaux sont autorisés dans la limite de 5 box par terrain.

DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LA ZONE A HORS SECTEURS AP

2.5. EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

Les constructions des bâtiments d'exploitation sont autorisées à condition que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public (ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U et AU).

2.6. HABITATION

En cas de création d'un siège d'une nouvelle exploitation agricole, la construction de l'habitation ne peut précéder celle des bâtiments d'activités qui la justifie.

2.7. UNITE DE METHANISATION

Seules sont admises les unités de méthanisation dites « agricoles ».

DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES SEULS SECTEURS AP

Les constructions des bâtiments d'exploitation sont autorisées, à condition qu'elles soient en lien avec une exploitation existante au moment de l'approbation du PLU et implantées à proximité immédiate.

ARTICLE A3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.0 - REGLES GENERALES

4.0.1. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

4.0.2. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.1 - EMPRISE AU SOL

Les annexes à l'habitation sont limitées à 40 m² par annexe dans la limite de 3 annexes et d'une emprise totale de 80 m².

4.2 – HAUTEUR

4.2.0. Ces règles ne s'appliquent ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux éoliennes.

CALCUL DE LA HAUTEUR

4.2.1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

4.2.2. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS RELEVANT DE LA DESTINATION AGRICOLE OU FORESTIERE

4.2.3. La hauteur de la construction ne devra pas dépasser 15m au faîtage. Elle peut être dépassée pour des impératifs techniques et fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS RELEVANT DE LA SOUS-DESTINATION HABITATION

4.2.4. La hauteur de la construction ne devra pas dépasser 3m50 à l'égout de toit et 7m au faîtage.

En cas de toiture plate ou de toiture végétalisée, la hauteur maximale des constructions est limitée à 4m.

HAUTEUR DES LOCAUX ACCESSOIRES ET DES ANNEXES

4.2.5. Locaux accessoires et annexes contigus à la construction principale : la hauteur du faîtage des locaux accessoires ne devra pas être supérieure à celui de la construction principale

4.2.6. Locaux accessoires et annexes non contigus à la construction principale : la hauteur est limitée à 3m50 au faîtage.

HAUTEUR DES AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS

4.2.7. La hauteur maximale des mâts, pylônes et antennes ne doit pas être supérieure de plus de 2 mètres par rapport à la construction existante.

4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

4.3.1. Les constructions principales seront implantées avec une marge minimale de :

- 10m par rapport à l'emprise publique ou privée dans le cas général
- 15m par rapport à une route départementale
- 75m par rapport à une route nationale

4.3.2. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée lorsque la nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante.

4.3.3. Dans tous les cas, toute construction devra observer un recul minimum de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau repérés sur le règlement graphique (légende hydrographie).

IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES

4.3.4. Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, balcons...).

4.3.5. Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS D'INTERET GENERAL

4.3.6. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.4.1. Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s)
- soit avec une marge minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives

IMPLANTATION DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

4.4.2. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les articles 44.1 et 44.2, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale, sauf à s'implanter sur une limite séparative.

IMPLANTATION DES PISCINES

4.4.3. Les piscines liées aux constructions à usage d'habitation doivent être implantées à au moins 3m des limites séparatives (margelle comprise)

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS D'INTERET GENERAL

4.4.4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

4.5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

4.5.1. Sur un même terrain, les constructions seront implantées :

- En contiguïté (constructions accolées)
- En maintenant une marge minimale de 4m entre chaque construction

4.5.2. Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions.

4.5.3. Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés dès lors qu'ils ne réduisent pas la marge initiale entre les bâtiments, excepté lorsqu'ils ont pour objet de réunir lesdits bâtiments.

4.6 - CONTINUITE VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGERE

Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature).

ARTICLE A5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 - REGLES VOLUMETRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

Il n'est pas fixé de règles.

5.2 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS GENERALES

5.2.0. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles ci-dessous. L'insertion dans le site doit être analysée dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature).

5.2.1. Les travaux d'aménagements et/ou d'extensions sur des constructions d'architecture traditionnelle briarde doivent respecter les éléments caractéristiques de ladite architecture (toiture à basse goutte, lucarnes, auvents, pierres apparentes). Pour les rénovations, l'aspect d'origine sera recherché.

5.2.2. Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

5.2.3. L'ensemble des façades constituées de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doit recevoir un parement ou être enduit selon le nuancier communal.

5.2.4. La pierre de taille et la brique destinées à être apparentes doivent le rester.

5.2.5. Les bardages sont autorisés, à condition de respecter les teintes du nuancier communal.

5.2.6. Les tôles d'aspect ondulés ou non sont interdites pour les constructions relevant de la destination habitation.

5.2.7. Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers devront respecter le nuancier communal et utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

MENUISERIES DES CONSTRUCTIONS

5.2.8. Les volets roulants à caisson extérieur visible depuis l'espace public sont interdits.

Les menuiseries devront être peintes, lasurées, vernies, ou teintées dans la masse selon le nuancier communal.

ORDONNANCEMENT DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

5.2.9. La suppression des encadrements de fenêtres et de portes (type linteau) est interdite.

La pose en façade de panneaux masquant les ouvertures existantes et remettant en cause l'ordonnement de la façade est interdite.

5.2.10. En cas de nouveaux percements d'ouvertures, les encadrements seront identiques aux encadrements des ouvertures existantes et respecteront l'ordonnement général de la façade (alignement et gabarit des ouvertures).

TOITURES DES CONSTRUCTIONS

5.2.11. A moins de réaliser une toiture terrasse, les toitures des constructions sur front de rue auront une pente comprise entre 35° et 45° et seront à deux pans minimum.

5.2.12. Les toitures des constructions neuves doivent être recouvertes soit de tuiles plates de petit format (22 au m² minimum) et de ton vieilli, soit des tuiles à emboîtement d'aspect équivalent selon le nuancier communal. La rénovation des toitures existantes est autorisée à l'identique ou conformément aux dispositions des toitures des constructions neuves.

5.2.13. Les tuiles d'aspect canal sont interdites.

5.2.14. Les panneaux photovoltaïques sont autorisés, à condition d'être intégrés à la toiture.

5.2.15. Les matériaux d'aspect métallique sont autorisés à condition de ne représenter que 20% de la surface totale de la couverture de la construction principale relevant de la destination habitation.

5.2.16. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

5.2.17. Les locaux accessoires et les annexes inférieurs à 20m², les vérandas, les piscines couvertes et les marquises ne sont pas concernées par les règles 52.11 et 52.12.

CLOTURES

5.2.18. En front de rue :

- La hauteur des clôtures est limitée à 2m mesurée à partir du sol existant sur son emprise. La hauteur maximale des piliers est de 2m20.
- Les murs de soutènement pourront être surélevés par des systèmes clairvoyants (grille, grillage...)
- Les claustras d'aspect synthétique sont interdits
- Les plaques de béton supérieures à 0,3m de hauteur sont interdites

5.2.19. En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2m.

5.2.20. Les matériaux de clôtures destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits selon le nuancier communal.

5.2.21. Les clôtures doublées d'éléments végétaux tels que haies vives sont autorisées.

5.3 - PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIE

Il n'est pas fixé de règles.

5.4 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles.

5.5 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION

Il n'a pas été fixé de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs.

ARTICLE A6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 - PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Il n'est pas fixé de règles.

6.2 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

6.2.1. Les plantations utilisées ne seront pas mono-spécifiques.

6.2.2. Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.

6.2.3. Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout compostage à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

6.2.4. Les bâtiments techniques agricoles ou éventuellement à usage artisanal, situés à moins de 50m des voies ou habitations voisines devront être isolés par une rangée d'arbres, si leur implantation a des conséquences dommageables pour les habitations ou le site.

6.2.5. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Il n'est pas fixé de règles.

6.4 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

Les ripisylves de cours d'eau, les haies de bocage ainsi que tout élément naturel présent sur le site avant construction devront être préservés pour contribuer à l'intégration des bâtiments dans leur environnement. En cas d'impossibilité, ils seront recréés à proximité immédiate.

6.5 - INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

6.5.1. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

6.5.2. Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié, proportionné et à la charge du constructeur.

En cas d'impossibilité technique ou de trop-plein, les eaux pluviales doivent être recueillies séparément en l'absence de réseau unitaire (réseau d'eaux pluviales distinct du réseau d'assainissement).

6.5.3. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

6.5.4. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

6.6 - CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES

Les plantations utilisées pour les clôtures ne seront pas mono-spécifiques.

ARTICLE A7 – STATIONNEMENT**7.1 - STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES**

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol devront être réalisées en dehors des voies publiques.

7.2 - MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES**8.0 - DISPOSITIONS GENERALES**

Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux locaux accessoires et aux annexes (remises et abris de jardin),
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

8.1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée), directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, en bon état de viabilité et :

- adaptée à l'importance et à la destination des constructions ou terrains desservis
- permettant d'assurer la sécurité publique
- permettant l'approche et l'utilisation des services d'incendie et de secours
- aménagée pour ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique

8.1.2. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une gêne ou un danger pour la circulation sera interdit.

8.1.3. En cas de création de voie nouvelle privée ou publique, l'emprise totale minimum de celle-ci doit être de 8 mètres en double sens et 4 mètres en sens unique (voirie, trottoirs et stationnements le cas échéant).

8.1.4. Les voies privées devront permettre le passage des services d'incendie et de secours et avoir une largeur minimale de 4m.

8.2 - ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

8.2.1. L'accès conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur.

8.2.2. L'inconstructibilité due à l'enclavement ne peut être levée que par la production d'une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres de largeur instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

8.2.3. Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie.

8.2.4. Les accès peuvent être interdits par le gestionnaire de la voirie en cas d'atteinte à la sécurité des usagers.

ARTICLE A9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.0 - DISPOSITIONS GENERALES

9.0.1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.

9.0.2. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

9.1 - RESEAUX PUBLICS D'EAU

9.1.1. En présence du réseau public d'alimentation en eau potable, toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit y être raccordée.

En l'absence du réseau public d'alimentation en eau potable, l'alimentation en eau est réalisée par les soins de l'exploitant, par captage, forage ou puits particuliers. Ces dispositifs sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation ou son renforcement.

9.1.2. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

9.2 - RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

9.3 - RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

9.3.1. L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément au zonage d'assainissement et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

9.3.2. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçus de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.

9.3.3. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées assainies domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

9.3.4. Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

9.3.5. Les eaux usées non domestiques doivent être traitées individuellement avant rejet dans le réseau collectif.

9.4 - IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Aucun rejet sur le domaine public n'est autorisé.

9.5 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique notamment)

LA ZONE « N »

Il s'agit des espaces naturels de la commune :

- Espaces forestiers et écologiques N
- Zone patrimoniale de la Basse Vallée de l'Aubetin NP

ARTICLE N1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Tout mode d'occupation autre que ceux précisés dans l'article N2 est interdit.
Les éoliennes de toute nature sont interdites.

ARTICLE N2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. DISPOSITIONS GENERALES

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 9 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice des services publics.

2.2. CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS DANS LA ZONE N (NATURELLE) ET NP (PATRIMONIALE)

2.2.1. La réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics liés au transport d'énergie.

2.2.2. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation, l'entretien ou la surveillance de la forêt et des cours d'eau.

2.2.3. Les usages et affectations des sols sont autorisés à condition de vérifier leur situation vis-à-vis des secteurs soumis à un aléa retrait et gonflement des argiles. Des prescriptions spécifiques pourront être imposées afin de prendre en compte cet aléa (cf. annexe 1 du présent règlement).

ARTICLE N3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 20m² au total (dans la limite de deux constructions par unité foncière).

4.2 - HAUTEUR

CALCUL DE LA HAUTEUR

4.2.1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

4.2.2. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

4.2.3. La hauteur maximale est fixée à 4m au faîtiage.

4.2.4. Cet article ne concerne pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

4.3.1. Les constructions seront implantées soit à l'alignement des voies et emprises, soit avec un recul minimal de 3m par rapport aux voies et emprises.

4.3.2. Toute construction devra observer un recul minimum de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau repérés sur le règlement graphique (légende hydrographie).

IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES

4.3.3. Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être implantées soit en limite(s) séparative(s), soit avec une marge minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

4.5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

4.6 - CONTINUITE VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGERE

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 - REGLES VOLUMETRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

Il n'est pas fixé de règles.

5.2 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions s'intégreront dans les lignes du paysage et seront adaptées au site.

5.3 - PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIE

Tous travaux sur un élément répertorié au titre de la protection, de la conservation, de la restauration, de la mise en valeur ou de la requalification figurant sur le règlement graphique devront faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme spécifique.

5.4 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles.

5.5 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION

Il n'a pas été fixé de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs.

ARTICLE N6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 - PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Il n'est pas fixé de règles.

6.2 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Il n'est pas fixé de règles.

6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Les continuités écologiques prévues dans les aménagements routiers doivent être préservées (type passage de faune).

6.4 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

Il n'est pas fixé de règles.

6.5 - INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

6.6 - CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES

6.6.1. Les plantations utilisées pour les clôtures ne seront pas mono-spécifiques.

6.6.2. Les plantations de résineux sont interdites dans le secteur NP.

ARTICLE N7 – STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.0 - DISPOSITIONS GENERALES

9.0.1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

9.0.2. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

9.1 - RESEAUX PUBLICS D'EAU

En présence du réseau public d'alimentation en eau potable, toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être raccordée.

En l'absence du réseau public d'alimentation en eau potable, l'alimentation en eau est réalisée par les soins de l'exploitant, par captage, forage ou puits particuliers. Ces dispositifs sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation ou son renforcement.

9.2 - RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

9.3 - RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Les dispositifs d'assainissement individuels autonomes sont interdits dans les périmètres de protection rapprochée de captage des eaux inscrits sur les documents graphiques.

9.4 - IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Aucun rejet sur le domaine public n'est autorisé.

9.5 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Il n'est pas fixé de règles.

ANNEXE

La prise en compte de l'aléa retrait et gonflement des argiles.



Construire en terrain argileux

La réglementation et
les bonnes pratiques



Novembre 2021

VOUS ÊTES CONCERNÉ SI...

Votre terrain est situé en zone d'exposition moyenne ou forte* et :

- ✓ vous êtes professionnel de l'immobilier, de la construction, de l'aménagement;
- ✓ vous êtes notaire, assureur, service instructeur des permis de construire...;
- ✓ vous êtes particulier qui souhaitez vendre ou acheter un terrain non bâti constructible;
- ✓ vous êtes un particulier qui souhaitez construire une maison ou ajouter une extension à votre habitation.

L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN) portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique met en place un dispositif pour s'assurer que les techniques de construction particulières, visant à prévenir le risque de retrait gonflement des argiles, soient bien mises en œuvre pour les maisons individuelles construites dans les zones exposées à ce risque.

* Actuellement le zonage est disponible uniquement pour la métropole.

DEPUIS LE 1^{ER} OCTOBRE 2020



L'étude géotechnique préalable est obligatoire quand...

Vous vendez un terrain constructible

- ✓ **Vous devez fournir à l'acheteur cette étude préalable** annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Elle restera annexée au titre de propriété du terrain et suivra les mutations successives de celui-ci. **Point de vigilance : son obtention doit être anticipée.**

Vous achetez un terrain constructible

- ✓ **Le vendeur doit vous fournir cette étude préalable** qui sera annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

Vous faites construire une maison individuelle

- ✓ **Avant toute conclusion de contrat (construction ou maîtrise d'œuvre), vous devez communiquer au constructeur, cette étude préalable.**
Le contrat indiquera que le constructeur a reçu ce document.



L'étude géotechnique de conception ou les techniques particulières de construction sont au choix lorsque...

**Vous faites construire une ou plusieurs maisons individuelles
ou vous ajoutez une extension à votre habitation**

✓ Avant la conclusion de tout contrat
ayant pour objet des travaux de
construction, vous pouvez :

- soit **transmettre l'étude géotechnique de conception** au constructeur de l'ouvrage (architecte, entreprise du bâtiment, constructeur de maison individuelle...);
- soit **demande au constructeur de suivre les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.



**Vous êtes constructeur ou maître d'œuvre de tout ou partie
(extension) d'une ou plusieurs maisons**

✓ Vous êtes tenu :

- soit de **suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception** fournie par le maître d'ouvrage ou que vous avez fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage;
- soit de **respecter les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.

CAS PARTICULIER

Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI),
visé à l'art L231-1 et L131-2 du Code de la construction et de l'habitation
(CCH), précise les travaux d'adaptation au sol rendus nécessaires pour se
prémunir du risque de retrait-gonflement des argiles (techniques particulières
de construction par défaut ou recommandations énoncées dans l'étude
géotechnique de conception).

LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



Les conséquences sur le bâti

- ✓ Lorsqu'un sol est argileux, il est **fortement sensible aux variations de teneur en eau.**



Ainsi, il se **rétracte** lorsqu'il y a évaporation en période sèche...



... et **gonfle**
lorsque l'apport
en eau est impor-
tant en période
pluvieuse ou
humide...

Il s'agit du **phénomène de retrait-gonflement des argiles**.

Ces fortes variations de teneur en eau dans le sol, créent des mouvements de terrain différentiels sous les constructions.

✓ Certains facteurs peuvent aggraver ce phénomène, comme la présence de végétation ou le mauvais captage des eaux (pluviales ou d'assainissement). Ces mouvements de terrain successifs peuvent perturber l'équilibre des ouvrages, **affecter les fondations**, et créer des **désordres** de plus ou moins grande ampleur sur les fondations et en surface (fissures, tassements, etc.), pouvant dans les cas les plus graves rendre la maison inhabitable.

C'est pour cela que les constructions en terrain argileux doivent être adaptées à ce phénomène.

✓ Pour en savoir plus sur le phénomène de retrait-gonflement des argiles, un dossier thématique est disponible via :

Ces désordres liés au retrait-gonflement des argiles peuvent être évités grâce à une bonne conception de la maison. C'est l'objet de la nouvelle réglementation mise en place par la loi ELAN, qui impose de mettre en œuvre des prescriptions constructives adaptées dans les zones les plus exposées.

<https://www.georisques.gouv.fr>

GÉORISQUES

VOTRE TERRAIN EST-IL CONCERNÉ ?



Exposition:

- faible
- moyenne
- forte

Cette **cartographie** définit différentes zones en fonction de leur degré d'exposition au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

Le nouveau dispositif réglementaire s'applique uniquement dans les zones d'exposition moyenne et forte qui couvrent:

48 % du territoire
93 % de la sinistralité

Comment savoir si mon terrain est concerné ?

✓ Depuis mon navigateur: **ERRIAL**

<https://errial.georisques.gouv.fr/#/>

ERRIAL (État des Risques Réglementés pour l'Information des Acquéreurs et des Locataires) est un site web gouvernemental dédié à l'état des risques. Il permet aux propriétaires d'un bien bâti ou non bâti ou aux locataires d'établir l'état de l'ensemble des risques qui le concerne. Ainsi, le site ERRIAL me permet de savoir si mon bien est concerné ou non par le risque de retrait gonflement des sols argileux.

Pour obtenir les informations souhaitées, vous devez suivre les étapes suivantes :

- 1) Renseigner son adresse ou le n° de la parcelle.



- 2) Pour obtenir l'état des risques, je clique sur afficher le résultat.

clic

Vous pouvez ajouter ou enlever une ou des parcelles en cliquant dessus

Adresse complète
Avenue des Graves, 33360 Cénac

OU

Nom de la commune ou code postal

Code de la parcelle
BA-T15 ou BA-T15, BA-T16. Séparer les numéros des parcelles pour en saisir plusieurs

Afficher le résultat

- 3) L'ensemble des risques qui concerne ma parcelle apparaît.

- 4) Pour savoir si mon bien est exposé au risque de retrait gonflement des sols argileux, je fais dérouler la page jusqu'à la rubrique « Risques ne faisant pas l'objet d'une obligation d'information au titre de l'IAL ».

Argile

3 / 3

1 : exposition faible
2 : exposition moyenne
3 : exposition forte

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage 'argile' identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition forte : La probabilité de survenue d'un sinistre est élevée et l'intensité des phénomènes attendus est forte. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails

[Sols argileux, sécheresse et construction](#)

La rubrique donne une définition détaillée de l'exposition au risque de retrait gonflement des sols argileux sur la zone concernée.

Pour plus d'information, rendez-vous sur les pages web du Ministère de la Transition Écologique.

Dans cet exemple, le bien se situe dans une zone d'exposition forte.

- ✓ La carte de France (cf p. 6) est disponible sur le site **GÉORISQUES**
<https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/>
Cliquez sur l'icône « couches » en haut à gauche de la carte, puis, sélectionner la couche d'information « argiles ».



- ✓ Il est également possible de télécharger la base de données cartographique à l'adresse suivante : <https://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/donnees#/dpt>

LES DIFFÉRENTES ÉTUDES GÉOTECHNIQUES



L'étude géotechnique préalable: une obligation

Validité

30 ans

Article R132-4
du code de la
construction et de
l'habitation et
article 1^{er} de l'arrêté
du 22 juillet 2020

Attention

Une étude géotechnique unique, établie dans le cadre de la vente d'un terrain divisé en lots, peut être jointe au titre de propriété de chacun des lots dans la mesure où ces lots sont clairement identifiés dans cette étude.

Cette étude est obligatoire pour tous vendeurs de terrain non bâti constructible situé en zone argileuse d'aléa moyen ou fort.

À quoi sert l'étude géotechnique préalable ?

Elle permet aux acheteurs ayant pour projet la réalisation d'une maison individuelle de bénéficier d'une première analyse des risques géotechniques liés au terrain, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Que contient cette étude géotechnique préalable ?

Elle comporte une enquête documentaire du site et de ses environnants (visite du site et des alentours) et donne les premiers principes généraux de construction. Elle est complétée, en cas d'incertitude, par des sondages géotechniques.

Quelle est sa durée de validité ?

Elle est de 30 ans.

Qui paie cette étude géotechnique ?

Elle est à la charge du vendeur.





L'étude géotechnique de conception

Le constructeur a le choix entre :

- ✓ les recommandations de l'étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage ou celle que le constructeur fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage;
- ✓ ou le respect des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

À quoi sert l'étude géotechnique de conception ?

Elle est liée au projet. Elle prend en compte l'implantation et les caractéristiques du futur bâtiment et fixe les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction.

Sur quoi est basée cette étude ?

Elle tient compte des recommandations de l'étude géotechnique préalable pour réduire au mieux les risques géotechniques, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données issues de sondages géotechniques.

Elle fournit un dossier de synthèse qui définit les dispositions constructives à mettre en œuvre.

Quelle est sa durée de validité ?

Elle est valable pour toute la durée du projet en vue duquel elle a été réalisée.

Qui paie l'étude géotechnique de conception ?

Elle est à la charge du maître d'ouvrage.

Valable pour toute la durée du projet

Article R132-5 du code de la construction et de l'habitation et article 2 de l'arrêté du 22 juillet 2020

Lorsque, le maître d'ouvrage a choisi de faire réaliser une étude de conception liée au projet de construction du CCMI, elle peut être jointe au contrat à la place de l'étude préalable.



CONSTRUIRE EN RESPECTANT LES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES...

Le **maître d'ouvrage** est la personne ou l'entreprise qui commande le projet.

Le **maître d'œuvre**, est la personne ou l'entreprise (architecte, bureau d'études...) chargée de la conception et du dimensionnement de l'ouvrage. Il peut assurer le suivi des travaux et la coordination des différents corps de métiers.

Le **constructeur**, est la personne ou l'entreprise qui construit.



Maître d'ouvrage



Maître d'œuvre



Constructeur



Si vous êtes **maître d'ouvrage** vous pouvez faire appel :

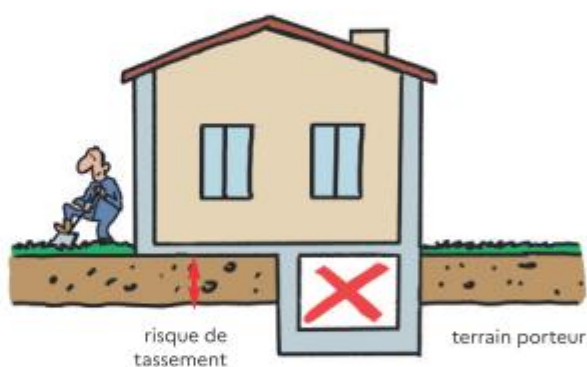
- ✓ soit à un **maître d'œuvre** qui vous proposera un contrat de maîtrise d'œuvre. Le maître d'œuvre (dont l'architecte) ne pourra pas participer, directement ou indirectement, à la réalisation des travaux. il vous aidera simplement à choisir des entreprises avec lesquelles vous signerez des marchés de travaux, et pourra vous assister pendant le chantier ;
- ✓ soit à un **constructeur** qui vous proposera un Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI). Dans ce cas le constructeur assume l'intégralité des missions suivantes, à savoir celui de la maîtrise d'œuvre et de la construction. Le contrat apporte une protection particulière car le constructeur a l'obligation de vous apporter une garantie de livraison à prix et délai convenus.

Pour toutes les constructions: renforcer les fondations

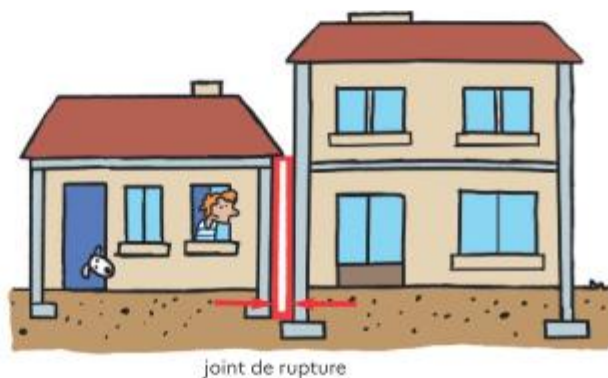
Adapter les fondations

- ✓ Les fondations doivent être adaptées et suffisamment profondes (à minima 1,20 mètre en zone d'exposition forte et 0,80 mètre en zone d'exposition moyenne):
 - béton armé coulé en continu,
 - micro-pieux,
 - pieux vissés,
 - semelles filantes ou ponctuelles.

- ✓ Les sous-sols partiels sont interdits.

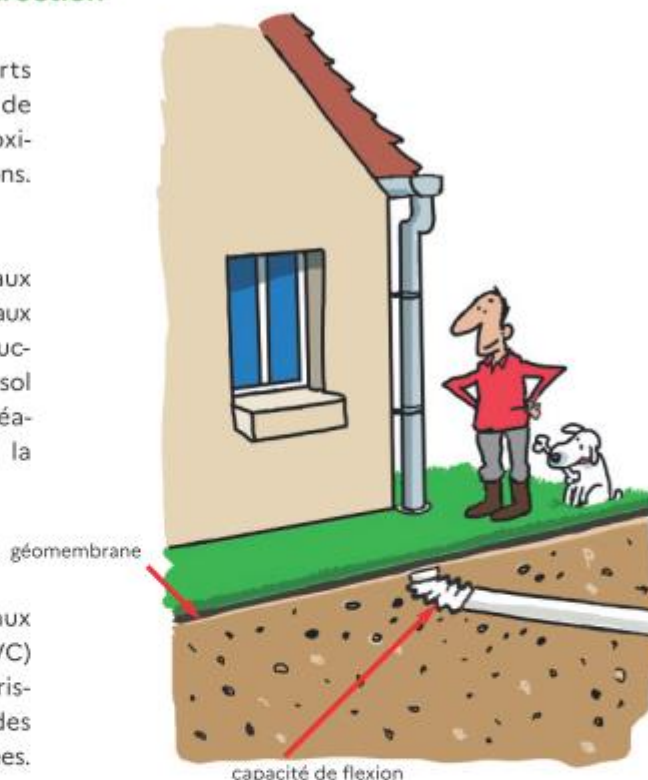


- ✓ Les fondations d'une construction mitoyenne doivent être désolidarisées.



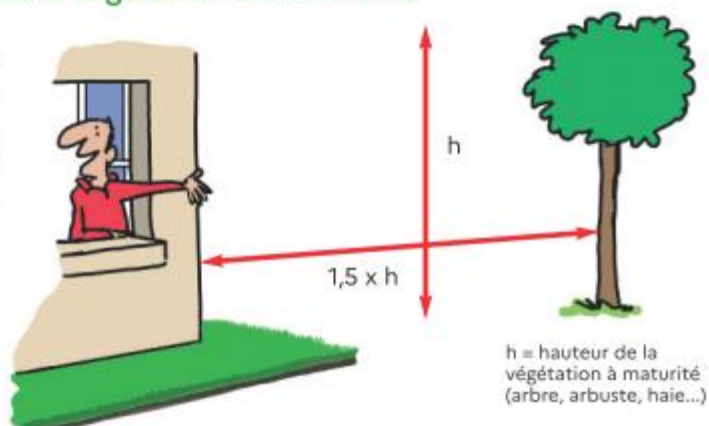
Minimiser les variations de la teneur en eau du terrain avoisinant la construction

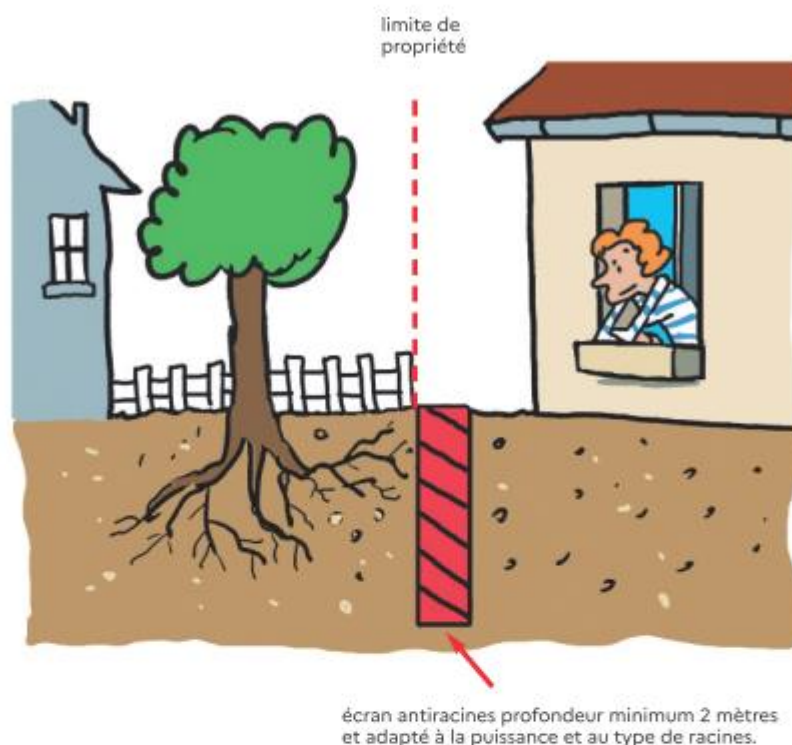
- ✓ Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions.
- ✓ Afin de garder un taux constant d'humidité aux abords de la construction, la surface du sol doit être imperméabilisée autour de la construction.
- ✓ Utiliser des matériaux souples (exemple PVC) pour minimiser les risques de rupture des canalisations enterrées.



Limitier l'action de la végétation environnante

- ✓ Éloigner autant que possible la construction du champ d'action de la végétation.





- ✓ Si la construction ne peut être située à une distance suffisante des arbres, mettre en place un écran anti-racines, une solution permettant d'éviter la propagation des racines sous la construction, qui accentue la rétractation du sol.

Quand ils existent, réduire les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain autour

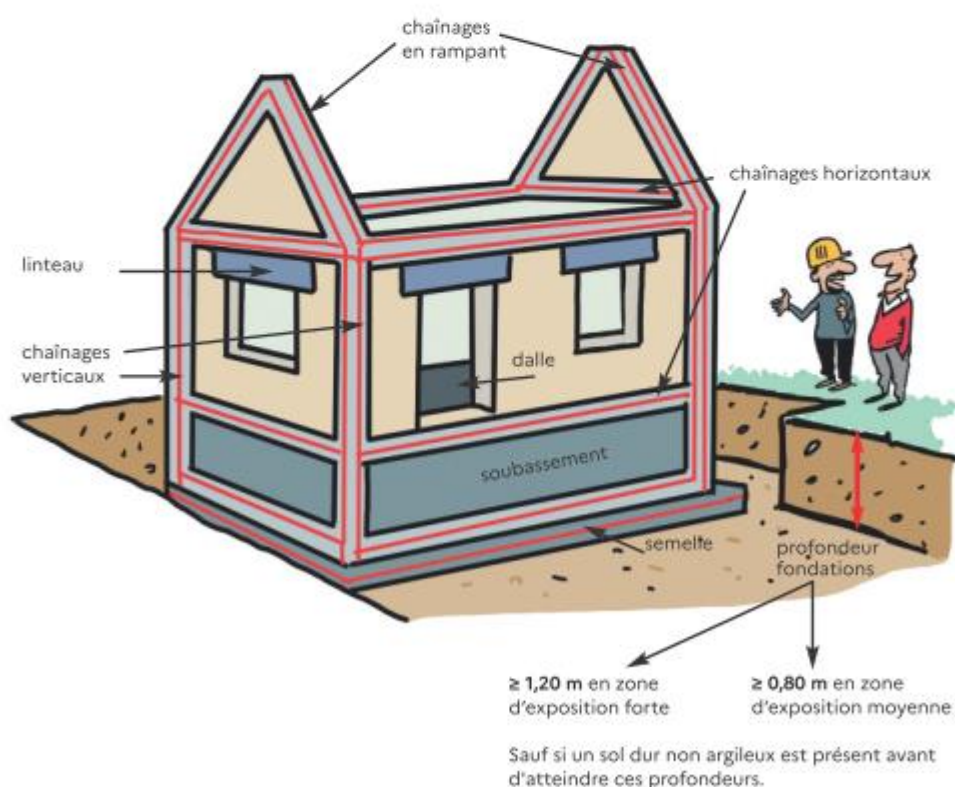
- ✓ En cas de source de chaleur importante dans un sous-sol, il sera nécessaire de limiter les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain situé en périphérie. Ceci évite des variations de teneur en eau du terrain.
L'isolation du sous-sol peut-être l'une des solutions pour remédier à ce problème.

Pour les constructions en maçonnerie et en béton

✓ Il sera également nécessaire de rigidifier la structure du bâtiment.

Un grand nombre de sinistres concernent les constructions dont la rigidité ne leur permet pas de résister aux distorsions provoquées par les mouvements de terrain.

La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permettent de minimiser les désordres sur la structure du bâtiment en le rigidifiant.



POUR EN SAVOIR PLUS...

Rendez-vous sur :

✓ le site du Ministère de la Transition Écologique :

<https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction>

✓ et sur le site Géorisques :

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles>