



**COMMUNE DE ULLY SAINT-GEORGES**

**Département de l’Oise**



**PLAN LOCAL D’URBANISME (PLU)**

<p><b>REGLEMENT</b></p> <p><i>APPROBATION</i></p> <p><i>Par délibération en date du 12/03/2020</i></p>	<p><b>5</b></p>
--	-----------------

<b>Conduite d’opérations</b>	<p>Mairie d’Ullly Saint-Georges 1 Avenue de la Gare 60730 ULLY SAINT-GEORGES</p>
------------------------------	--

<b>Bureau d’études</b>	<p>GROUPE GEOSTRATYS 14 rue Notre Dame de Bonsecours 60300 SENLIS</p>
------------------------	---



## SOMMAIRE DU RÈGLEMENT

<b>1. TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>3</b>
<b>2. TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES SOUMISES A DES RISQUES NATURELS.....</b>	<b>7</b>
2.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UAr SOUMISE A DES RISQUES NATURELS	7
2.1.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone urbaine UAr.....	7
2.1.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone urbaine UAr.....	8
2.1.3 Equipement et réseaux de la zone urbaine UAr .....	12
2.2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UBr SOUMISE A DES RISQUES NATURELS	14
2.2.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone urbaine UBr.....	14
2.2.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone urbaine UBr.....	15
2.2.3 Equipement et réseaux de la zone urbaine UBr.....	19
2.3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEr SOUMISE A DES RISQUES NATURELS .....	22
2.3.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone à urbaniser UEr.....	22
2.3.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone à urbaniser UEr	23
2.3.3 Equipement et réseaux de la zone à urbaniser UEr .....	25
<b>3. TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER SOUMISES A DES RISQUES NATURELS .....</b>	<b>27</b>
3.1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUer SOUMISE A DES RISQUES NATURELS .....	27
3.1.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone à urbaniser 1AUer .....	27
3.1.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone à urbaniser 1AUer	28
3.1.3 Equipement et réseaux de la zone à urbaniser 1AUer.....	30
<b>4. TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>32</b>
4.1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE DE LA ZONE AGRICOLE A.....	32
4.2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LA ZONE AGRICOLE A	33
4.3 EQUIPEMENT ET RESEAUX DE LA ZONE AGRICOLE A .....	35
<b>5. TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>37</b>
5.1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE DE LA ZONE NATURELLE N ...	37
5.2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LA ZONE NATURELLE N .....	38
5.3 EQUIPEMENT ET RESEAUX DE LA ZONE NATURELLE N.....	40



## **1. TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES**

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

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

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

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

- art. R. 111-2 : de la salubrité et la sécurité publique,
- art. R. 111-3 : des nuisances liées au bruit,
- art. R. 111-4 : des sites archéologiques,
- art. R. 111-5 : de la desserte des terrains, notamment pour les engins de lutte contre l'incendie,
- art. R. 111-14 : des richesses du sol,
- art. R. 111-26 : de la protection de l'environnement,
- art. R. 111-27 : de la protection des paysages

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

3) En application des dispositions de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme des lotissements cessent de s'appliquer au bout de 10 ans à compter de l'autorisation de lotir dans les communes où un P.L.U. a été approuvé. Toutefois, à la demande des co-lotis, ces règles d'urbanisme peuvent être maintenues.

**Art. R. 111-2 : sur la salubrité et la sécurité publique :**

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

**Art. R. 111-3 : sur les nuisances liées au bruit :**

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

**Art. R. 111-4 : sur les sites archéologiques :**

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

**Art. R. 111-5 : sur la desserte des terrains, notamment pour les engins de lutte contre l'incendie :**

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

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

**Art. R. 111-14 sur les richesses du sol :**

En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

1° A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;

2° A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;

3° A compromettre la mise en valeur des substances mentionnées à l'article L. 111-1 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies à l'article L. 321-1 du même code.



### Article R 111-26 : sur la protection de l'environnement

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

### Article R111-27 : sur la protection des paysages

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## ARTICLE 3 – CONTENU DU REGLEMENT

Les dispositions et le contenu du Règlement sont précisés dans les articles R. 151-9 à R. 151-50 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

<b>UAr</b>	Zone urbaine d'habitat ancien, soumise à des risques naturels de retrait-gonflement des argiles.
<b>UBr</b>	Zone urbaine, mixte d'habitat ancien et d'habitat récent, soumise à des risques naturels de retrait-gonflement des argiles.
<b>UEr</b>	Zone urbaine destinée à recevoir des constructions à usage d'activités artisanales et industrielles, soumise à des risques naturels de retrait-gonflement des argiles
<b>1AUer</b>	Zone urbaine future destinée à recevoir des constructions à usage d'activités artisanales et industrielles, soumise à des risques naturels de retrait-gonflement des argiles
<b>A</b>	Zone d'activités agricoles
<b>N</b>	Zone naturelle
<b>Ne</b>	Zone naturelle à vocation économique
<b>Ns</b>	Zone naturelle à vocation de sports et loisirs
<b>Np</b>	Zone naturelle à vocation de pêche



Les documents graphiques font en outre apparaître les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER) et les **terrains classés** comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme, ou comme les jardins à protéger.

## **ARTICLE 6 - ADAPTATIONS MINEURES**

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées aux articles des règlements de zone (article L. 152-3 à 6 du Code de l'Urbanisme).

## **ARTICLE 7 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

## **ARTICLE 8 – SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Cette catégorie englobe l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elle a besoin tels que les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol), les équipements de superstructures (bâtiment à usage collectif) qu'ils soient privés ou publics. Les antennes relais liées à la téléphonie mobile, les déchetteries, stations d'épuration..., appartiennent à cette catégorie.

## **ARTICLE 9 – ACCESSIBILITE**

Il est rappelé que l'ensemble des voiries et accès doivent satisfaire aux exigences de la loi du 11 février 2011 relative à l'accessibilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite.



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

### **2.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UAr SOUMISE A DES RISQUES NATURELS**

Une orientation d'aménagement particulière (OAP) a été élaborée au centre du bourg.

#### **2.1.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone urbaine UAr**

##### **ARTICLE UAr 1 : USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE AUTORISES OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

La destination des constructions est à vocation d'habitation.

1) Sont admis sous conditions particulières :

- Les bâtiments à usage d'activités agricoles, à condition qu'ils soient dans la même unité foncière que le corps de ferme existant et qu'ils s'intègrent au site urbain.
- Le stationnement d'une caravane à ciel ouvert sur le terrain où est implantée l'habitation de l'utilisateur.

2) Sont autorisées sous conditions :

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique des constructions existantes ou la reconstruction des constructions existantes sous réserves que leur surface de plancher et leur emprise au sol ne dépassent pas celles des constructions existantes avant sinistre, lorsque les constructions ayant fait l'objet d'un sinistre ont été légalement édifiées.

3) Pour construire sur les parcelles classées en zone UAr une étude géotechnique au sens de la norme NF P94-500 est vivement conseillée.

##### **ARTICLE UAr 2 : USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE INTERDITS**

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des opérations de constructions,
- Les parcs d'attractions qui constitueraient une gêne pour le voisinage,
- Les terrains de camping et de stationnements de caravanes,
- Les garages de caravanes à ciel ouvert et les habitations légères de loisirs,
- Les garages souterrains, les caves, les sous-sols et les piscines enterrées (sauf étude technique préalable),
- Le rehaussement des constructions par rapport au terrain naturel.



## **ARTICLE UAr 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sont autorisées sous conditions :

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

- il n'est pas porté atteinte au caractère de la zone et que les nécessités de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes,
- il n'en résulte pas une atteinte à la tranquillité publique,
- il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

### **2.1.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone urbaine UAr**

## **ARTICLE UAr 4 : VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS**

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

- Pour toute construction, l'emprise au sol sera de 50 % maximum de la surface du terrain dans la zone, sauf pour les activités agricoles où cette dernière est fixée à 60 %.
- L'emprise au sol est portée à 60 % dans le cadre de construction ou partie de construction à usage de bureau, de commerce, de service ou de tourisme ainsi que les équipements publics et culturels.
- La hauteur maximale de toute construction, par rapport au terrain naturel, est limitée à RDC + 1 étage + combles ou 9 m au faîtage.
- la hauteur de faîtage sera semblable à celle des constructions voisines existantes. La ligne de faîtage des constructions doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie publique.



## **ARTICLE UAr 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

- Les constructions à usage d'habitation seront édifiées à l'alignement des voies publiques.
- Une extension peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne habitation.
- Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou avec une marge minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur par rapport aux voies publiques.
- Les annexes (abri de jardins < 20 m<sup>2</sup>, garage < 30 m<sup>2</sup>, piscine etc) sont autorisées au-delà d'une bande de 30 m de profondeur par rapport aux voies publiques.
- Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

## **ARTICLE UAr 6 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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

### **GENERALITES**

- Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.
- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture, la nature et la couleur des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur central du village.
- L'ensemble des matériaux mis en œuvre sera naturel (petite tuile plate, ardoise, briques, pierres, bois, enduit à la chaux ...). Leur teinte et leur mise en œuvre seront traditionnelles.

### **MATERIAUX**

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



## **BAIES**

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

## **TOITURES**

- A l'exclusion des vérandas, des bâtiments agricoles, des garages et autres annexes, la pente des toitures des constructions principales doit être comprise entre 35 et 45 degrés sur l'horizontale.
- Pour les bâtiments agricoles les tôles non peintes sont interdites (les teintes brunes sont préconisées).
- A l'exclusion des bâtiments agricoles, les couvertures des constructions principales seront en tuiles ou en ardoises, de teinte uniforme, en harmonie avec le bâti existant. Les petites tuiles sont vivement recommandées afin de préserver le caractère ancien et rural de la zone UAr.
- Les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture et non visibles de la voie publique.
- Les outeaux et les relevés de toiture dits chiens assis sont interdits. Les lucarnes sont autorisées.

## **ANNEXES**

- A l'exclusion des vérandas, les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal (enduits, tuiles etc...).
- Les couvertures des annexes seront en matériaux de même aspect que le bâtiment principal,
- Les abris de jardins seront en matériaux identiques à l'habitation, préfabriqués ou en bois.
- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les dépôts permanents, ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux non visibles, masqués par des haies à feuillage persistant ou enterrées.

## **CLOTURES**

- Les murs de clôture sur rue constitués de plaques de ciment sont interdits.
- Les clôtures faites ou doublées en bâches plastiques sont interdites.
- Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.
- Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec le paysage urbain et respecter les principes de continuité visuelle.
- Les clôtures seront constituées de haies vives d'essences locales protégées de préférence par un grillage simple torsion
- Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximale de 2 m et être constituées soit de murs pleins soit d'un muret de pierre ou recouverts d'enduit taloché identique à celui de la façade, de 1,30 m maximum et/ou surmontés de grilles, doublés ou non de haies vives.
- La perméabilité des clôtures doit être assurée notamment en partie basse afin de permettre le libre écoulement des eaux et la circulation de la petite faune.



- Les portails devront présenter une simplicité d'aspect (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites). Ils doivent être en bois peint ou métallique constitués d'une grille à barreaudage droit et vertical peint et peuvent comporter une allège en partie basse.
- En limite séparative les plaques de béton sont admises uniquement pour les soubassements sans dépasser 0.50 m.

### **DIVERS**

Les définitions de couleurs des façades devront être en accord avec la charte architecturale du Pays de Thelle.

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

### **ARTICLE UAr 7 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sous réserve d'un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur central du village, sont autorisés :

- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

### **ARTICLE UAr 8 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

### **ARTICLE UAr 9 : STATIONNEMENT**

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

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

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



- Pour les constructions à usage d'habitation collective, 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
- La création de logements nouveaux doit s'accompagner de 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle ou collective, 2 places de stationnement par logement pour les cycles non motorisés. Pour les autres constructions 1 place de stationnement pour les cycles non motorisés par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **2.1.3 Equipement et réseaux de la zone urbaine UAr**

#### **ARTICLE UAr 10: DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES**

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

- Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique d'une largeur minimum de 5 m.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- Les groupes de garages liés aux opérations de constructions autorisées doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

#### **ARTICLE UAr 11 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

##### **1) Eau destinée à la consommation humaine**

- L'alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.

##### **2) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, soit de façon gravitaire, ou après relèvement individuel. En cas d'absence du réseau d'assainissement, les constructions ne peuvent être autorisées qu'à la double condition que :

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



- le terrain ait une superficie suffisante pour recevoir un système de traitement des eaux et matières usées. Il convient alors de prévoir une surface suffisante, libre de toute occupation et adaptée à l'activité de la construction, pour permettre la mise en place d'un tel dispositif.

Sauf en cas de système compact agréé (micro-stations), il est demandé 250 m<sup>2</sup> minimum d'un seul tenant en aval hydraulique de la construction. La réalisation de l'assainissement autonome devra correspondre aux besoins des constructions.

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.  
- L'évacuation des eaux résiduaires artisanales est soumise aux dispositions de l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

### **3) Eaux pluviales**

- Le rejet d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement est interdit.  
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).  
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur ou en cas d'incapacité du collecteur existant à recevoir l'excédent d'eaux de l'opération ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.  
- Aucun aménagement ne doit être réalisé sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

### **4) Electricité**

- L'alimentation en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.  
- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

### **5) Réseaux de communications électroniques**

- Les communications électroniques doivent être assurées par une liaison sur un réseau de service public ou d'intérêt général.



## **2.2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UBr SOUMISE A DES RISQUES NATURELS**

### **2.2.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone urbaine UBr**

#### **ARTICLE UBr 1 : USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE AUTORISEES OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

La destination des constructions est à vocation d'habitation.

**1) Sont admis sous conditions particulières :**

- Les bâtiments à usage d'activités agricoles, à condition qu'ils soient dans la même unité foncière que le corps de ferme existant et qu'ils s'intègrent au site urbain.
- Le stationnement d'une caravane à ciel ouvert sur le terrain où est implantée l'habitation de l'utilisateur.

**2) Sont autorisées sous conditions :**

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique des constructions existantes ou la reconstruction des constructions existantes sous réserves que leur surface de plancher et leur emprise au sol ne dépassent pas celles des constructions existantes avant sinistre, lorsque les constructions ayant fait l'objet d'un sinistre ont été légalement édifiées.

**3) Pour construire sur les parcelles classées en zone UBr une étude géotechnique au sens de la norme NF P94-500 est vivement conseillée.**

#### **ARTICLE UBr 2 : USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE INTERDITS**

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des opérations de constructions,
- Les parcs d'attractions qui constitueraient une gêne pour le voisinage,
- Les terrains de camping et de stationnements de caravanes,
- Les garages de caravanes à ciel ouvert,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les garages souterrains, les caves, les sous-sols et les piscines enterrées (sauf étude technique préalable),
- Le rehaussement des constructions par rapport au terrain naturel.



## **ARTICLE UBr 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sont autorisées sous conditions :

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

- il n'est pas porté atteinte au caractère de la zone et que les nécessités de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes,
- il n'en résulte pas une atteinte à la tranquillité publique,
- il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

### **2.2.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone urbaine UBr**

## **ARTICLE UBr 4 : VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS**

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

- Pour toute construction, l'emprise au sol sera de 30 % maximum de la surface du terrain dans la zone, sauf pour les activités agricoles où cette dernière est fixée à 60 %.
- L'emprise au sol est portée à 50 % dans le cadre de construction ou partie de construction à usage de bureau, de commerce, de service ou de tourisme ainsi que les équipements publics et culturels.
- La hauteur maximale de toute construction, par rapport au terrain naturel, est limitée à RDC + 1 étage + combles ou 9 m au faîtage.
- la hauteur de faîtage sera semblable à celle des constructions voisines existantes. La ligne de faîtage des constructions doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie publique.



## **ARTICLE UBr 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

- Les constructions à usage d'habitation seront édifiées dans une bande entre 6 m minimum et 20 m maximum par rapport aux voies publiques ou privées.
- Une extension peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne habitation.
- Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou avec une marge minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 6 m par rapport aux cours d'eaux.
- Les annexes (abri de jardins < 20 m<sup>2</sup>, garage < 30 m<sup>2</sup>, piscine etc) sont autorisées au-delà d'une bande de 30 m de profondeur par rapport aux voies publiques ou privées.
- Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

## **ARTICLE UBr 6 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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

### **GENERALITES**

- Dans le cas de permis d'aménager ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voies(s) nouvelles(s), les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.
- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture, la nature et la couleur des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du village.
- Les projets d'architecture innovante et contemporaine (volumétrie, ordonnancement, matériaux, énergies nouvelles), dont l'intégration est recherchée, peuvent déroger aux règles propres à l'architecture traditionnelle.

### **MATERIAUX**

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse et parpaing) devront l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (ton pierre, calcaire, ocre jaune, sable...) à l'exclusion du blanc pur.



- Lorsque les constructions sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de teinte similaire au matériau principal.

- Les façades en briques seront constituées de briques de gamme identique.

### **BAIES**

- Les baies visibles de la voie publique doivent être plus hautes que larges (à l'exception des vitrines commerciales, des constructions et installations agricoles et des portes de garages).

- Les volets non roulants seront en bois peint ou non ou en matériaux de même aspect.

### **TOITURES**

- A l'exclusion des vérandas, des bâtiments agricoles, des garages et autres annexes, la pente des toitures des constructions principales doit être comprise entre 35 et 45 degrés sur l'horizontale.

- Pour les bâtiments agricoles les tôles non peintes sont interdites (les teintes brunes sont préconisées).

- A l'exclusion des bâtiments agricoles, les couvertures des constructions principales seront en tuiles ou en ardoises, de teinte uniforme, en harmonie avec le bâti existant.

- Les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture.

- Les outeaux et les relevés de toiture dits chiens assis sont interdits. Les lucarnes sont autorisées.

### **ANNEXES**

- A l'exclusion des vérandas, les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal (enduits, tuiles etc...).

- Les couvertures des annexes seront en matériaux de même aspect que le bâtiment principal,

- Les abris de jardins seront en matériaux identiques à ceux de l'habitation, préfabriqués ou en bois.

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les dépôts permanents, ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux non visibles, masqués par des haies à feuillage persistant ou enterrées.



## CLOTURES

- Les murs de clôture sur rue constitués de plaques de ciment sont interdits.
- Les clôtures faites ou doublées en bâches plastiques sont interdites.
- Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.
- Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec le paysage urbain et respecter les principes de continuité visuelle.
- Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximale de 2 m et être constituées soit de murs pleins soit d'un muret de pierre ou recouverts d'enduit taloché identique à celui de la façade, de 1,30 m maximum et/ou surmontés de grilles, doublés ou non de haies vives.
- La perméabilité des clôtures doit être assurée notamment en partie basse afin de permettre le libre écoulement des eaux et la circulation de la petite faune.
- Les portails devront présenter une simplicité d'aspect (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites). Ils doivent être en bois peint ou métallique constitués d'une grille à barreaudage droit et vertical peint et peuvent comporter une allège en partie basse.
- En limite séparative les plaques de béton sont admises uniquement pour les soubassements sans dépasser 0.50 m.

## DIVERS

Les définitions de couleurs des façades devront être en accord avec la charte architecturale du Pays de Thelle.

- Les antennes et paraboles seront de préférence implantées en des lieux non visibles de la voie publique.

## **ARTICLE UBr 7 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sous réserve d'un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du village, sont autorisés :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.



## **ARTICLE UBr 8 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

## **ARTICLE UBr 9 : STATIONNEMENT**

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

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

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, 3 places de stationnement aménagées dans la propriété.
- Pour les constructions à usage d'habitation collective, 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
- La création de logements nouveaux doit s'accompagner de 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle ou collective, 2 places de stationnement par logement pour les cycles non motorisés. Pour les autres constructions 1 place de stationnement pour les cycles non motorisés par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **2.2.3 Equipement et réseaux de la zone urbaine UBr**

## **ARTICLE UBr 10: DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

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

- Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée d'une largeur minimum de 5 m.
- Les placettes de retournement en impasse sont interdites.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- Les groupes de garages liés aux opérations de constructions autorisées doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.



## ARTICLE UBr 11 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

### 1) Eau destinée à la consommation humaine

- L'alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.

### 2) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, soit de façon gravitaire, ou après relèvement individuel. En cas d'absence du réseau d'assainissement, les constructions ne peuvent être autorisées qu'à la double condition que :

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

- le terrain ait une superficie suffisante pour recevoir un système de traitement des eaux et matières usées. Il convient alors de prévoir une surface suffisante, libre de toute occupation et adaptée à l'activité de la construction, pour permettre la mise en place d'un tel dispositif.

Sauf en cas de système compact agréé (micro stations), il est demandé 250 m<sup>2</sup> minimum d'un seul tenant en aval hydraulique de la construction. La réalisation de l'assainissement autonome devra correspondre aux besoins des constructions.

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.  
- L'évacuation des eaux résiduaires artisanales est soumise aux dispositions de l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

### 3) Eaux pluviales

- Le rejet d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement est interdit.

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

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



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

#### **4) Electricité**

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

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

#### **5) Réseaux de communications électroniques**

- Les communications électroniques doivent être assurées par une liaison sur un réseau de service public ou d'intérêt général.



## **2.3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEr SOUMISE A DES RISQUES NATURELS**

### **2.3.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone à urbaniser UEr**

#### **ARTICLE UEr 1 : USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE AUTORISES OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

La destination des constructions est à vocation d'activités secondaires ou tertiaires.

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

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

- il ne porte pas atteinte au caractère de la zone et que les nécessités de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes,
- il n'en résulte pas une atteinte à la tranquillité publique,
- il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

2) Sont autorisées sous conditions :

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique des constructions existantes ou la reconstruction des constructions existantes sous réserves que leur surface de plancher et leur emprise au sol ne dépassent pas celles des constructions existantes avant sinistre, lorsque les constructions ayant fait l'objet d'un sinistre ont été légalement édifiées.

3) Pour construire sur les parcelles classées en zone UE une étude géotechnique au sens de la norme NF P94-500 est vivement conseillée.

#### **ARTICLE UEr 2 : USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE INTERDITES**

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation non liées à l'activité,
- Les constructions à usage d'activités agricoles,
- Le stationnement permanent de caravanes,
- Les terrains de camping.

#### **ARTICLE UEr 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé



### **2.3.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone à urbaniser UEr**

#### **ARTICLE UEr 4 : VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS**

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

- Pour toute construction, l'emprise au sol sera de 50 % maximum de la surface totale du terrain.
- La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m du sol naturel.
- Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (Château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, et autres structures verticales).

#### **ARTICLE UEr 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

- Les constructions auront un retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement.
- Les constructions non implantées en limites séparatives doivent être implantées avec une marge de 5 m minimum.
- Les bâtiments non contigus seront distants de 5 m minimum.

#### **ARTICLE UEr 6 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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

- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture, la nature et la couleur des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.
- les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.
- Les bâtiments à usage industriel, artisanal, commercial, de service ou d'entrepôts, seront réalisés soit en fibrociment, en profilés divers ou en bois traité. La ou les teintes employées seront différentes de celles utilisées pour la couverture afin d'éviter l'effet de masse.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable...) à l'exclusion du blanc pur.



- Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles peuvent être constituées de murs, de barrière en bois, ou de grillage doublés ou non de haies vives. Les clôtures végétales sont vivement recommandées.
- La perméabilité des clôtures doit être assurée notamment en partie basse afin de permettre le libre écoulement des eaux et la circulation de la petite faune.
- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les installations similaires et les dépôts doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique.

## **ARTICLE UEr 7 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sont autorisés :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables
- Les équipements de récupération des eaux de pluie,
- Les pompes à chaleur ; Les brise-soleils.

Dans la bande de 100 m depuis la RD 909 et la zone UY (emprise ferroviaire), toute construction à usage d'habitation, d'enseignement et de services devra comporter un isolement acoustique conformément à la législation en vigueur.

## **ARTICLE UEr 8 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral perméable et végétal). Ces espaces, d'une superficie supérieure ou égale à 10 % de la surface de la parcelle construite et aménagée seront implantés de préférence le long des voies publiques et des parkings. Un minimum de 3 arbres ou arbustes pour 100 m<sup>2</sup> de surface de construction est exigé.

## **ARTICLE UEr 9 : STATIONNEMENT**

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

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Pour les constructions à usage de bureau, 1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de commerces, 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum 5 places de stationnement.
- A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, livraisons, visiteurs, vélos....



### 2.3.3 Equipement et réseaux de la zone à urbaniser UEr

#### **ARTICLE UEr 10: DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

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

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

#### **ARTICLE UEr 11 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

##### **1) Eau destinée à la consommation humaine**

- L'alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt collectif.

##### **2) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, soit de façon gravitaire, ou après relèvement individuel. En cas d'absence du réseau d'assainissement, les constructions ne peuvent être autorisées qu'à la double condition que :

- les eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement, établis conformément à la réglementation en vigueur et de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé,
- le terrain ait une superficie suffisante pour recevoir un système de traitement des eaux et matières usées. Il convient alors de prévoir une surface suffisante, libre de toute occupation et adaptée à l'activité de la construction, pour permettre la mise en place d'un tel dispositif. Sauf en cas de système compact agréé (micro stations), il est demandé 20 m<sup>2</sup> par équivalent habitant minimum d'un seul tenant en aval hydraulique de la construction. La réalisation de l'assainissement autonome devra correspondre aux besoins des constructions.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux résiduaires artisanales est soumise aux dispositions de l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

##### **3) Eaux pluviales**

- Le rejet d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement est interdit
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).



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

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

#### **4) Electricité**

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

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

#### **5) Réseaux de communications électroniques**

- Les communications électroniques doivent être assurées par une liaison sur un réseau de service public ou d'intérêt général.



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

#### **3.1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUER SOUMISE A DES RISQUES NATURELS**

Une orientation d'aménagement particulière (OAP) a été élaborée pour cette zone artisanale au sud du bourg.

##### **3.1.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone à urbaniser 1AUER**

##### **ARTICLE 1AUER 1 : USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE AUTORISEES OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

La destination des constructions est à vocation d'activités secondaires ou tertiaires.

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

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

- il ne porte pas atteinte au caractère de la zone et que les nécessités de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes,
- il n'en résulte pas une atteinte à la tranquillité publique,
- il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

2) Sont autorisées sous conditions :

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique des constructions existantes ou la reconstruction des constructions existantes sous réserves que leur surface de plancher et leur emprise au sol ne dépassent pas celles des constructions existantes avant sinistre, lorsque les constructions ayant fait l'objet d'un sinistre ont été légalement édifiées.

3) Pour construire sur les parcelles classées en zone 1AUER une étude géotechnique au sens de la norme NF P94-500 est vivement conseillée.



## **ARTICLE 1AUEr 2 : USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE INTERDITES**

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation non liées à l'activité,
- Les constructions à usage d'activités agricoles,
- Le stationnement permanent de caravanes,
- Les terrains de camping.

## **ARTICLE 1AUEr 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé

### **3.1.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone à urbaniser 1AUEr**

## **ARTICLE 1AUEr 4 : VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS**

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

- Pour toute construction, l'emprise au sol sera de 50 % maximum de la surface totale du terrain.
- La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m du sol naturel.
- Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (Château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, et autres structures verticales).

## **ARTICLE 1AUEr 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

- Les constructions auront un retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement.
- Les constructions non implantées en limites séparatives doivent être implantées avec une marge de 5 m minimum.
- Les bâtiments non contigus seront distants de 5 m minimum.



## **ARTICLE 1AUer 6 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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

- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture, la nature et la couleur des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.
- les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.
- Les bâtiments à usage industriel, artisanal, commercial, de service ou d'entrepôts, seront réalisés soit en fibrociment, en profilés divers ou en bois traité. La ou les teintes employées seront différentes de celles utilisées pour la couverture afin d'éviter l'effet de masse.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable...) à l'exclusion du blanc pur.
- Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles peuvent être constituées de murs, de barrière en bois, ou de grillage doublés ou non de haies vives. Les clôtures végétales sont vivement recommandées.
- La perméabilité des clôtures doit être assurée notamment en partie basse afin de permettre le libre écoulement des eaux et la circulation de la petite faune.
- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les installations similaires et les dépôts doivent être placés en des lieux non visibles de la voie publique.

## **ARTICLE 1AUer 7 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sont autorisés :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables
- Les équipements de récupération des eaux de pluie,
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

## **ARTICLE 1AUer 8 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral perméable et végétal). Ces espaces, d'une superficie supérieure ou égale à 10 % de la surface de la parcelle construite et aménagée seront implantés de préférence le long des voies publiques et des parkings. Un minimum de 3 arbres ou arbustes pour 100 m<sup>2</sup> de surface de construction est exigé.



## **ARTICLE 1AUEr 9 : STATIONNEMENT**

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

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Pour les constructions à usage de bureau, 1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de construction.
- Pour les constructions à usage de commerces, 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de construction, avec au minimum 5 places de stationnement.
- A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, livraisons, visiteurs....

### **3.1.3 Equipement et réseaux de la zone à urbaniser 1AUEr**

## **ARTICLE 1AUEr 10: DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

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

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

## **ARTICLE 1AUEr 11 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

### **1) Eau destinée à la consommation humaine**

- L'alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt collectif.

### **2) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, soit de façon gravitaire, ou après relèvement individuel. En cas d'absence du réseau d'assainissement, les constructions ne peuvent être autorisées qu'à la double condition que :

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



- le terrain ait une superficie suffisante pour recevoir un système de traitement des eaux et matières usées. Il convient alors de prévoir une surface suffisante, libre de toute occupation et adaptée à l'activité de la construction, pour permettre la mise en place d'un tel dispositif. Sauf en cas de système compact agréé (micro stations), il est demandé 20 m<sup>2</sup> par équivalent habitant minimum d'un seul tenant en aval hydraulique de la construction. La réalisation de l'assainissement autonome devra correspondre aux besoins des constructions.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux résiduaires artisanales est soumise aux dispositions de l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

### **3) Eaux pluviales**

- Le rejet d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement est interdit
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

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

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

### **4) Electricité**

- L'alimentation en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.
- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

### **5) Réseaux de communications électroniques**

- Les communications électroniques doivent être assurées par une liaison sur un réseau de service public ou d'intérêt général.



## **4. TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

### **4.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone agricole A**

#### **ARTICLE A 1 : USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE AUTORISES OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

La destination des constructions est à vocation d'exploitation agricole et forestière.

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

- Les constructions et installations à usage d'activités agricoles et forestières sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.
- Les constructions à usage d'habitation des exploitants agricoles à raison d'une habitation par exploitation et à moins de 30 m de celle-ci.
- Les dépôts liés directement à l'exploitation agricole, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau destinée à la consommation humaine, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue,...) et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation sont admises en zone A.

#### **ARTICLE A 2 : USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE INTERDITES**

- Sont interdits tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article A 1.

#### **ARTICLE A 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions et extensions à usage d'hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, ...), sont autorisées à moins de 30 m du siège de l'exploitant.



## **4.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone agricole A**

### **ARTICLE A 4 : VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS**

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

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

### **ARTICLE A 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport aux voies publiques et 20 m des routes départementales.
- Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum des limites séparatives.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 6 m des berges des cours d'eau et des fossés.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 20 m des espaces boisés classés.
- les bâtiments non contigus seront distants de 6 m minimum.



## **ARTICLE A 6 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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

- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur. Dans le cas d'opération de constructions nécessitant la réalisation de voies(s) nouvelles(s), les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.
- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.
- Les abris de jardins seront en matériaux identiques que l'habitation, préfabriqués ou en bois.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable...) à l'exclusion du blanc pur.
- Les bâtiments seront réalisés soit en fibrociment, en profilés divers ou en bois traité. La ou les teintes employées seront différentes de celles utilisées pour la couverture (teintes foncées).
- Les tôles seront peintes (gamme de couleurs foncées, brunes, grises...)
- Les dépôts agricoles permanents, les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masqués par un rideau de verdure.
- L'implantation des bâtiments agricoles isolés ou des constructions de grande hauteur (silos, réservoirs...) doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel.

## **ARTICLE A 7 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sont autorisés :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.



## **ARTICLE A 8 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

## **ARTICLE A 9 : STATIONNEMENT**

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

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

### **4.3 Equipement et réseaux de la zone agricole A**

## **ARTICLE A 10: DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

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

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

## **ARTICLE A 11 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

### **1) Eau destinée à la consommation humaine**

- L'alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général. Toutefois, dans l'attente du branchement sur le réseau d'adduction d'eau, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier pour les bâtiments ayant un usage exclusivement agricole d'une part, et pour les habitations strictement unifamiliales d'autre part. Dans le respect de l'article R 111-11 du Code de l'Urbanisme, cette eau doit être reconnue comme potable et protégée contre tout risque de pollution.



Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès des services de la Mairie.

- Pour la création d'immeubles accueillant du public en complément d'une activité agricole (construction à vocation touristique) ou la transformation en de telles structures de bâtiments ayant actuellement une vocation agricole, le raccordement sur le réseau public s'avère obligatoire.

- L'alimentation en eau par forage ou puits particulier des dits immeubles pourra être admise dès lors que le prélèvement de cette eau destinée à la consommation humaine fera l'objet d'une autorisation du maire. L'extension des dits immeubles se trouve également subordonnée au respect de cette condition.

## **2) Eaux usées**

- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Sauf en cas de système compact agréé (micro-stations), Il convient alors de prévoir une surface suffisante, libre de toute occupation et adaptée à l'activité de la construction, pour permettre la mise en place d'un tel dispositif (250 m<sup>2</sup> minimum d'un seul tenant en aval hydraulique de la construction). La réalisation de l'assainissement autonome devra correspondre aux besoins des constructions.

## **3) Eaux pluviales**

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

## **4) Electricité**

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

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

## **5) Réseaux de communications électroniques**

- Les communications électroniques doivent être assurées par une liaison sur un réseau de service public ou d'intérêt général.



## 5. TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

La zone naturelle N comprend également 3 secteurs spécifiques :

- Un secteur Ne à vocation économique (transformation du bois).
- Un secteur Ns à vocation de sports et loisirs et équipements publics.
- Un secteur Np, destiné à l'activité de pêche et de loisirs.

### 5.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone naturelle N

#### ARTICLE N 1 : USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE AUTORISES OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau destinée à la consommation humaine, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue,...),
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les abris pour animaux < 50 m<sup>2</sup> et les serres.
- les immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme qui peuvent être réparés.
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.

#### **En secteur Ne :**

Les constructions et installations liées aux activités de transformation du bois à condition qu'elles s'insèrent dans le paysage et qu'elles ne provoquent pas de problèmes pour l'environnement.

#### **En secteur Ns :**

Les constructions et installations liées aux activités sportives, de loisirs et équipements publics à condition qu'elles s'insèrent dans le paysage et qu'elles ne provoquent pas de problèmes pour l'environnement.

#### **En secteur Np :**

Les constructions et installations liées aux activités et pratiques de la pêche à condition qu'elles s'insèrent dans le paysage et qu'elles ne provoquent pas de problèmes pour l'environnement (stationnement, bruit, atteinte au caractère naturel de la zone).



## **ARTICLE N 2 : USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE INTERDITES**

Sont interdits tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article N 1.

## **ARTICLE N 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé

## **5.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone naturelle N**

## **ARTICLE N 4 : VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE N 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

- Les constructions seront édifiées avec un retrait de 6 m minimum par rapport aux voies publiques ou privées.
- Les constructions seront édifiées avec un retrait de 6 m minimum par rapport aux limites séparatives et des berges des cours d'eau.

**En secteur Np :**

- Pour l'ensemble des constructions, l'emprise au sol sera de 1,5 % maximum de la surface totale du terrain

## **ARTICLE N 6 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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

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

**En secteur Ne :**

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

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

- les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

- Les bâtiments à usage industriel, artisanal, commercial, de service ou d'entrepôts, seront réalisés soit en fibrociment, en profilés divers ou en bois traité. La ou les teintes employées seront différentes de celles utilisées pour la couverture afin d'éviter l'effet de masse.

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable...) à l'exclusion du blanc pur.

- Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles peuvent être constituées de murs, de barrière en bois, ou de grillage doublés ou non de haies vives. Les clôtures végétales sont vivement recommandées.

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les installations similaires et les dépôts doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique.

**En secteur Np :** les constructions seront en bois, avec ou non soubassement en pierre, une toiture couleur ardoise ou tuile.

## **ARTICLE N 7 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sous réserve d'un aspect compatible avec le caractère naturel des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt de la zone naturelle, sont autorisés :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

- Les pompes à chaleur ;

- Les brise-soleils.



## **ARTICLE N 8 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

## **ARTICLE N 9 : STATIONNEMENT**

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

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

### **5.3 Equipement et réseaux de la zone naturelle N**

## **ARTICLE N 10: DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

## **ARTICLE N 11 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

### **1) Eau destinée à la consommation humaine et électricité**

- L'alimentation en eau destinée à la consommation humaine et en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.

### **2) Eaux usées**

- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Sauf en cas de système compact agréé (micro stations), Il convient alors de prévoir une surface suffisante, libre de toute occupation et adaptée à l'activité de la construction, pour permettre la mise en place d'un tel dispositif (250 m<sup>2</sup> minimum d'un seul tenant en aval hydraulique de la construction). La réalisation de l'assainissement autonome devra correspondre aux besoins des constructions.



### **3) Eaux pluviales**

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

### **4) Electricité**

- L'alimentation en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.
- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

### **5) Réseaux de communications électroniques**

- Les communications électroniques doivent être assurées par une liaison sur un réseau de service public ou d'intérêt général.

Commune de  
Annexe réglementaire  
Fiches techniques  
SOMMAIRE

## **Annexe réglementaire.....6**

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

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

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

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

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

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

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

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

Annexe réglementaire  
Fiches techniques  
SOMMAIRE

Retrait par rapport à un fossé.....	12
Superficie du terrain.....	12
Terrain.....	13
Toit-terrasse ou toiture-terrasse.....	13
Toitures et angles.....	13
Toitures et fenêtres.....	13
<b><i>Bien différencier les surfaces du bâti.....</i></b>	<b><i>14</i></b>
Surface de plancher.....	14
<b><i>Bien connaître les définitions du code de l'urbanisme.....</i></b>	<b><i>16</i></b>
Déclaration d'Utilité Publique (DUP).....	16
Droit de Préemption Urbain (DPU).....	16
Espace boisé classé.....	16
Servitudes d'utilité publique.....	16
Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).....	16
Zone d'Aménagement Différé (ZAD).....	16
<b>Fiches techniques - Gestion des risques naturels..</b>	<b>17</b>
<b><i>Les fossés de dérivation.....</i></b>	<b><i>17</i></b>
Description du phénomène.....	
Description du dispositif.....	17
Cadre juridique.....	17
Remarques.....	17
	17
<b><i>Les noues.....</i></b>	<b><i>18</i></b>
Description du phénomène.....	
Description du dispositif.....	18
Cadre juridique.....	18
Remarques.....	18
	18

Annexe réglementaire  
Fiches techniques  
SOMMAIRE

<b><i>Les vides sanitaires.....</i></b>	<b><i>19</i></b>
Description du phénomène.....	19
Description du dispositif.....	19
<b><i>Les études géotechniques.....</i></b>	<b><i>20</i></b>
Description du phénomène.....	20
Description du dispositif.....	20
La norme AFNOR NF P94-500.....	20
<b><i>Les fondations spéciales.....</i></b>	<b><i>21</i></b>
Description du phénomène.....	21
Description du dispositif.....	21
<b><i>Le chaînage horizontal et vertical.....</i></b>	<b><i>22</i></b>
Description du phénomène.....	22
Description du dispositif.....	22
Le D.T.U. 20.1.....	22
Remarques.....	22
<b><i>Les ceintures étanches.....</i></b>	<b><i>23</i></b>
Description du phénomène.....	23
Description du dispositif.....	23
Les trottoirs périphériques et les géomembranes.....	23
<b><i>L'étanchéification des canalisations.....</i></b>	<b><i>24</i></b>
Description du phénomène.....	24
Description du dispositif.....	24
<b><i>Les joints de rupture.....</i></b>	<b><i>25</i></b>
Description du phénomène.....	25
Description du dispositif.....	25

Annexe réglementaire  
Fiches techniques  
SOMMAIRE

<b><i>Les écrans anti-racines.....</i></b>	<b>26</b>
Description du phénomène.....	26
Description du dispositif.....	26
Remarques.....	26
<b><i>Les études géophysiques.....</i></b>	<b>27</b>
Description du phénomène.....	27
Description du dispositif.....	27
Les mesures électriques.....	27
Les mesures magnétiques.....	27
<b>Sources.....</b>	<b>28</b>
Bibliographie.....	28
Sites internet.....	28

## Bien comprendre les termes du zonage

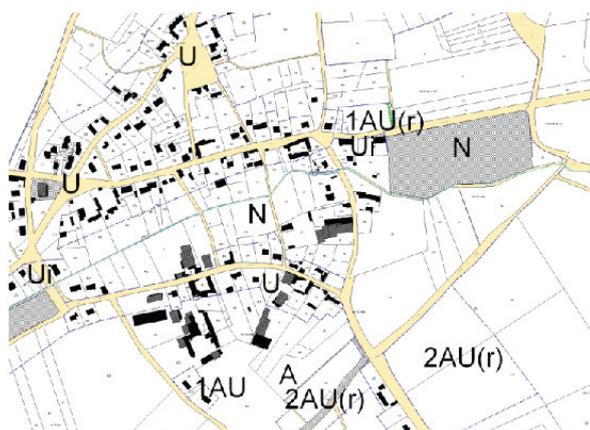
Le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) énonce les différentes zones et fixe les règles qui s'y appliquent. Cette annexe réglementaire explique et illustre les éléments juridiques de ce dernier afin que l'ensemble de ces termes soient compréhensibles par tous.

### Secteur

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

### Zonage

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



Extrait de zonage

### Zone

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

### Zones urbaines

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

### Zones à urbaniser

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

### Zones agricoles

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

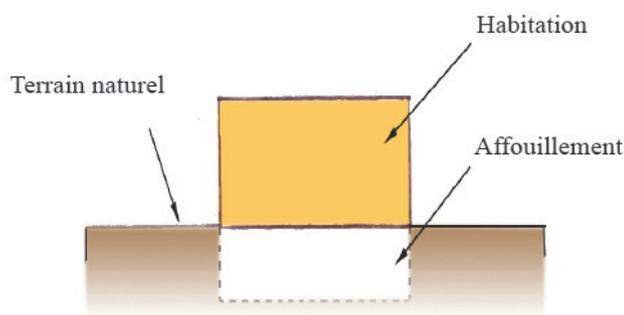
### Zones naturelles

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

## Bien visualiser les occupations et utilisations du sol

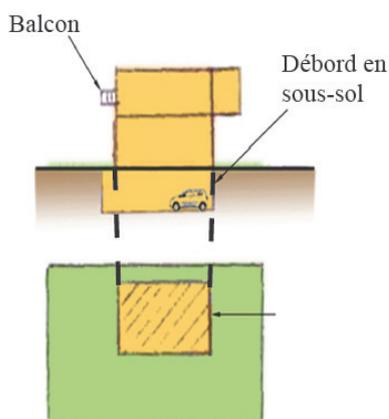
### Affouillement du sol

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



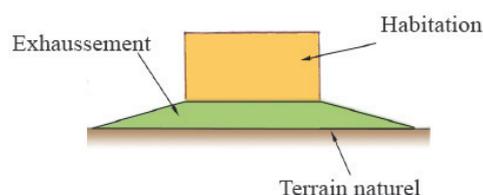
### Emprise au sol

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



### Exhaussement

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



### Groupe d'habitations

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

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

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

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

## Bien visualiser les occupations et utilisations du sol

### *Permis d'aménager / déclaration préalable*

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

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

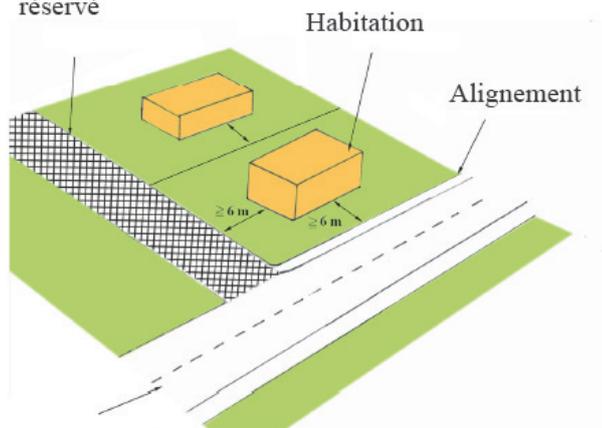
## Bien identifier les entités de l'espace

### Alignement

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

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

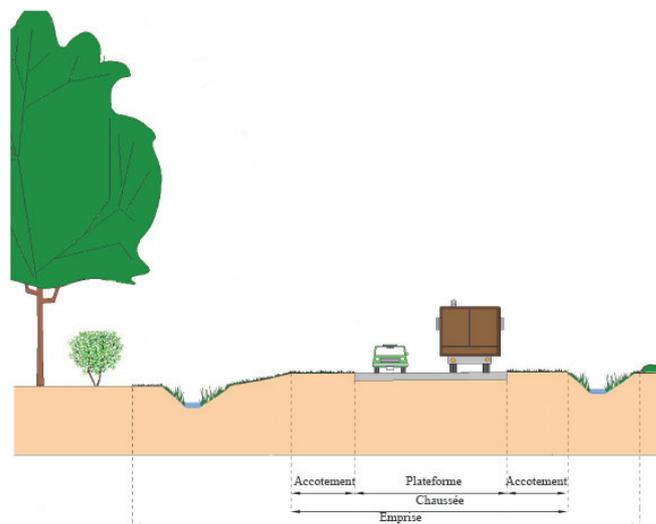
Emplacement  
réservé



Exemple en Zone AU ( cf règlement pour autre zone)

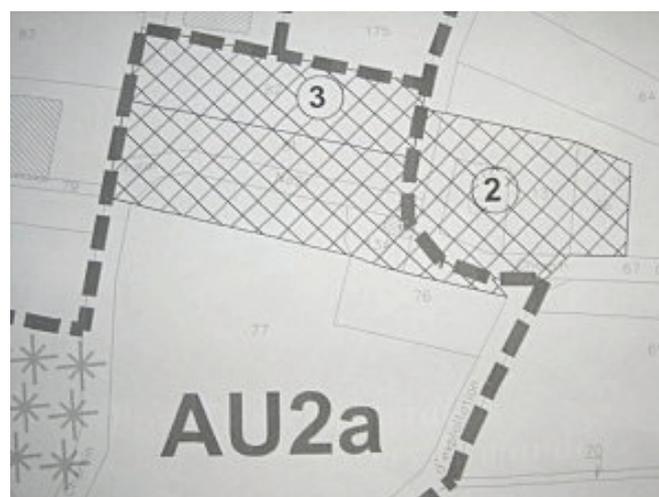
### Emprise et plate-forme d'une voie

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



### Emplacement réservé

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

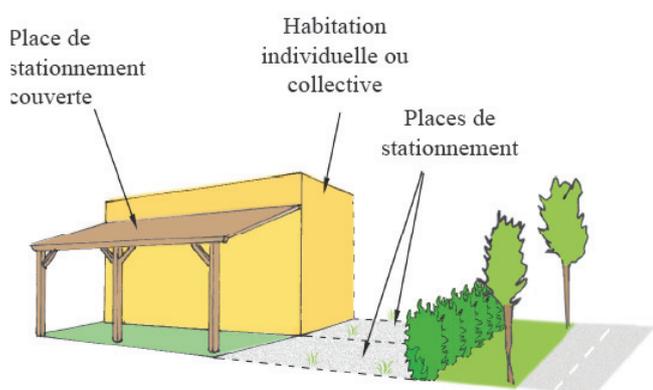


Emplacements réservés

## Bien identifier les entités de l'espace

### *Place de stationnement*

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



### *Voie privée*

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

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

### *Voie publique*

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

### *Voirie et réseaux divers*

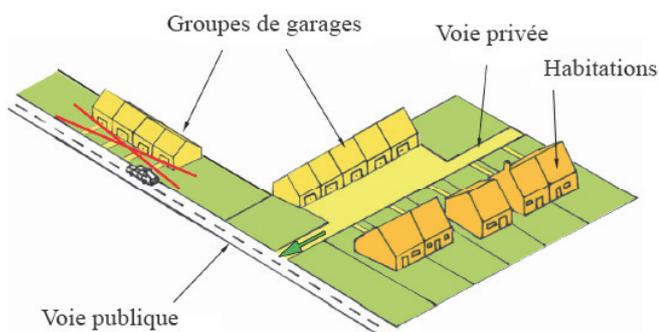
La voirie et les réseaux divers concernent l'assainissement, l'adduction en eau potable, l'électricité et l'éclairage public, le gaz et le téléphone.

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

## Bien choisir le volume et implanter une construction

### Groupe de garages

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



### Hauteur de faîtiage

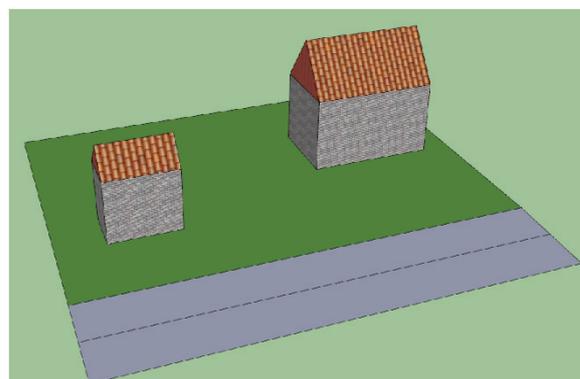
(article A 7) Hauteur entre le sol et la partie la plus élevée de la construction. Cependant, concernant l'article 10, la hauteur de référence est R+1+C.



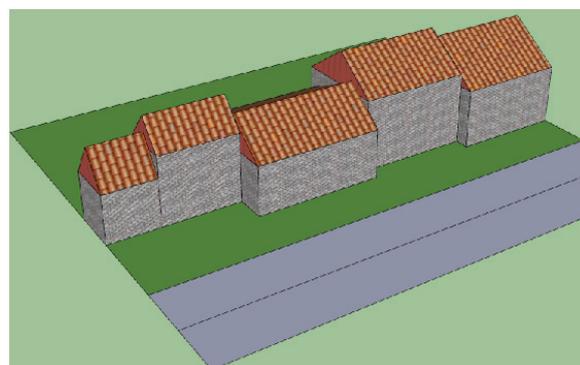
Hauteur d'une maison du village

### Implantation par rapport au bâti

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



Habitat discontinu

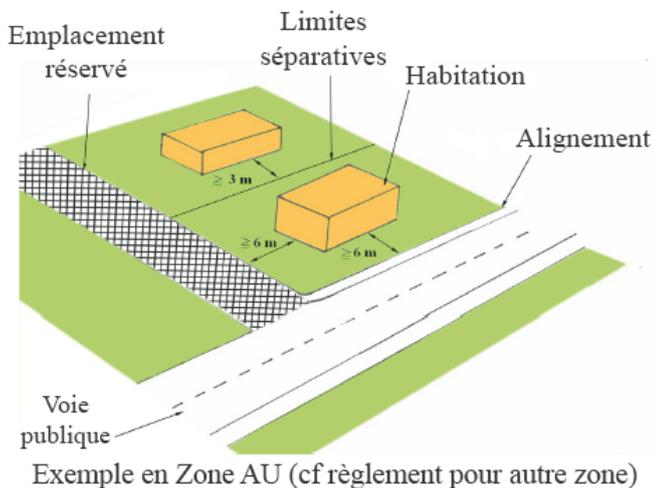


Habitat continu

## Bien choisir le volume et implanter une construction

### Limites séparatives

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

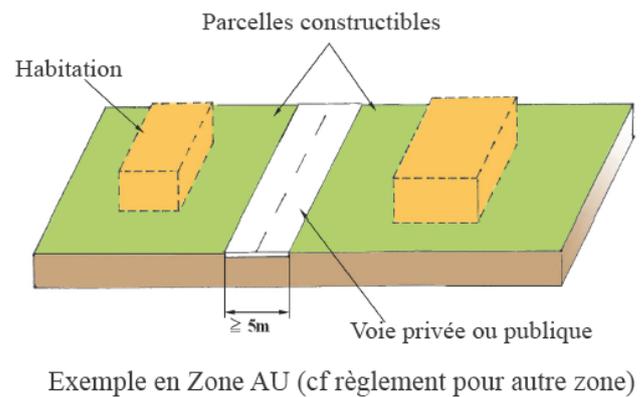


### Marge

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

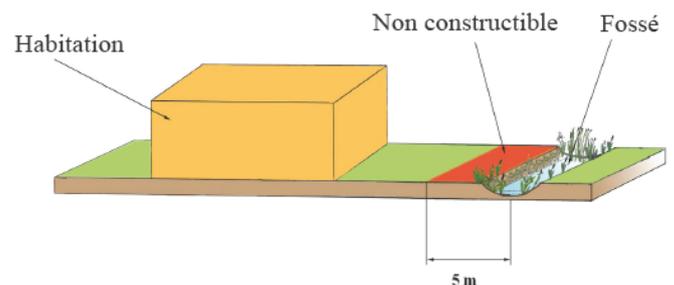
### Parcelle

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



### Retrait par rapport à un fossé

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



### Superficie du terrain

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

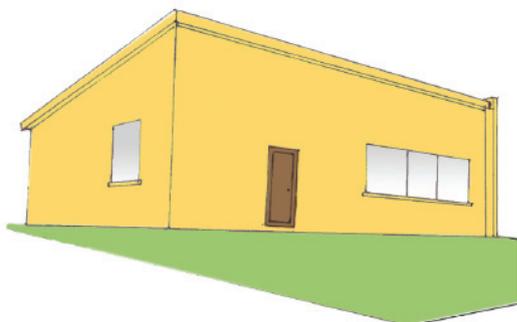
## Bien choisir le volume et implanter une construction

### Terrain

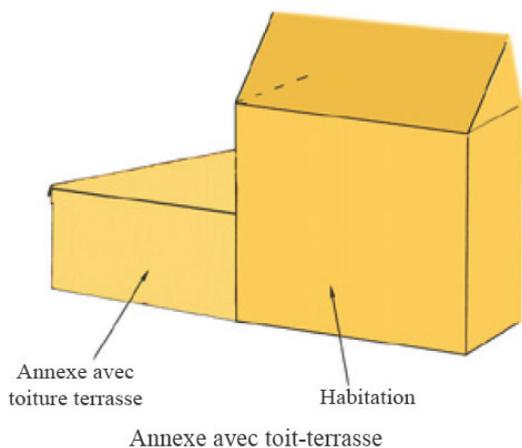
Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire. Il est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

### Toit-terrasse ou toiture-terrasse

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



Maison avec toiture-terrasse



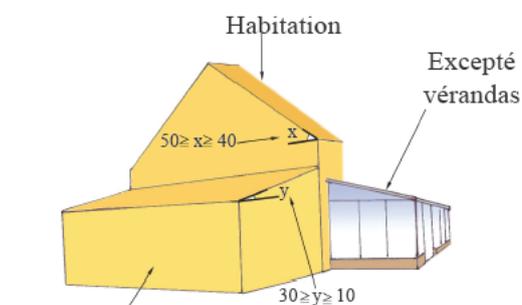
Annexe avec toiture terrasse

Habitation

Annexe avec toit-terrasse

### Toitures et angles

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

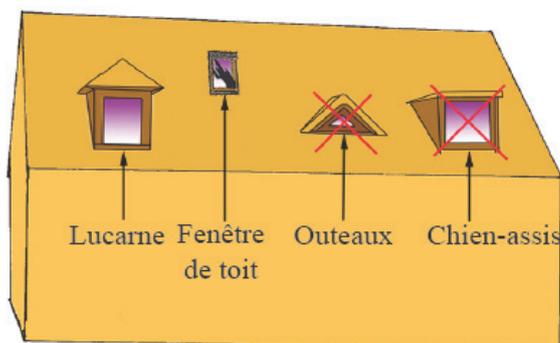


Annexe

Exemple en Zone AU (cf règlement pour autre zone)

### Toitures et fenêtres

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



Lucarne

Fenêtre de toit

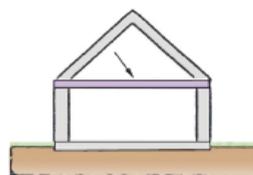
Outeaux

Chien-assis

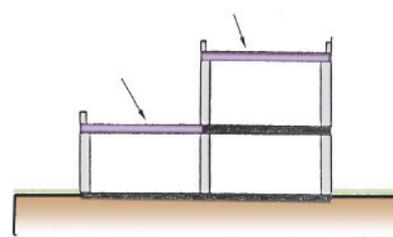
## Bien différencier les surfaces du bâti

### *Surface de plancher*

C'est le total des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond  $> 1,80$  m calculée à partir du nu intérieur des murs.

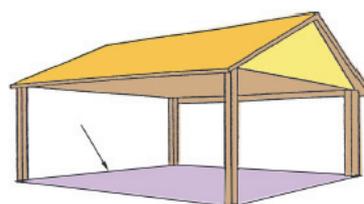


Planchers en combles

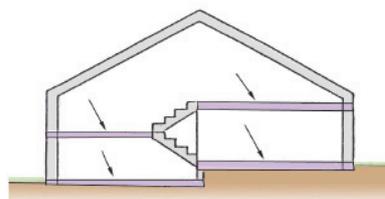


Toitures-terrasses

Les vides, les trémies, les escaliers, les montes charges, les ascenseurs, les auvents de toiture, les terrasses de plain pied avec le rez-de-chaussée, les corniches, les bandeaux, les acrotères ou marquises sont à exclure de la Surface de plancher.

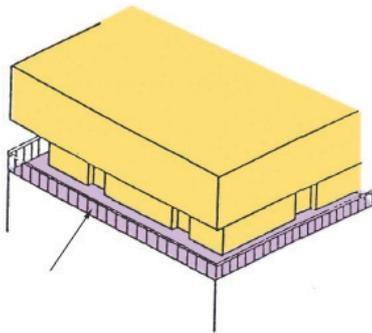


Construction non fermée de mur

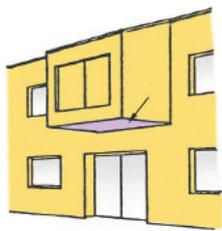


Niveaux intermédiaires

## Bien différencier les surfaces du bâti

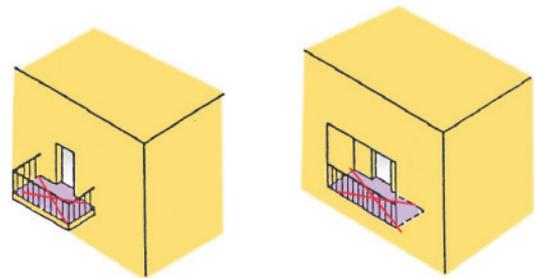
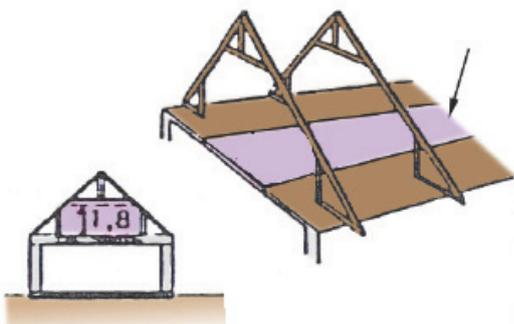


Coursives

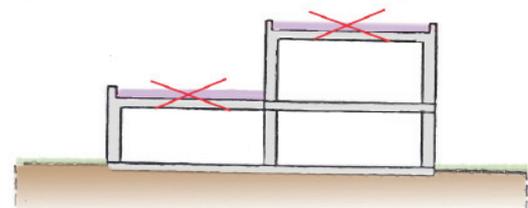
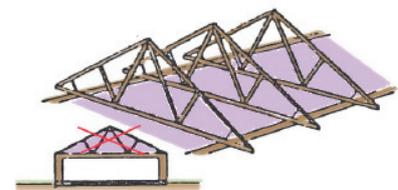
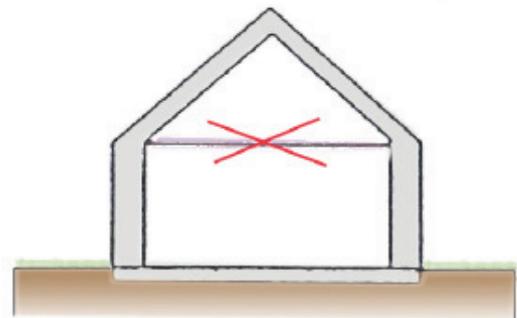


Oriels

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



Les balcons et les loggias



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

## Bien connaître les définitions du code de l'urbanisme

### *Déclaration d'Utilité Publique (DUP)*

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

### *Droit de Préemption Urbain (DPU)*

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

### *Espace boisé classé*

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

### *Servitudes d'utilité publique*

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

### *Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)*

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

### *Zone d'Aménagement Différé (ZAD)*

La ZAD est un périmètre prévu pour accueillir des opérations d'aménagement futures. Une ZAD est constituée de terrains touchés par un droit de préemption urbain pour lutter contre la spéculation financière. Elle a pour objet de permettre à l'Etat ou aux communes d'intervenir dans les transactions immobilières qui portent sur un secteur déterminé dans lequel les aménagements sont prévus à long terme. La personne publique ou l'organisme agréé (établissement public, société d'économie mixte) bénéficiaire de la ZAD peuvent alors se porter acquéreur de tout terrain mis en vente dans le périmètre. Ce droit peut être exercé pendant une période de 14 ans, à compter de la publication de l'acte créant la ZAD.

## Les fossés de dérivation

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

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

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

### Description du phénomène

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

### Description du dispositif

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

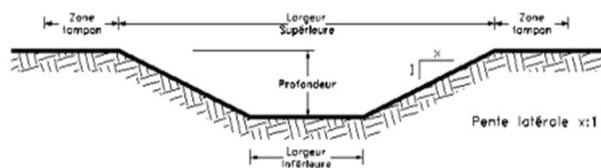


Schéma et illustration d'un fossé de dérivation ([www.crit.archi.fr](http://www.crit.archi.fr))

### Cadre juridique

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

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

### Remarques

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

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



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

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

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

## Les noues

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

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

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

### Description du phénomène

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

### Description du dispositif

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

### Cadre juridique

La gestion des eaux de surface est réglementée

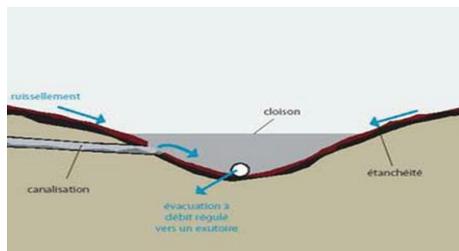


Schéma d'une noue de rétention ([www.crit.archi.fr](http://www.crit.archi.fr))

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

### Remarques

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

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

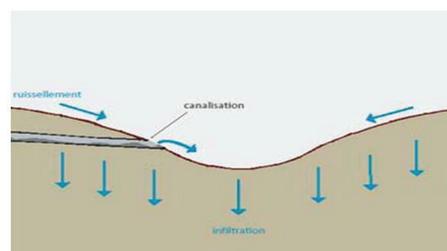


Schéma d'une noue de d'infiltration ([www.crit.archi.fr](http://www.crit.archi.fr))

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

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

**COÛTS** : De l'ordre de 10 à 30 euros H.T. par mètre linéaire, proportionnel au m<sup>2</sup> terrassé.

## Les vides sanitaires

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

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

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

### Description du phénomène

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

### Description du dispositif

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



Illustration d'un vide sanitaire avec ses équipements

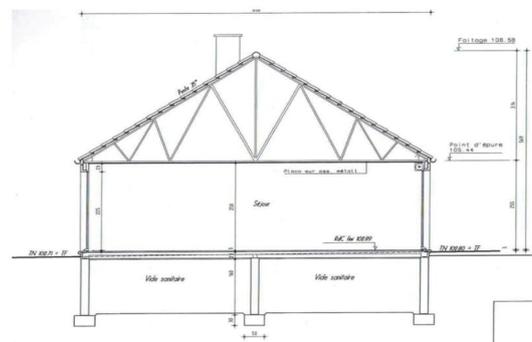


Schéma d'un vide sanitaire

**AVANTAGES** :

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

**INCONVÉNIENTS** :

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

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

GESTION DU RISQUE DE RETRAIT-  
GONFLEMENT DES ARGILES

## Les études géotechniques

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

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

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

### Description du phénomène

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

### Description du dispositif

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

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

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



Foreuse hydraulique de type EMCI-700



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

### La Norme AFNOR NF P94-500

VERSION NOVEMBRE 2013

- l'étape 1 comprenant une seule mission Étude Géotechnique Préalable (G1), avec une phase Étude de Site (ES) correspondant à la mission G11 (version 2006) et une phase Principes Généraux de Construction (PGC) correspondant à une partie seulement de la mission G12 (version 2006) ;

- l'étape 2, dénommée Étude Géotechnique de Conception (G2), avec une phase Avant-Projet (AVP) correspondant à une partie de la mission G12 (version 2006) complétée, une phase Projet (PRO) correspondant à la mission G2

Phase Projet (version 2006) et une phase DCE/ACT correspondant à la mission G2

Phase Assistance aux Contrats de Travaux (version 2006) complétée.



Matériel pour essais de laboratoire

**COÛTS** : De l'ordre de 1000 à 2500 € T.T.C. pour une mission G2.

## Les fondations spéciales

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

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

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

### Description du phénomène

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

### Description du dispositif

Les fondations doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. On considère que cette profondeur d'ancrage doit atteindre au minimum 0,80 m en zone

d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une prédisposition du site peut cependant nécessiter de rechercher un niveau d'assise plus profond.

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

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

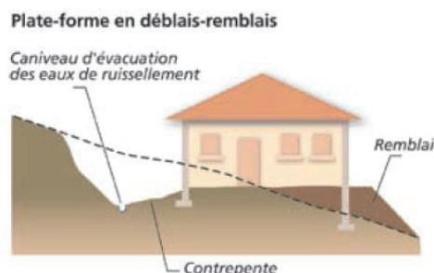
- Il est préférable d'implanter des fondations continues et armées, bétonnées à pleine fouille sur toute leur hauteur.

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

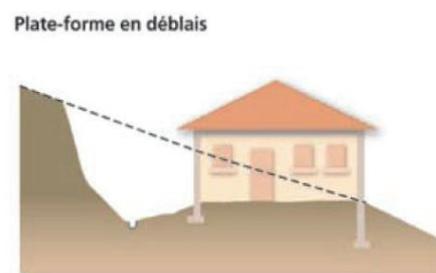
- Un radier généralisé peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.



Fondations profondes



Fondations sur plateforme en déblais



Fondations sur plateforme en déblais-remblais

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

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

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

GESTION DU RISQUE DE RETRAIT-  
GONFLEMENT DES ARGILES

## Le chaînage horizontal et vertical

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

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

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

### Description du phénomène

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

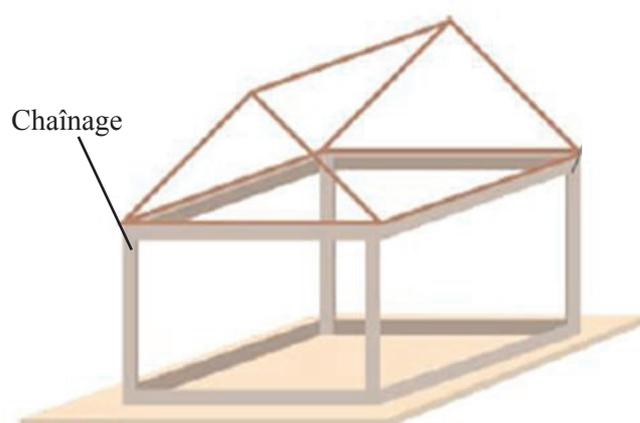
### Description du dispositif

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

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

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

Il est à noter que la liaison entre les chaînages horizontaux et verticaux doit faire l'objet d'une attention particulière (ancrage des armatures par retour d'équerre, recouvrement des armatures assurant une continuité...). De plus, les armatures des divers chaînages doivent être équipées de liaisons efficaces, notamment dans les angles du bâtiment.



*Chaînage horizontal et vertical d'un bâtiment*

### Le D.T.U. 20.1.

« Les murs en maçonnerie porteuse et les murs en maçonnerie de remplissage doivent être ceinturés à chaque étage, au niveau des planchers, ainsi qu'en couronnement, par un chaînage horizontal en béton armé, continu, fermé ; ce chaînage ceinture les façades et les relie au droit de chaque refend ».

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

### Remarques

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

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

## Les ceintures étanches

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

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

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

### Description du phénomène

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

### Description du dispositif

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

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

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



*Fondations sur plateforme en déblais-remblais*

### Les trottoirs périphériques et les géomembranes

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

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

**AVANTAGES** : Elles protègent la périphérie immédiate de la construction.

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

## L'étanchéification des canalisations

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

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

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

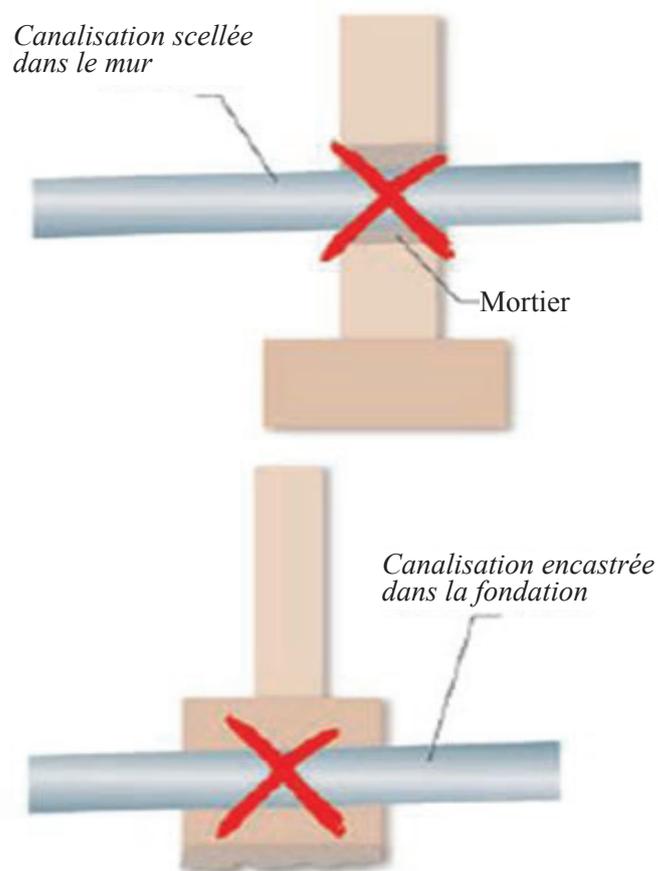
### Description du phénomène

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

### Description du dispositif

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

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



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

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

## Les joints de rupture

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

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

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

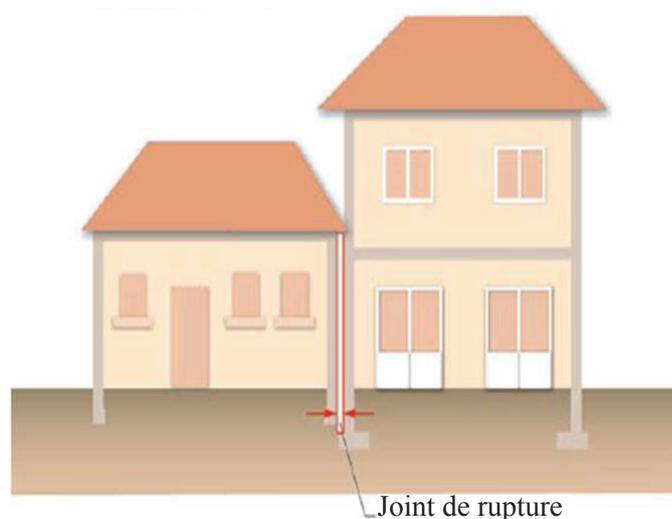
### *Description du phénomène*

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

### *Description du dispositif*

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

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



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

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

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

## Les écrans anti-racines

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

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

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

### Description du phénomène

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

### Description du dispositif

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

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



Écran anti-racines entre le bâtiment et la végétation

### Remarques

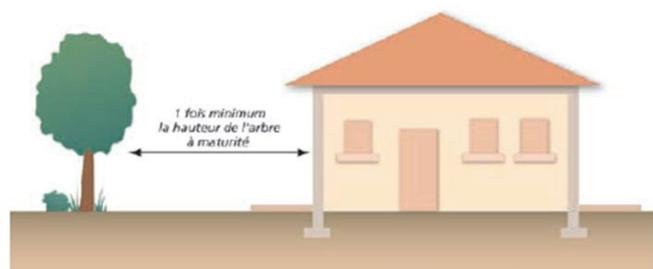
Les mesures complémentaires peuvent être prises afin de réduire les risques :

- Abattre les arbres isolés situés à une distance inférieure à une fois leur hauteur à maturité par rapport à l'emprise de la construction et une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes ;

- Élaguer régulièrement les arbres, afin de minimiser leur capacité d'évaporation et donc de réduire leur prélèvement en eau dans le sol ;

- Éviter la plantation d'espèces « avides d'eau » (Chêne, peuplier, frêne, faux acacia, marronnier, tilleul, saule, platane, pommier, poirier, érable, cerisier, prunier, bouleau, cyprès...) ;

- En cas de nouvelles constructions, tenir compte du positionnement des arbres et arbustes existants, afin d'implanter les constructions en dehors de leurs rayons d'actions. Inversement, prévoir son plan de plantations en fonction du bâti.



Éloignement de la végétation par rapport aux constructions