

Commune
de **CHAMOUILLE**

Plan Local d'Urbanisme

4.1 - RÈGLEMENT

Pièce écrite

Projet arrêté le :
Projet mis à enquête le:
Projet approuvé le:

Cachet et signature du Maire

M. LEAUTÉ



GEOGRAM

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

Sommaire

LEXIQUE	5
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	9
<hr/>	
CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN	9
PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS.....	9
DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES	9
MENTIONS GRAPHIQUES.....	10
DISPOSITIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI IDENTIFIES AU TITRE DU L151-19 ET DU L151-23 DU CODE DE L'URBANISME	10
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	11
PRISE EN COMPTE DU RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN LIE AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES.....	12
PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE.....	12
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	13
<hr/>	
<i>CHAPITRE 1 - ZONE UA.....</i>	<i>13</i>
SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	13
SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	15
SECTION 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	22
 <i>CHAPITRE 2 - ZONE UE.....</i>	 <i>25</i>
SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	25
SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	26
SECTION 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	29
 <i>CHAPITRE 3 - ZONE UT.....</i>	 <i>31</i>
SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	31
SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	32
SECTION 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	36
TITRE III :DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	39
<hr/>	
<i>CHAPITRE UNIQUE - ZONE 1AU.....</i>	<i>39</i>
SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	39
SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	40
SECTION 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	46
TITRE IV :DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	48
<hr/>	

<i>CHAPITRE UNIQUE - ZONE A</i>	48
SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	48
SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	50
SECTION 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	54
TITRE V :DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	57
<hr/>	
<i>CHAPITRE UNIQUE - ZONE N</i>	57
SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	57
SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	59
SECTION 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	62
ANNEXE N°1 LISTE DES ESSENCES PRECONISEES POUR LES HAIES VEGETALES	66
<hr/>	

Lexique

Aux fins du présent règlement, on entend par :

➡ Voirie et accès

⇒ Voie publique : s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

⇒ Voie privée : une voie privée est en général une voie appartenant à une personne privée, mais il peut s'agir également du domaine privé communal, tels les chemins ruraux. Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et donc être « ouverte au public » ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires. Par exemple, est considérée comme « ouverte à la circulation du public » une voie privée en impasse desservant six propriétés dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès.

⇒ Accès : l'accès correspond, au sein du terrain privé, à l'ouverture en façade donnant sur la voie de desserte (portail, porche) et au cheminement y conduisant.

➡ Alignement :

C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

➡ Extensions

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

➔ Construction annexe :

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément, sans être intégré à cette dernière, tels que : garage, abri de jardin, piscine, abri à vélo,...

➔ Faitage

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (cf. la hauteur de construction).

➔ Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasse en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

➔ Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

➔ Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain.

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

➔ Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- *Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*
- *Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*

- *Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*
- *Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;*
- *Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*
- *Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'Article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;*
- *Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;*
- *D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.*

Titre I :

Dispositions Générales

Le présent règlement de PLU est établi en vertu des articles L 151-1 et R 151-1, conformément aux dispositions de l'Article R 151-27 du Code de l'Urbanisme relatif aux Plans locaux d'urbanisme.

Champs d'application territoriale du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Chamouille.

Portées respectives du règlement à l'égard des autres législations

Sont applicables au territoire communal les articles suivants :

- R 111.2 : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- R.111.4. : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- R111.26. : le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- R 111.27 : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions 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.

Divisions du territoire en zones

Les documents graphiques font apparaître des zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles définies par le présent texte

- **LES ZONES URBAINES**

Article R151-18 : Les zones urbaines sont dites « zones **U** ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- **LES ZONES A URBANISER.**

Article R151-20 : Les zones à urbaniser sont dites « zones **AU** ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- **LES ZONES AGRICOLES**

Article R151-22 : Les zones agricoles sont dites « zones **A** ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- **LES ZONES DE RICHESSES NATURELLES A PROTEGER.**

Article R151-24 : Les zones naturelles et forestières sont dites « zones **N** ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Mentions graphiques

Les plans de zonage comportent des représentations graphiques :

- Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts repérés par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.
- Les espaces boisés classés
- Les éléments de paysage et du patrimoine identifiés en application de l'Article L 151-19 du code de l'urbanisme. Les prescriptions figurent dans le règlement.
- les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique identifiés en application de l'Article L 151-23 du code de l'urbanisme. Les prescriptions figurent dans le règlement.

Dispositions particulières concernant les éléments du patrimoine bâti identifiés au titre du L151-19 et du L151-23 du code de l'urbanisme

Plusieurs éléments du patrimoine bâti et paysager ont été identifiés au PLU dans l'objectif de préserver et mettre en valeur le patrimoine local :

Ces éléments sont les suivants :

1. Le lavoir rue Eugène Grenier
2. La maison du 14 rue Henri d'Ersu
3. Le puits rue Henri d'Ersu
4. L'ancien lavoir

5. Le mur de clôture de long de la rue du Chemin des Dames
6. Les deux tilleuls rue du Chemin des Dames
 - Les haies en milieu agricole et naturel
 - Des espaces boisés repartis sur le territoire communal

Les dispositions applicables aux éléments de patrimoine identifiés au PLU sont les suivantes :

- Les éléments patrimoniaux identifiés au PLU doivent être préservés et si possible mis en valeur.
- La démolition des éléments de patrimoine bâti à protéger est interdite. Toutefois, une démolition exceptionnelle et motivée pourra être autorisée en fonction de l'état de dégradation du bâtiment qui engendrerait un risque sanitaire (en particulier pour certaines loges de vignes fortement dégradées).
- Les travaux d'aménagement, de restauration ou d'extension effectués sur tout ou partie d'un élément de patrimoine bâti à protéger sont autorisés à condition qu'ils permettent la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction (proportions, formes, volumétries, matériaux), ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement.
- Tous les travaux sont conçus en évitant la dénaturation des caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques conférant l'intérêt desdites constructions et en respectant les matériaux traditionnels utilisés (pierre de taille, moellon, brique, bois...).
- Le mur de clôture identifié au plan de zonage doit être préservé. En cas d'urbanisation de la parcelle, le mur pourra comporter des ouvertures à hauteur d'une ouverture par logement créé, d'une largeur maximum de 3,5 mètres. Ces ouvertures sont limitées à 5 sur le linéaire identifié au PLU.
- Les espaces végétalisés identifiés au PLU doivent être préservés (arbres isolés, haies et espaces boisés). Leur suppression ne peut être autorisée qu'en cas de risques sanitaires avérés. Dans ce cas, une replantation pourra être imposée.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Outre le présent règlement, les actions ou opérations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (document n°3).

Prise en compte du risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles

En zone d'aléa fort, il est recommandé :

- ✓ de réaliser des fondations suffisamment solides et ancrées de manière homogène (profondeur de l'ancrage au minimum de 1,20 m)
- ✓ de rigidifier la structure du bâtiment par des chaînages internes
- ✓ d'éloigner de la construction des arbres (ou réaliser un écran anti-racines), des drains ou autres matériels de pompage
- ✓ d'utiliser des systèmes de raccordement souple pour les canalisations d'eau enterrées pour éviter leur rupture.

Patrimoine archéologique

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :

- ✓ *Le code du patrimoine et son Livre V relatif à l'archéologie, notamment ses articles R523-4 et R523-5 ;*
- ✓ *La redevance d'archéologie préventive instaurée par l'Article L524-2 du code du patrimoine, ainsi que des lois relatives à l'élargissement du champ d'application et l'augmentation de la redevance d'archéologie préventive, notamment la loi 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés, la loi n° 2011-1978 du 28 décembre 2011 de finances rectificative pour 2011 et la loi n° 2012-1509 du 29 décembre 2012 de finances pour 2013 ;*
- ✓ *L'article L531-14 du code du patrimoine relatif à l'obligation de déclaration immédiate en cas de découverte fortuite faite au cours de travaux,*
- ✓ *Des articles du code de l'urbanisme relatifs à l'archéologie : L425-11 et R425-31.*
- ✓ *L'arrêté du préfet de région du 20 mai 2005 sur les modalités de sa saisine.*

Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines

CHAPITRE 1 - ZONE UA

Définition de la zone

Zone urbaine regroupant la zone bâtie du bourg dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Informations

- Cette zone est concernée en partie par des aléas forts de mouvement de terrains liés au retrait-gonflement des argiles.
- La zone est en partie concernée par le périmètre de réciprocité identifié autour des bâtiments d'élevage.

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).
- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les constructions identifiées et protégées au PLU au titre de l'Article R 421-23 du code de l'urbanisme.
- Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions identifiées et protégées au PLU au titre de l'Article R 421-28 du code de l'urbanisme.

SOUS-SECTION 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les constructions à usage agricole,
- les terrains de camping et de caravanage,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les dépôts de matériaux,
- Les remblais ou exhaussement du sol généralisés à la parcelle.

UA 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- Les constructions ou installations à usage d'activités artisanales sous réserve qu'elles soient compatibles avec la proximité des habitations existantes.
- Les constructions ou installations à usage de commerces d'une surface de vente inférieure à 1000 m².
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à enregistrement sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens.
- La reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans, affectée à la même destination, est autorisée dans les limites de la surface de plancher détruite (L111-15 du code de l'urbanisme) et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.

SOUS-SECTION 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UA3 – Mixité des constructions sur une même unité foncière

Non réglementé

UA 4 – Majorations de volume constructible selon emprise au sol et hauteur

Non réglementé

UA 5 – Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé

UA 6 – Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale

Non réglementé

UA 7 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur

Non réglementé

UA 8 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, bénéficie d'une majoration du volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur.

Non réglementé

UA 9 – Proportion de logement d'une taille minimale

Non réglementé

UA 10 – Pourcentage des programmes de logements affectés à des catégories de logement

Non réglementé.

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

SOUS-SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA 11 – Règles maximales d'emprises au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 70 % de la superficie de l'unité foncière.

UA 12- Hauteur des constructions

- ❖ La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage.
- ❖ La hauteur des constructions présentant une toiture terrasse est limitée à 7 mètres à l'acrotère.
- ❖ Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :
 - les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment existant ;
 - La reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans, affectée à la même destination,

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

UA13 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur

Non réglementé

UA 14 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles principales doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies de desserte (*voie depuis laquelle l'accès à la parcelle s'effectue dans le cas où le terrain est desservi par plusieurs voies*). Ce recul ne pourra pas être supérieur à 25 mètres.
- Toutefois, lorsque la construction projetée doit jouxter un immeuble existant en bon état, construit le long de la limite séparative commune, la construction nouvelle peut-être édifiée avec un recul moindre, voire à l'alignement, en alignant sa façade sur celle du bâtiment contigu.
- En cas d'extension d'un bâtiment existant ne respectant cette règle, le recul pourra être identique au bâtiment étendu.
- En cas de reconstruction, le maintien de l'alignement pourra être exigé.

UA 15 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.

UA 16 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 m.

SOUS-SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA17 - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des

bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Des dispositions différentes seront permises lorsque les constructions présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.
- Sont interdits :
 - les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.
 - L'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossiers.
 - Les architectures étrangères ou typiques d'autres régions (chalet savoyard, maison provençale, ...).

Volume

- Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.
- Le niveau du rez-de-chaussée doit être défini de manière à permettre un accès sans remblai créant des effets de butte.
- Les maisons d'habitation avec un toit terrasse devront se composer d'au moins deux volumes de hauteur différente.

Toitures

- Les constructions principales seront recouvertes par une toiture composée au minimum de deux versants d'une inclinaison comprise entre 40° à 45° (à l'exception des constructions à vocation artisanales ou commerciales).
- Cette règle ne s'applique pas aux extensions et aux annexes dont la hauteur est inférieure à 3 mètres à l'égout ou des vérandas accolées à l'habitation.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Le matériau de couverture doit être de l'ardoise, de la tuile de terre cuite ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillages identiques se mariant dans l'ensemble bâti environnant.

- Pourront cependant être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti ou les espaces environnants proches :
 - les toitures et les murs végétalisés,
 - les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables),
 - les bardages en matériaux nobles (zinc, matériaux similaires),
 - tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural permettant de renforcer l'isolation thermique et le caractère durable des constructions.
- Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes. Les "chiens assis" sont interdits.

Revêtement des constructions

- Les enduits doivent être de tonalité neutre, en harmonie avec les maçonneries de pierres locales.
- Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes et dépendances. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.
- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- Les matériaux traditionnels locaux doivent être utilisés et appareillés simplement conformément à l'usage traditionnel avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur ni par leur relief.
- Le bardage bois est autorisé.
- Sont interdits :
 - Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage.
 - Les enduits de ton blanc.
 - Les bardages en tôle ondulée.
 - Il est interdit de recouvrir une façade en pierres apparentes par un enduit ou par une mise en peinture.

Les ouvertures

- En façade sur rue, les menuiseries extérieures doivent être peintes, lazurées ou teintées dans la masse.
- Les coffrets techniques des volets roulants devront être intégrés dans la volumétrie générale de la construction sans débords sur les façades.

Les clôtures

- Les clôtures sur rue seront constituées :
 - soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 2 mètres, en pierre de taille ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit,
 - soit d'un muret de 1 mètre de hauteur maximum surmonté d'une grille ou de tout autre dispositif à claire voie doublé ou non d'une haie vive. La hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres.
 - soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.
- L'usage de plaques béton est interdite pour les clôtures sur rue.
- Les murs réalisés en gabion sont autorisés pour les murs de soutènement.
- En limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Dispositions particulières

- Les citernes ou installations similaires seront enterrés ou dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.
- Sont interdits en façade sur rue :
 - les antennes paraboliques, sauf impossibilité technique justifiée,
 - Les dispositifs tels que pompe à chaleur, climatiseur (ou tous dispositifs assimilés).
- Abris de jardin : leur superficie maximale est limitée à 10 m² et leur hauteur est limitée à 4 mètres au faîtage.

UA 18 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions principales devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

UA 19 - Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger

Sont protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

- Les 2 lavoirs
- Le puits rue Henri d'Ersu
- La maison du 14 rue Henri d'Ersu
- Les 2 tilleuls rue du Chemin des Dames

SOUS-SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UA 20 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Il devra être préservé au minimum 30 % de la surface de la propriété en espace non imperméabilisé.

UA21 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.

Pour les espaces verts et paysagers (privés ou publics), le recours à des espèces végétales locales est fortement recommandé. La plantation d'espèces invasives est interdite. Une liste de ces espèces (locales et invasives) est annexée au présent document.

UA22 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

Non réglementé

UA 23 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Non réglementé

UA 24 – Éléments de paysage identifiés

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres au sein des boisements protégés et identifiés sur le plan de zonage.

UA 25 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les aires de stationnement seront réalisées en tout ou partie en matériaux drainants afin de privilégier la perméabilité des sols.

UA 26 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Non réglementé

SOUS-SECTION 4 – STATIONNEMENT**UA 27 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement**

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

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement minimum.
- Pour rappel : « Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables » (R111-14-2 du CCH).
- En cas d'impossibilité technique justifiée, les places de stationnement pourront être créées sur le domaine privé dans un rayon maximum de 300 mètres de l'habitation.
- De plus, un emplacement vélo sécurisé et abrité est imposé pour les immeubles de plus de 2 logements.
- Constructions à destination de commerce, bureaux, artisanat, activités de service : La surface affectée au stationnement des véhicules est au minimum égale à 50 % de la surface de plancher affectée aux activités, sans être inférieure à 2 places. De plus, un emplacement pour les vélos devra également être prévu.

A ces espaces, s'ajoutent les espaces à réserver pour la livraison, les manœuvres et le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires nécessaires à l'activité.

Pour rappel, « Lorsque la capacité du parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place » (R111-14-3 du CCH). En cas de parc supérieur à 40 places, le pourcentage passe à 20%.

UA 28 – Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il sera prévu au minimum 1 place de stationnement par logement.

Section 3 - Équipement et réseaux

SOUS-SECTION 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article UA 29- Conditions de desserte des voies publiques ou privées

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Voirie

- Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ...
- Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de services et de secours de faire aisément demi-tour.

Article UA 30- Emplacements réservés à destination de voirie

Sans objet

SOUS-SECTION 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA31 – Eau potable et assainissement

Eau potable

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- Eau à usage non domestique : les captages, forages, prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Assainissement

- Eaux usées : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.
- Eaux résiduaire professionnelles : Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

UA 32 – Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle ou rejetées vers le réseau collectif en cas d'impossibilité technique justifiée et validée par les autorités compétentes.

UA 33 – Réseaux de communications électroniques.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

SOUS-SECTION 3 – EMPLACEMENTS RESERVES

Sans objet au sein de la zone UA.

CHAPITRE 2 - ZONE UE

Définition de la zone

Zone urbaine réservée aux équipements publics.

Informations

- Cette zone est concernée en partie par des aléas forts de mouvement de terrains liés au retrait-gonflement des argiles.

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).

SOUS-SECTION 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'Article suivant.

UE 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- Les équipements publics ou collectifs et les installations et ouvrages qui leur sont liés.

SOUS-SECTION 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UE 3 à UE 10

Articles non règlementés

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

SOUS-SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UE 11 – Règles maximales d’emprises au sol

Non réglementé.

UE 12- Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à partir du terrain naturel jusqu’au faîtage.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

UE 13 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur

Non réglementé

UE 14 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent s’implanter :
 - Soit à l’alignement des voies publiques.
 - Soit avec un recul de 5 mètres minimum.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

UE 15 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

UE 16 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé.

SOUS-SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**UE 17 - Aspect extérieur des constructions****Dispositions générales**

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.
- Sont interdits :
 - les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.
 - L'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossiers.

UE 18 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

UE 19 - Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger

- Non réglementé.

SOUS-SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UE 20 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 30 % de la surface totale du terrain.

UE 21 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs.

Pour les espaces verts et paysagers, le recours à des espèces végétales locales est fortement recommandé. La plantation d'espèces invasives est interdite. Une liste de ces espèces (locales et invasives) est annexée au présent document.

UE 22 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

Non réglementé

UE 23 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Non réglementé

UE 24 – Éléments de paysage identifiés

Non réglementé

UE 25 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé

UE 26 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Non réglementé

SOUS-SECTION 4 – STATIONNEMENT

UE 27 - Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

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

UE 28 – Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

Sans objet pour la zone UE

Section 3 - Équipement et réseaux

SOUS-SECTION 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article UE 29- Conditions de desserte des voies publiques ou privées

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

- Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ...
- Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de secours ou de service de faire aisément demi-tour.

Article UE 30- Emplacements réservés à destination de voirie

Sans objet

SOUS-SECTION 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

UE 31 – Eau potable et assainissement

Eau potable

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- Eau à usage non domestique : les captages, forages, prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Assainissement

- Eaux usées : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.
- Eaux résiduaires industrielles et professionnelles : Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

UE 32 – Eaux pluviales

- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle ou rejetées vers le réseau collectif en cas d'impossibilité technique justifiée et validée par les autorités compétentes.

UE 33 – Réseaux de communications électroniques.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

SOUS-SECTION 3 – EMPLACEMENTS RESERVES

Sans objet au sein de la zone UE.

CHAPITRE 3 - ZONE UT

Définition de la zone

Zone urbaine destinée aux constructions et installations à destination d'équipements touristiques, sportifs et de loisirs et aux structures d'hébergement liées à ces équipements.

Informations

- Cette zone est concernée en partie par des aléas forts de mouvement de terrains liés au retrait-gonflement des argiles.
- La zone est en partie concernée par le périmètre de réciprocité identifié autour des bâtiments d'élevage.

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).
- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les constructions identifiées et protégées au PLU au titre de l'Article R 421-23 du code de l'urbanisme.

SOUS-SECTION 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UT 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et occupations du sol de toute nature autres que celles énumérées à l'Article ci-après.

UT 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants ainsi que leurs annexes.
- Les constructions ou installations à usage d'équipement touristique, sportif ou de loisirs, ainsi que les structures d'hébergement sous forme d'hôtel ou de résidence de tourisme liées à la fréquentation de ces équipements sous réserve que la réalisation des équipements nécessaires à la l'opération soit prise en charge par le pétitionnaire ou assurée dans le cadre d'une

convention avec une collectivité publique.

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à l'hébergement touristique ou aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations implantées dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à enregistrement sous réserve :
 - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - Qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens.
 - Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- La reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans, affectée à la même destination, est autorisée dans les limites de la surface de plancher détruite (L111-15 du code de l'urbanisme) et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.
- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.) et les constructions ou installations nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructures (poste transformateur, poste de détente, gaz,...).
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.

SOUS-SECTION 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UT 3 à UT 10

Articles non règlementés

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

SOUS-SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UT 11 – Règles maximales d'emprises au sol

Non règlementé

UT 12- Hauteur des constructions

- ❖ La hauteur des constructions à usage d'habitation ou d'hébergement touristique ne doit pas excéder trois niveaux habitables (R+1+combles).
- ❖ Pour les autres constructions, ou celles dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur totale ne peut excéder 15 mètres à partir du terrain naturel.
- ❖ Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :
 - les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment existant ;
 - La reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans, affectée à la même destination,
 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

UT 13 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur

Non réglementé

UT 14 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions peuvent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques, soit avec un recul minimum de 3 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
 - A l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas cette règle. Dans ce cas, l'extension est autorisée avec un recul identique à celui du bâtiment

UT 15 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être implantées :
 - Soit sur les limites séparatives
 - Soit à une distance au moins égale à 2 mètres
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
 - A l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas cette règle. Dans ce cas, l'extension est autorisée avec un recul identique à celui du

bâtiment existant.

UT 16 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 4 m.

SOUS-SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UT 17 - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.
- Sont interdits :
 - les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.
 - L'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossiers.

Volume

- Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent s'harmoniser avec le site

Revêtement des constructions

- Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence en lien avec le caractère naturel et lacustre des lieux.

Dispositions particulières

- Les citernes ou installations similaires seront enterrés.

- Les installations de stockage en plein air doivent être dissimulées à la vue depuis les voies publiques par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

UT 18 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

UT 19 - Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger

Non règlementé

SOUS-SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UT 20 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Il devra être préservé au minimum 30 % de la surface de la propriété en espace non imperméabilisé.

UT 21 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.

Pour les espaces verts et paysagers (privés ou publics), le recours à des espèces végétales locales est fortement recommandé. La plantation d'espèces invasives est interdite. Une liste de ces espèces (locales et invasives) est annexée au présent document.

UT 22 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

Non règlementé

UT 23 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Non réglementé

UT 24 – Éléments de paysage identifiés

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres au sein des boisements protégés et identifiés sur le plan de zonage.

UT 25 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les aires de stationnement seront réalisées en tout ou partie en matériaux drainants afin de privilégier la perméabilité des sols.

UT 26 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Non réglementé

SOUS-SECTION 4 – STATIONNEMENT

UT 27 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement

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

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation ou d'hébergement : 1 place de stationnement minimum.
- Un emplacement vélo sécurisé et abrité est imposé pour les immeubles de plus de 4 logements.
- Une surface affectée au stationnement, adaptée à la fréquentation prévisionnelle des équipements touristiques, sportifs ou de loisirs ouverts au public.
- A ces espaces, s'ajoutent les espaces à réserver pour la livraison, les manœuvres et le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires nécessaires à l'activité.

UT 28 – Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

Non réglementé

Section 3 - Équipement et réseaux

SOUS-SECTION 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Article UT 29- Conditions de desserte des voies publiques ou privées

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Voirie

- Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ...
- Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de services et de secours de faire aisément demi-tour.

Article UT 30- Emplacements réservés à destination de voirie

Sans objet

SOUS-SECTION 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

UT 31 – Eau potable et assainissement

Eau potable

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- Eau à usage non domestique : les captages, forages, prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Assainissement

- Eaux usées : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.
- Eaux résiduaires professionnelles : Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

UT 32 – Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle ou rejetées vers le réseau collectif en cas d'impossibilité technique justifiée et validée par les autorités compétentes.

UT 33 – Réseaux de communications électroniques.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

SOUS-SECTION 3 – EMPLACEMENTS RESERVES

Sans objet au sein de la zone UT.

Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

CHAPITRE UNIQUE - ZONE 1AU

Définition de la zone

Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat. Cette zone est soumise à Orientation d'Aménagement (cf document n°3).

Informations

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).

SOUS-SECTION 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les activités industrielles ou agricoles
- les terrains de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- Les entrepôts,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les dépôts de matériaux,
- les affouillements et exhaussements du sol, hors des cas mentionnés ci-après.

1AU2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- Les constructions à usage d'habitation dans la mesure où le projet couvre l'ensemble de la zone

ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone, prévus aux orientations d'aménagement et de programmation.

- Les constructions à usage artisanales sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone ainsi que les commerces d'une surface de vente inférieure à 300 m².
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).

SOUS-SECTION 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1AU 3 à 1AU 10

Articles non règlementés

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

SOUS-SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AU 11 – Règles maximales d'emprises au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50 % de la superficie de l'unité foncière.

1AU 12 - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage.
- La hauteur des constructions présentant une toiture terrasse est limitée à 7 mètres à l'acrotère.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

1AU 13 - Objectif de densité minimale de construction

- Une densité résidentielle d'environ 12 logements à l'hectare est demandée (densité brute).

1AU 14 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies -de desserte.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au

fonctionnement du service public.

1AU 15 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

1AU 16 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 m.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

SOUS-SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AU 17 - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.
- Sont interdits :
 - les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.
 - L'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses,

agglomérés grossiers.

- Les architectures étrangères ou typiques d'autres régions (chalet savoyard, maison provençale, ...).

Volume

- Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.
- Le niveau du rez-de-chaussée doit être défini de manière à permettre un accès sans remblai créant des effets de butte.
- Les maisons d'habitation avec un toit terrasse devront se composer d'au moins deux volumes de hauteur différente.

Toitures

- Les constructions principales seront recouvertes par une toiture composée au minimum de deux versants d'une inclinaison comprise entre 40 à 45°
- Cette règle ne s'applique pas aux extensions et aux annexes dont la hauteur est inférieure à 3 mètres à l'égout ou des vérandas accolées à l'habitation.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Le matériau de couverture doit être de l'ardoise, de la tuile de terre cuite ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillages identiques se mariant dans l'ensemble bâti environnant.
- Pourront cependant être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti ou les espaces environnants proches :
 - les toitures et les murs végétalisés,
 - les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables),
 - les bardages en matériaux nobles (zinc, matériaux similaires),
 - tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural permettant de renforcer l'isolation thermique et le caractère durable des constructions.
- Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes. Les "chiens assis" sont interdits.

Revêtement des constructions

- Les enduits doivent être de tonalité neutre, en harmonie avec les maçonneries de pierres locales.
- Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes et dépendances. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- Les matériaux traditionnels locaux doivent être utilisés et appareillés simplement conformément à l'usage traditionnel avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur ni par leur relief.
- Le bardage bois est autorisé.
- Sont interdits :
 - Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage.
 - Les enduits de ton blanc.
 - Les bardages en tôle ondulée.

Les ouvertures

- En façade sur rue, les menuiseries extérieures doivent être peintes, lazurées ou teintées dans la masse.
- Les coffrets techniques des volets roulants devront être intégrés dans la volumétrie générale de la construction sans débords sur les façades.

Les clôtures

- Les clôtures sur rue seront constituées :
 - soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 2 mètres, en pierre de taille ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit,
 - soit d'un muret de 1 mètre de hauteur maximum surmonté d'une grille ou de tout autre dispositif à claire voie doublé ou non d'une haie vive. La hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres.
 - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.
- Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.
- L'usage de plaques béton est interdite pour les clôtures sur rue.
- Les murs réalisés en gabion sont autorisés pour les murs de soutènement.
- En limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Dispositions particulières

- Les citernes ou installations similaires seront enterrés ou dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.
- Sont interdits en façade sur rue :
 - les antennes paraboliques, sauf impossibilité technique justifiée,

- Les dispositifs tels que pompe à chaleur, climatiseur (ou tous dispositifs assimilés).
- Abris de jardin : leur superficie maximale est limitée à 10 m² et leur hauteur est limitée à 4 mètres au faîtage.

1AU 18 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

1AU 19 - Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger

Non règlementé

SOUS-SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1AU 20 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Il devra être préservé au minimum 40 % de l'unité foncière en espace non imperméabilisé.

1AU 21 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.

Pour les espaces verts et paysagers (privés ou publics), le recours à des espèces végétales locales est fortement recommandé. La plantation d'espèces invasives est interdite. Une liste de ces espèces (locales et invasives) est annexée au présent document.

1AU 22 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

Non règlementé

1AU 23 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Non réglementé

1AU 24 – Éléments de paysage identifiés

Non réglementé

1AU 25 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les aires de stationnement seront réalisées en tout ou partie en matériaux drainants afin de privilégier la perméabilité des sols.

1AU 26 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Non réglementé

SOUS-SECTION 4 – STATIONNEMENT

1AU 27 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement

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

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement minimum.
- Il devra être réalisé des aires de stationnement « visiteur » à raison d'une place de stationnement public par tranche de 2 logements.
- De plus, un emplacement vélo sécurisé et abrité est imposé pour les immeubles de plus de 2 logements.
- Pour rappel : « Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables » (R111-14-2 du CCH).
- Constructions à destination d'activités (commerce, bureau, artisanat, activités de services) : La surface affectée au stationnement est au minimum égale à 50 % de la surface de plancher affectée aux activités, sans être inférieure à 2 places. De plus, un emplacement pour les vélos devra également être prévu.

A ces espaces, s'ajoutent les espaces à réserver pour la livraison, les manœuvres et le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires nécessaires à l'activité.

Pour rappel, « Lorsque la capacité du parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés

doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place » (R111-14-3 du CCH). En cas de parc supérieur à 40 places, le pourcentage passe à 20%.

1AU 28 – Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il sera prévu au minimum 1 place de stationnement par logement.

Section 3 - Équipement et réseaux

SOUS-SECTION 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1AU 29- Conditions de desserte des voies publiques ou privées

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Voirie

- Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ...
- Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de services et de secours de faire aisément demi-tour.

1AU 30- Emplacements réservés à destination de voirie

Sans objet

SOUS-SECTION 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AU 31 – Eau potable et assainissement

Eau potable

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- Eau à usage non domestique : les captages, forages, prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Assainissement

- Eaux usées : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.
- Eaux résiduaires professionnelles : Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

1AU 32 – Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle ou rejetées vers le réseau collectif en cas d'impossibilité technique justifiée et validée par les autorités compétentes.

1AU 33 – Réseaux de communications électroniques.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

SOUS-SECTION 3 – EMBLEMES RESERVES

Sans objet au sein de la zone 1AU.

Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles

CHAPITRE UNIQUE - ZONE A

Définition de la zone

La zone A comprend les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Informations

- Cette zone est concernée en partie par des aléas forts de mouvement de terrains liés au retrait-gonflement des argiles.

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

SOUS-SECTION 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions non liées aux activités agricoles.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Le stationnement des caravanes et l'installation d'habitations légères hors terrain aménagé.
- Les nouvelles carrières.
- Les dépôts de matériaux autres que ceux nécessaires à l'activité agricole.
- De plus au sein des zones à dominante humides, identifiées au plan de zonage, sont interdits :
 - Tous travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
 - Les comblements, affouillements et exhaussements
 - Les nouveaux drainages
 - Les dépôts de toute nature,

- La création de plans d'eau artificiels,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
- L'imperméabilisation des sols.

A 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- Les bâtiments d'activités nécessaires à une exploitation agricole,
- Les constructions liées à la diversification agricole dont la valorisation non alimentaire des agro ressources et si elles restent accessoires à la production principale.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés au titre de l'Article L151-11 du code de l'urbanisme à condition :
 - Qu'il s'agisse de reconversion dans le volume du bâtiment existant, pour des usages compatibles avec la vocation de la zone et la proximité immédiate des habitations du bourg (hébergement touristique, vente à la ferme, transformation de produits issus ou non de l'exploitation agricole) ;
 - Qu'il n'en résulte aucune augmentation significative des besoins en infrastructures de voirie et réseaux divers.
- les constructions nécessaires à l'exploitation de la ressource en eau potable.
- Les exhaussements et affouillements du sol indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation du sol autorisés.

SOUS-SECTION 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

A 3 à A 10

Articles non réglementés

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

SOUS-SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A 11 – Règles maximales d’emprises au sol

Non réglementé

A 12 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres à partir du terrain naturel jusqu’au faîtage. Toutefois une hauteur supérieure (limitée à 15 mètres) pourra être autorisée lorsqu'elle est justifiée par des raisons techniques liées à la nature de l'activité à condition que l'intégration du bâtiment dans le paysage soit prise en compte.

Pourront dépasser cette hauteur dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- Les extensions des bâtiments existants sans en dépasser la hauteur.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

A 13 - Objectif de densité minimale de construction

Non réglementé

A 14 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Sauf aménagement ou extension, cas où le projet de construction peut respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, toute construction nouvelle doit respecter un recul de 10 mètres de l’alignement des voies.
- Cet Article ne s’applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

A 15 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent s’implanter en retrait d’au moins 5 mètres des limites séparatives.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

A 16 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

SOUS-SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**A 17 - Aspect extérieur des constructions****Dispositions générales**

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.
- Sont interdits :
 - les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.
 - L'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossiers.
 - Les architectures étrangères ou typiques d'autres régions

Construction à vocation d'activités

- Les constructions doivent présenter un aspect soigné, tant au point de vue des volumes et des matériaux mis en œuvre que des coloris employés.
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (agglomérés, parpaings, etc...) est interdit.
- Les soubassements doivent être de taille réduites (maximum ¼ de la hauteur de la façade) et d'une teinte équivalente ou plus sombre que le bâtiment.
- Les portes seront de préférence de même couleur et de même matériau que la façade.
- Les teintes des toitures en bardage métallique doivent être plus sombres que celles des façades et en accord avec les couleurs dominantes des couvertures traditionnelles.
- Les teintes des bardages métalliques autorisées sont les suivantes :

Pour les façades :Pour les toitures :

- Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise ou brun foncé ou d'un autre ton neutre si la toiture est cachée par un bandeau dépassant la hauteur du faîtage.
- Les dépôts de matériaux et aires de stockage doivent être faits à l'arrière des bâtiments ou cachés par des plantations.

Dispositions particulières

- Les citernes ou installations similaires seront enterrés ou dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

A 18 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;

- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

A 19 - Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger

Non réglementé

SOUS-SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A 20 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé

A 21 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.

Des plantations d'accompagnement à base d'essences locales seront réalisées autour des bâtiments agricoles, de façon à leur assurer une meilleure intégration paysagère.

La plantation d'espèces invasives est interdite. Une liste de ces espèces (locales et invasives) est annexée au présent document.

A 22 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

Non réglementé

A 23 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Non réglementé

A 24 – Éléments de paysage identifiés

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres au sein des boisements protégés et identifiés sur le plan de zonage.

A 25 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé

A 26 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Non réglementé

SOUS-SECTION 4 – STATIONNEMENT**A 27 - Obligations de réalisation d'aires de stationnement**

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.
- Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par habitation ou par hébergement touristique.

A 28 – Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

Non règlementé

Section 3 - Équipement et réseaux**SOUS-SECTION 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****A 29- Conditions de desserte des voies publiques ou privées**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ...

A 30 - Emplacements réservés à destination de voirie

Sans objet

SOUS-SECTION 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**A 31 – Eau potable et assainissement****Eau potable**

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage ou forage conformes à la réglementation sanitaire en vigueur, et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

- Eau à usage non domestique : les captages, forages, prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Assainissement

- Eaux usées domestiques : Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Toutefois, en l'absence de réseaux à proximité où en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Eaux résiduelles industrielles et professionnelles : Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

A 32 – Eaux pluviales

- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle ou rejetées vers le réseau pluvial collectif en cas d'impossibilité technique.

A 33 – Réseaux de communications électroniques.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

SOUS-SECTION 3 – EMBLEMES RESERVES

Sans objet au sein de la zone A.

Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles

CHAPITRE UNIQUE - ZONE N

Définition de la zone

La zone N comprend les secteurs du territoire à protéger de l'urbanisation nouvelle.

Informations

- *Cette zone est concernée en partie par des aléas forts de mouvement de terrains liés au retrait-gonflement des argiles.*

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

Rappels :

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

SOUS-SECTION 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions de toute nature autre que celles énumérées à l'Article ci après.
- Les terrains de camping et les dépôts de caravanes,
- L'installation d'habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux de toute nature.
- Toutes constructions et installations à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau et du lac.

De plus au sein des zones à dominante humides identifiées au plan de zonage sont interdits :

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

N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la forêt.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion de l'eau potable.
- Les constructions et installations liées à l'utilisation du lac pour les loisirs nautiques.
- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).

Au sein des zones à dominante humides identifiées au plan de zonage sont seulement autorisés :

- Les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public (éducation à l'environnement) sous réserve qu'elles restent compatibles avec les infrastructures et équipements publics et qu'elles justifient d'une bonne insertion dans le site.
- les affouillements et exhaussements du sol en cas de nécessité écologique justifiée (restauration écologique de la zone humide).

SOUS-SECTION 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

N 3 à N 10

Articles non réglementés

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

SOUS-SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N 11 - Règles maximales d'emprises au sol

Il n'est pas fixé de règles

N 12 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions autorisées ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

Pourront dépasser cette hauteur dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- Les extensions des bâtiments existants sans en dépasser la hauteur.
- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public

N 13 - Objectif de densité minimale de construction

Non réglementé

N 14 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Sauf aménagement ou extension, cas où le projet de construction peut respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, toute construction nouvelle doit respecter un recul d'au moins 10 mètres de l'alignement des voies.
- Cet Article ne s'applique pas aux Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public.

N 15 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres des limites séparatives.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

N 16 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

SOUS-SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N 17 - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.
- Sont interdits :
 - les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.
 - L'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossiers.

Volume

- Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Toitures

- Le matériau de couverture doit être de l'ardoise, de la tuile de terre cuite ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillages identiques.

Revêtement des constructions

- Les enduits doivent être de tonalité beige, grège ou approchant, en harmonie avec les maçonneries de pierres locales.
- Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes et dépendances. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.
- Sont interdits :
 - Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage.
 - Les enduits de ton blanc.
 - La mise en peinture ou en enduit de façades en pierre apparente.

- Les bardages en tôle ondulée non peinte.

Les clôtures

Les clôtures seront préférentiellement constituées soit de murets surmontés d'un grillage et doublé de haies vives, soit de haie végétale doublée ou non d'un grillage.

Afin d'assurer la perméabilité des clôtures à la petite faune, le grillage utilisé doit être à maille large en partie basse ou maintenir un espace libre entre le bas du grillage et la surface du sol.

N 18 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
-

N 19 - Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger

Non règlementé

SOUS-SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

N 20 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non règlementé

N 21 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.

La plantation d'espèces invasives est interdite. Une liste de ces espèces (locales et invasives) est annexée au présent document.

N 22 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

Non réglementé

N 23 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Non réglementé

N 24 – Éléments de paysage identifiés

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres au sein des boisements protégés et identifiés sur le plan de zonage.

N 25 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Pour toute construction nouvelle, le traitement des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire sauf en cas d'impossibilité technique.

N 26 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Non réglementé

SOUS-SECTION 4 – STATIONNEMENT

N 27 - Obligations de réalisation d'aires de stationnement

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

N 28 – Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

Non règlementé

Section 3 - Équipement et réseaux

SOUS-SECTION 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

N 29 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées

- Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

N 30- Emplacements réservés à destination de voirie

Sans objet

SOUS-SECTION 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

N 31 – Eau potable et assainissement

Eau potable

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage ou forage conformes à la réglementation sanitaire en vigueur, et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.
- Eau à usage non domestique : les captages, forages, prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Assainissement

- Eaux usées : Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Toutefois, en l'absence de réseaux à proximité où en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

N 32 – Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle ou rejetées vers le réseau collectif en cas d'impossibilité technique. Il est recommandé d'utiliser un dispositif enterré de récupération des eaux.

N 33 – Réseaux de communications électroniques.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

SOUS-SECTION 3 – EMBLEMES RESERVES

Sans objet au sein de la zone N.

Titre VII :
Annexes au règlement

<p style="text-align: center;">ANNEXE N°1</p> <p style="text-align: center;">LISTE DES ESSENCES PRECONISEES POUR LES HAIES</p> <p style="text-align: center;">VEGETALES</p>
--

Les haies peuvent être de quatre types suivant leur hauteur et leur aspect :

- Haies fleuries de faible développement (couleur changeante suivant les saisons).
- Haies persistantes ou épineuses (résistant bien à l'effraction).
- Haies brise vent caduc (conseillé pour les parcelles exposées au nord).
- Haies d'espèces mélangées sur deux rangs.

Les haies pourront être constituées des essences suivantes :

- Haie basse de moins de un mètre de haut :
 - Buis, charmille, érable champêtre, fusain d'Europe, troène...
- Haie moyenne entre 1 et 2 m de haut :
 - Buis charme, cornouiller mâle, cornouiller sanguin, érable champêtre, fusain d'Europe, genêt d'Espagne, houx, lilas, noisetier, orme, saule, sureau, troène ; viorne mancienne.
- Haie haute supérieure à 2 m :
 - Amélanchier, aulne cordé, baguenaudier, berberis, cotoneasters (à l'exception de *Cotoneaster horizontalis* Decne. et *Cotoneaster dammeri*), deutzia, groseillier sanguin, hibiscus, if, laurier-tin, chèvrefeuilles arbustifs (*Lonicera nitida*, *Lonicera tatarica*), pommier à fleurs, pyracantha, rosier arbustif (à l'exception de *Rosa rugosa*), seringat, viorne obier, weigelia.
- Haie haute (brise-vent)
 - Bouleau, cerisier, châtaignier, marronnier, noyer,
 - Charme, chêne chevelu, chêne sessile, frêne commun, noisetier
 - Hêtre, érable champêtre, érable sycomore, pommier sauvage,
 - Merisier, tilleul, orme champêtre, poirier commun.

EN REVANCHE, INVASIVES, LES ESPECES SUIVANTES SONT PROSCRITES :
--

➤ Espèces arborescentes et arbustives :

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

➤ Espèces herbacées :

- Ambroisie (*Ambrosia artemisiifolia*)
- Asters américains (*Aster lanceolatus*, *Aster salignus*, *Aster novi-belgii*)
- Balsamine du Cap (*Impatiens capensis*)
- Balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*)
- Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)
- Ludwgies (*Ludwigia grandiflora*, *Ludwigia peploides*)
- Persicaire de l'Himalaya (*Persicaria wallichii*)
- Renouée du Japon (*Fallopia japonica*)
- Renouée de Sakhaline (*Fallopia sachalinensis*)
- Renouée hybride des 2 précédente (*Fallopia x bohemica*)

-
- Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*)
 - Verge d'or du Canada (*Solidago canadensis*)
 - Verge d'or géante (*Solidago gigantea*)

ANNEXE N°2

RECOMMANDATIONS CONCERNANT LE RISQUE RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES



1 / Un phénomène naturel et un risque sérieux pour les habitations

On qualifie de **risque géologique tout incident catastrophique engendré par des phénomènes de mouvements de terrain, intervenant de manière plus ou moins rapide et plus ou moins brutale.**

11,2%
des événements naturels catastrophiques sont des risques géologiques

Un risque géologique lié aux conditions climatiques

Les risques géologiques représentent 11,2% des événements naturels catastrophiques¹. On distingue au sein des risques géologiques : les risques telluriques liés au déplacement continu des plaques de la croûte terrestre causant séismes, éruptions volcaniques, tsunamis ; les risques côtiers dépendant des mouvements des mers et océans et induisant l'érosion et la submersion des côtes ; et enfin les risques climatiques inhérents aux éléments tels que le vent, la température et les précipitations dont les principales conséquences

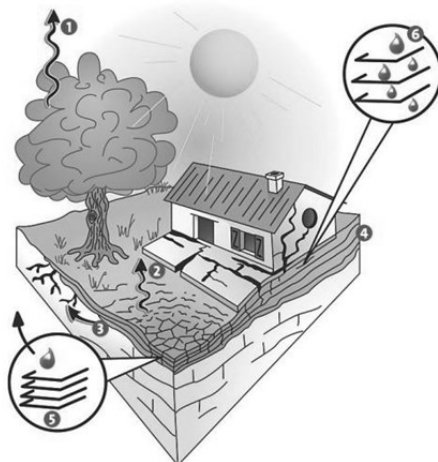
non météorologiques, sont des mouvements de terrain. Le risque de retrait-gonflement des argiles appartient à cette dernière catégorie.

Les sols argileux possèdent la propriété de voir leur consistance se modifier en fonction de leur teneur en eau. Ainsi, en contexte humide, un sol argileux se présente comme souple et malléable, tandis que ce même sol desséché sera dur et cassant. Des variations de volume plus ou moins conséquentes en fonction de la structure du sol et des minéraux en présence, accompagnent ces modifications de consistance. Ainsi, lorsque la teneur en eau augmente dans un sol argileux, on assiste à une augmentation du volume de ce sol, on parle alors de « gonflement des argiles ». Au contraire, une baisse de la teneur en eau provoquera un phénomène inverse de rétractation ou « retrait des argiles ».

MÉCANISME DU RETRAIT-GONFLEMENT

- ① Évapotranspiration
- ② Évaporation
- ③ Absorption par les racines
- ④ Couches argileuses
- ⑤ Feuilletés argileux
- ⑥ Eau interstitielle

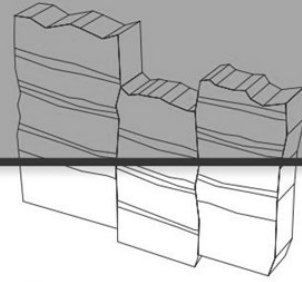
Sources : BRGM – M. Villey



Un phénomène aux conséquences coûteuses

Non dangereux pour l'homme, le phénomène de retrait-gonflement des argiles est désormais bien connu des géotechniciens. Il est pris en charge depuis 1989 par la procédure Cat Nat, il est la deuxième cause d'indemnisation (au premier rang : les inondations). Générant de sérieux dégâts sur l'habitat, c'est ainsi près de 6 milliards d'euros qui ont été dépensés entre 1990 et 2013 pour indemniser les propriétaires et limiter les désordres liés à ce phénomène².

¹ / www.catnat.net - 2 / Chiffres de la Caisse Centrale de Réassurance (2015) www.ccr.fr



2 / Les argiles, des matériaux aux propriétés particulières

Les sols argileux sont dits sédimentaires car issus de l'agrégation de multiples éléments arrachés à différentes autres roches. Les minéraux argileux se caractérisent par une structure atypique en feuillet dont ils tirent leurs propriétés plastiques.

Une structure minéralogique en feuillet

Observées au microscope, les argiles apparaissent sous forme de plaquettes superposées. On parle de structure en feuillets. L'espace entre les différentes couches ou feuillets de minéraux peut accueillir de l'eau et des ions conférant aux argiles leurs propriétés de dilatation et rétractation. On distingue trois familles d'argiles, en fonction de l'épaisseur des feuillets, de leurs minéraux constitutifs et de la distance interfeuillets.

La plasticité des argiles

Un matériau argileux a une consistance variable selon la teneur en eau du sol. Dur et cassant lorsqu'il est sec, il devient meuble à partir d'un certain degré d'humidité. Ces modifications de consistance s'accompagnent également de variations de volume dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire.

La plasticité de l'argile dépend des minéraux qui la constituent. La smectite, la vermiculite et la montmorillonite sont des minéraux dits sensibles, du fait de leur potentiel de déformation élevé, alors que ce dernier est plus faible pour des minéraux tels que l'illite et la kaolonite.

Un phénomène d'origine climatique

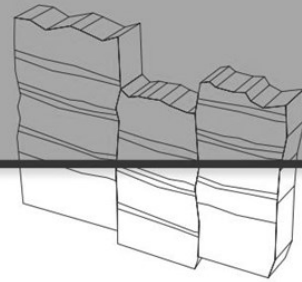
L'état d'hydratation des sols impacte directement la structure des argiles. En période sèche, la tranche la plus superficielle du sol est soumise à l'évaporation, les molécules d'eau captives des espaces interfeuillets sont



Fentes de dessiccation sur un sol argileux.
Sources : BRGM

ainsi libérées. Se produit alors une rétractation des argiles avec pour conséquences un tassement des sols et l'apparition de fentes signalant le retrait des argiles (voir photo ci-dessus). A contrario, en période humide, les sols se gorgent d'eau et les argiles subissent des phénomènes de gonflements.

En climat tempéré, les sols argileux sont le plus souvent quasiment saturés en eau, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, ils sont, par conséquence, éloignés de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche.



3 / Le risque de retrait-gonflement des argiles, un phénomène connu et maîtrisable

En tant que risque naturel d'origine climatique, le phénomène de retrait-gonflement des argiles est directement lié aux conditions météorologiques et notamment aux précipitations. Ce risque est identifié depuis les années 1950.

LES 6 SÉCHERESSES À RETENIR ENTRE 1976 ET 2015

- 1976 :** Fort déficit pluviométrique depuis l'hiver, sévérité exceptionnelle en intensité et étendue géographique. Vague de chaleur estivale, intensité forte selon Météo-France, durée 15 jours.
- 1989 :** Déficit pluviométrique peu intense mais particulièrement long, d'où un déficit hydrique des sols très important. Record de moyenne des températures maximales, dépassé en 2003.
- 2003 :** Précipitations inférieures à la normale de février à septembre, vague de chaleur d'intensité exceptionnelle, durée 13 jours. Année la plus coûteuse en termes d'indemnisation du risque.
- 2006 :** Déficit pluviométrique moins intense et moins étendu géographiquement que 1976. Vague de chaleur plus longue que 2003 (19 jours) mais moins intense et moins étendue géographiquement, deuxième rang : supérieure à 1976 mais inférieure à 2003.
- 2011 :** Printemps exceptionnellement chaud et sec : printemps le plus sec des 50 dernières années (moins de la moitié des précipitations normales), devant 1976 et 1997, le plus chaud depuis le début du XX^{ème} siècle, devant 2007 et 2003. Niveau de sécheresse jamais atteint en fin de printemps.
- 2015 :** 2^{ème} été le plus chaud derrière 2003 et devant 2006, deux vagues de chaleur successives en juillet, mais pluviométrie dans la normale, avec disparités régionales : déficit dans un grand quart nord-est.

Les manifestations du phénomène de retrait-gonflement des sols argileux ont été mises en évidence en Angleterre dès les années 1950, plus tardivement en France lors de la sécheresse de l'été 1976. Depuis la vague de sécheresse des années 1989-91, le phénomène de retrait-gonflement a été intégré au régime des catastrophes naturelles mis en place par la loi du 13 juillet 1982. À ce titre, les dommages qui lui sont attribués sont susceptibles d'être indemnisés par les assureurs.

Les périodes de sécheresse comme facteur déclenchant

Sous climat tempéré, tel que nous le connaissons en France, les sols sont généralement proches de la saturation, hydratés par des précipitations régulières. Les épisodes de sécheresse, caractérisés par des températures élevées, un déficit pluviométrique et une très forte évapotranspiration, ont pour répercussion immédiate d'assécher les sols. L'alternance sécheresse-réhydratation des sols entraîne localement des mouvements de terrain, non uniformes, provoquant des dégâts plus ou moins sérieux sur les bâtiments.

Les dommages à l'habitat

Les mouvements de terrain induits par le retrait et le gonflement des argiles se traduisent principalement par des fissurations en façade >>>



des habitations, souvent obliques, et passant par les points de faiblesse que constituent les ouvertures. Les désordres se manifestent aussi par des décollements entre éléments jointifs (garages, perrons, terrasses), ainsi que par une distorsion

des portes et fenêtres, une dislocation des dalles et des cloisons et, parfois, la rupture de canalisations enterrées (ce qui vient aggraver les désordres car les fuites d'eau qui en résultent provoquent des gonflements localisés).

ANTICIPER LE RISQUE POUR MIEUX LE MAÎTRISER

Si les dégâts provoqués par ce phénomène sont coûteux et pénibles à vivre pour les propriétaires, la construction sur des sols argileux n'est en revanche pas impossible. En effet, des mesures préventives simples peuvent être prises afin de construire une maison en toute sécurité.

• **Les fondations** : en premier lieu, les fondations doivent être suffisamment profondes et ancrées de manière homogène afin de s'affranchir de la zone la plus superficielle du sol, sensible à l'évapotranspiration et donc susceptible de connaître les plus grandes variations de volumes.

• **La structure du bâtiment** : afin de résister à la force des mouvements verticaux et horizontaux, les murs de l'habitation peuvent être renforcés par des chaînages internes renforçant ainsi sa structure.

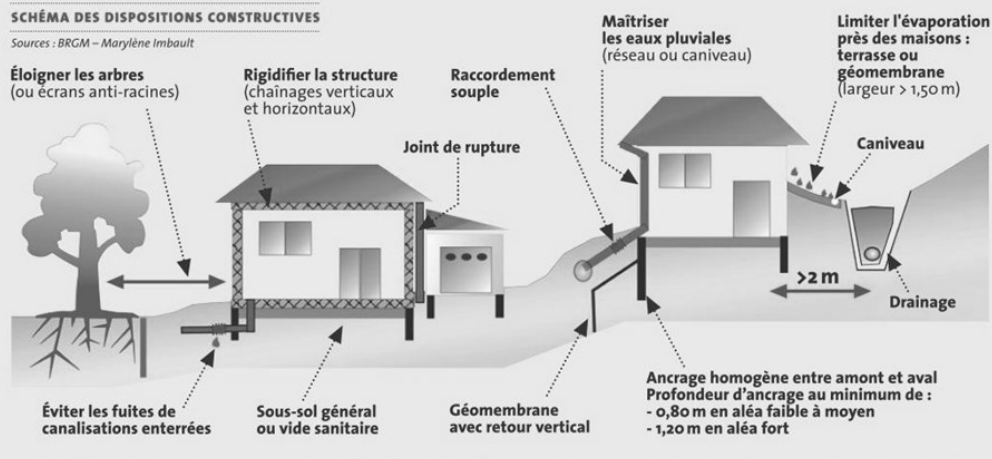
• **Éloigner les sources d'humidité** : on considère comme mesure préventive efficace, la mise à distance de l'habitation de toute zone humide ainsi que d'éléments tels que les arbres, des drains et autres matériels de pompage. Les géologues conseillent également la pose d'une géomembrane isolant le bâtiment du sol de manière à s'affranchir du phénomène saisonnier d'évapotranspiration. Enfin, il est capital que les canalisations d'eau enterrées puissent subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose le recours à des systèmes non rigides.

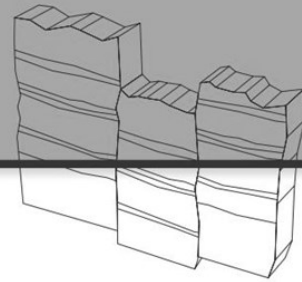


Coulage de fondations d'une habitation sur sols argileux. Sources : AQC

SCHEMA DES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES

Sources : BRGM – Marylène Imbault





4 / Un phénomène connu et un risque maîtrisé par le BRGM

Le BRGM est le service géologique national français, l'établissement public de référence dans le domaine des sciences de la terre pour gérer les ressources et les risques du sol et du sous-sol.

L'expertise « risques » du BRGM

Les activités du BRGM en matière de risques naturels couvrent le risque sismique, les mouvements de terrain, les phénomènes de retrait-gonflement des argiles, les effondrements liés aux carrières souterraines et aux cavités naturelles et anthropiques, les risques côtiers... Ainsi, des équipes dédiées travaillent au quotidien à la connaissance des phénomènes et leur modélisation, à l'évaluation des dangers associés, à la surveillance, à l'étude de la vulnérabilité des sites exposés, à l'évaluation du risque et sa prévention, à la gestion de crises, mais aussi à la formation des différents acteurs concernés ainsi qu'à l'information du public.

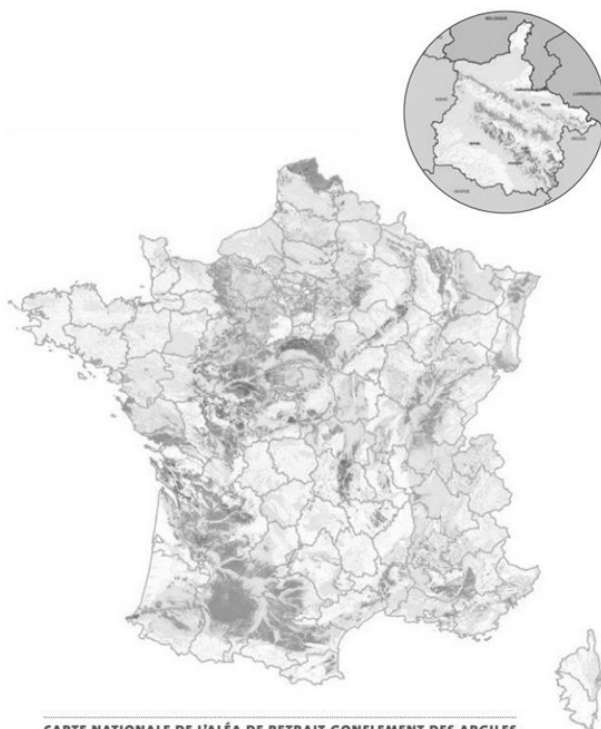
En matière de risque retrait-gonflement des argiles, le BRGM dispose d'une équipe dédiée à l'étude et à la prévention des risques liés aux mouvements de terrain et à l'érosion, qui s'appuie également sur les compétences d'un réseau d'ingénieurs géotechniciens dans les différents services géologiques régionaux du BRGM.

Réparation des dégâts produits par le phénomène de retrait-gonflement des argiles sur la façade d'une maison.
Sources : BRGM ►



▲
Maison fissurée dans le Pas-de-Calais, août 2003. Sources : BRGM - P. Barchi

Dans le cadre de sa mission de service public, le BRGM a notamment mené un programme de cartographie de cet aléa, mandaté par le Ministère de l'Écologie. Le BRGM est également engagé dans différents projets de recherche aux côtés de divers partenaires notamment pour caractériser les sols à risque. L'objectif est de pouvoir apporter des solutions concrètes pour la construction sur sols argileux. ►►►



CARTE NATIONALE DE L'ALÉA DE RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Zone d'aléa retrait-gonflement :

- | | |
|-------------|-----------------------------|
| Aléa fort | Aléa moyen |
| Aléa faible | Zone a priori non argileuse |

Le plan national de cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles

Ce programme ambitieux lancé à la fin des années 1990 est achevé depuis mi-2010. Désormais, chaque département français dispose d'une carte d'aléa à l'échelle 1/50 000 répertoriant les zones exposées au phénomène. Ces documents ont été produits sur la base des cartes géologiques à la même échelle. Les formations marneuses et argileuses ont été plus spécifiquement étudiées et notées selon trois critères : la lithologie (nature des roches), les caractéristiques géotechniques (résistance, plasticité...) et la minéralogie (espèces chimiques qui constituent le sol). Ces critères combinés permettent de déterminer la susceptibilité du sol au retrait-gonflement. L'étude de la répartition géographique des sinistres et de leurs fréquences (la sinistralité) permet de qualifier la probabilité de survenue du phénomène, autrement dit l'aléa.

Les cartes ainsi élaborées peuvent ensuite servir, par exemple, de guides pour la réalisation de Plans de Prévention des Risques (PPR) ou de DICRIM (Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs). Toutes ces données sont accessibles sur le site web www.georisques.gouv.fr.

UN SITE DE MESURE RELOCALISÉ À PROXIMITÉ D'ORLÉANS

Pour suivre le phénomène et nourrir ses travaux de modélisation numérique et de cartographie, le BRGM dispose d'un site expérimental de suivi du retrait gonflement des argiles. Fin 2015, ce site a été déplacé en région Centre, à l'ouest d'Orléans.

L'instrumentation d'un site à Mormoiron (Vaucluse) durant 10 ans, de 2005 à 2014, a permis d'acquérir une grande quantité de données et d'étudier la dessiccation des sols argileux en période de déficit hydrique.

Les résultats récents, notamment en termes de modélisation des déplacements, ont renouvelé le besoin de diversification des observations pour obtenir des données issues de contextes climatiques différents, représentatifs des différentes régions de France métropolitaine.

Afin de répondre à ce besoin, le Ministère de l'Environnement et le BRGM ont instrumenté un nouveau site pour l'observation des argiles, sur la commune de Chaingy, située douze kilomètres à l'ouest d'Orléans.

Le nord et l'ouest d'Orléans sont en effet particulièrement touchés par le retrait-gonflement des argiles et présentent de nombreuses zones situées en aléa de niveau fort. En outre, d'un point de vue climatique comme géologique, la région d'Orléans est très similaire à la région parisienne, région-clé en termes d'enjeux.

La nouvelle station d'acquisition mesure en continu l'humidité et la température des sols argileux, l'humidité et la température de l'air, l'ensoleillement et la pluviométrie. Des capteurs de déplacement permettent de mesurer les tassements du sol.