

Plan Local d'Urbanisme d'ORCHIES

**R
E
G
L
E
M
E
N
T**



PLU approuvé le 09/09/2004

Révision allégée n°1 approuvée le 09/11/2010

Révision allégée n°2 approuvée le 15/12/2011

Modification (simplifiée) n°1 approuvée le 25/09/2014

Modification (de droit commun) n°2 approuvée le 30/03/2017

Modification (de droit commun) n°3 approuvée le 05/09/2023

TABLE DES MATIERES

AVANT-PROPOS

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB

Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UC

Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone UE

Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone UH

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone A

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N

LEXIQUE

ANNEXES DOCUMENTAIRES

AVANT-PROPOS

Le Plan Local d'Urbanisme, le règlement et ses documents graphiques

Le règlement et ses documents graphiques sont établis conformément aux articles R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article R.123-4 : "Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9".

Extrait de l'article R.123-9 :

"Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° L'emprise au sol des constructions ;
- 10° La hauteur maximale des constructions ;
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i) de l'article R. 123-11 ;
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher développée hors oeuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot".

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux relatifs à l'occupation et l'utilisation du sol et génèrent une obligation de conformité (article L.123-5 du code de l'urbanisme).

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Article L 123-1 du code de l'urbanisme : "Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire d'une [...] commune à l'exception des parties de ces territoires qui sont couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur".

Ainsi, le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune d'ORCHIES.

ARTICLE 2 – RENVOI AU LEXIQUE

Les définitions du lexique figurant au présent règlement doivent être prises en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Rappel : extraits du rapport de présentation

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

- ✓ **Les zones urbaines** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U : UA, UB, UC, UE et UH. Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R.123-5 du code de l'urbanisme).
- ✓ **Les zones à urbaniser** sont repérées au plan de zonage par les dénominations AU : 1AU, 1AUe, 1AUh, 2AU et 2AUh. Ce sont des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R.123-6 du code de l'urbanisme).
- ✓ **La zone agricole** est repérée au plan de zonage par la lettre A ; elle comprend également le secteur Ae. Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R.123-7 du code de l'urbanisme).
- ✓ **La zone naturelle** est repérée au plan de zonage par la lettre N. Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (article R.123-8 du code de l'urbanisme).

La zone N comprend 3 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées autorisant des constructions (article R.123-8 3^{ème} alinéa du code de l'urbanisme) :

- le secteur Nh reprenant les constructions existantes situées en zone ruale ;
- le secteur Ne lié à l'exploitation d'un centre équestre ;
- le secteur Nj correspondant aux jardins familiaux.

Les documents graphiques font également apparaître (articles R.123-11 et R.123-12 du code de l'urbanisme) :

- ✓ Les secteurs où ***l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, affaissements***, [...] justifie que soient interdits ou soumis à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols (art. R.123-11 b) du code de l'urbanisme).
- ✓ ***Les emplacements réservés*** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, avec leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (art. R.123-11 d) du code de l'urbanisme).
- ✓ ***Les éléments de paysage*** [...] à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique (art. R.123-11 h) du code de l'urbanisme).
- ✓ ***Des règles d'implantation des constructions*** (art. R.123-11 dernier alinéa).
- ✓ Un secteur dans lequel ***la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants*** sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée (art. R.123-11 f) du code de l'urbanisme).
- ✓ Un secteur délimité en ***application du a de l'article L. 123-2*** (art. R.123-12 4° b) du code de l'urbanisme).
- ✓ Dans la zone A, ***les bâtiments agricoles qui***, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, ***peuvent faire l'objet d'un changement de destination***, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

ARTICLE 4 – RAPPELS

- Le droit de préemption urbain s'applique dans les zones urbaines ou à urbaniser au bénéfice de la commune.

- La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Il est vivement recommandé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter en conséquent les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

TITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX
ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

PREAMBULE

Extraits du rapport de présentation :

La zone UA correspond au centre de la commune. Il

s'agit d'une zone urbaine à vocation mixte.

Les constructions sont implantées de façon dense, essentiellement en ordre continu et généralement à l'alignement.

RAPPELS

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (alea fort et alea faible). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

ARTICLE UA 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les campings et caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les pylônes de transmission téléphonique.
- Les éoliennes non destinées à un usage particulier (habitat, équipement ou activité).
- Les constructions à destination de commerces dépassant 2000 m² de Surface Hors Œuvre Nette.

ARTICLE UA 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol, autres que ceux mentionnés à l'article 1, sont autorisés. Mais sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les constructions et installations à destination d'activités comportant ou non des installations soumises à déclaration en application de la législation sur les installations classées, dans la mesure où :
 - elles satisfont à la législation en vigueur les concernant;
 - elles sont compatibles avec le caractère de la zone, n'apportant pas de gêne ou de nuisances notoires pour le voisinage;
 - elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.
- L'aménagement ou l'extension des établissements à destination d'activités existants comportant des installations classées ou non, dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à la condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances.
- Les équipements de plein-air admissibles à proximité des quartiers d'habitation ne provoquant pas notamment de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.

ARTICLE UA 3: CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1°/ Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ne peut avoir moins de 3,50 mètres de large.

Les groupes de garages individuels de plus de 5 garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

2°/ Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale à double sens n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 mètres de large, dont 5 mètres pour la chaussée. Pour les voiries en sens unique, l'emprise des voies devra être d'au moins 5 mètres de large dont 3,50 mètres de chaussée.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 30 logements et doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules (notamment ceux des services publics: lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

1°/Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes approuvées par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2°/Assainissement

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes:

- La collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain;

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

Dans le cas où le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies par le gestionnaire du réseau.

Si le raccordement n'est pas souhaité, les industriels devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

3°/Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent d'une manière générale être infiltrées dans le sol, sur l'unité foncière, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet.

Il en est ainsi des eaux de toitures, des eaux de parking qui, avant réinfiltration, devront éventuellement être prétraitées.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires telles que l'imperméabilité des sols, seul l'excès d'eaux pluviales peut être rejeté au réseau ou au milieu naturel après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Les aménagements devront être réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

4°/Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle à cet article.

ARTICLE UA 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES

PUBLIQUES

L'application des règles ci-après énoncées s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Dans le cas de voie privée ouverte à la circulation automobile, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Pour les linéaires concernés par une limite d'implantation figurant sur le plan de zonage, l'implantation de la construction à l'alignement doit être maintenue.

Dans le reste de la zone :

Tout ou partie de la façade avant de la construction principale peut être implantée:

- à l'alignement de la voie (en limite d'emprise publique ou sur les marges de recul qui s'y substituent définies par les servitudes d'alignement);
- à l'alignement de l'implantation d'une construction voisine, c'est-à-dire située sur un terrain ayant une limite séparative latérale en commun avec le terrain d'assiette de la construction projetée ;
- en recul au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement ou limite d'emprise de la voie.

Dans le cas d'une implantation de la construction principale en recul de la voie, une règle particulière à l'article 11 s'applique concernant les clôtures.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la limite des emprises ferroviaires.

Toutefois:

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension mesurée d'un bâtiment existant, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimal du bâtiment existant, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur aux reculs minimaux fixes ci-dessus.
- Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter à la limite d'emprise de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.

ARTICLE UA 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les implantations sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec une marge d'isolement sont possibles dans les conditions suivantes:

- Dans le cas d'une implantation en retrait:

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, cette distance minimale peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions annexes dont la surface hors œuvre brute n'excède pas 20m² et dont la hauteur au point le plus haut est inférieure à 4 mètres.

- L'édification de bâtiments joignant la ou les limites parcellaires est autorisée:
 - 1) A l'intérieur d'une bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de la limite d'emprise de la voie.
 - 2) A l'extérieur de cette bande:
 - lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes à la construction principale dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres à la corniche avec tolérance de 1,50 m pour les murs-

- pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.
- lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants dont la hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas 4 mètres mesurée au point le plus élevé.

Toutefois :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension mesurée d'un bâtiment existant, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimal du bâtiment existant, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur aux retraits minimaux fixes ci-dessus.
- Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter en limites séparatives sans condition de profondeur ou en retrait de 1 mètre minimum à compter de ces mêmes limites.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 6 mètres entre deux constructions à destination d'habitation.

ARTICLE UA 9 : EM PRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixe de règle à cet article.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 15 mètres à l'égout de la toiture.

Aucune construction ne peut comporter plus d'un seul niveau de combles.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise:

- pour les travaux d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux dispositions qui précèdent. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elle est rendue nécessaire par leur nature même, et/ ou pour répondre à des besoins de fonctionnalité OU de sécurité.

ARTICLE UA 11: ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité, leur bonne tenue au vieillissement et leur aspect satisfaisant. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings) est interdit.

Les garages, les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les façades. Dans tous les cas, l'unité d'aspect doit être préférentiellement recherchée. La parfaite finition des parements doit être assurée.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage...) doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

La polychromie doit respecter l'harmonie des façades et fronts bâtis. Les façades doivent être peintes avec des couleurs traditionnelles.

L'architecture pastiche d'un style traditionnel d'une autre région ou spécifique d'une époque revalue et trop peu représentée pour déterminer le caractère dominant de l'environnement de la construction projetée est interdite.

Dans le cas de toitures en pente, celles-ci doivent avoir une pente comprise entre 25° et 50°. Toutefois, des adaptations de pentes inférieures peuvent être admises pour les parties de couverture (notamment terrasson, brisis, lucarne) sous réserve d'une bonne intégration dans les volumétries environnantes ou dans la silhouette générale du bâtiment. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs, ainsi qu'aux serres, vérandas, auvents, abris de jardin et garages.

Clôtures :

Pour les clôtures, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...) est interdit.

Dans le cas d'une implantation de la construction principale en recul de la voie, une clôture

constituée d'un mur bahut d'une hauteur hors sol de 0,40 mètre au moins et 1 mètre au plus, éventuellement surmonte d'un dispositif à claire-voie, doit être implantée à l'alignement de la voie. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètre.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 m.

ARTICLE UA 12: STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

- Pour les constructions à destination d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (article L.123-1-13 du code de l'urbanisme), il doit être réalisé 1 place de stationnement automobile par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitation, au moins la moitié des obligations de stationnement sont à intégrer dans la construction, en sous-sol ou en rez-de-chaussée pour tout projet comportant au moins quatre niveaux d'habitation, ainsi que pour tout immeuble comportant au moins 12 logements.
- Pour les constructions à destination d'activités, il doit être réalisé 1 place de stationnement automobile pour 50 m² de surface hors œuvre nette. Cette disposition ne s'applique pas aux activités commerciales.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il doit être réalisé 1 place de stationnement automobile pour 60 m² de surface hors œuvre nette.

Le nombre de places de stationnement des véhicules doit être déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur groupement, et des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance.

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra:

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement: soit justifier de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres;
- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres;
- soit à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. (abrogé - article L332-6-1 modifié par LOI n° 2014-1655 du 29 décembre 2014 - art.44)

ARTICLE UA 13: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées dans les annexes documentaires du présent règlement.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre aux mains pour 200 m² de terrain; les plantations devront être uniformément réparties.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Tout arbre de haute tige doit être remplacé par un arbre de haute tige.

ARTICLE UA 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle à cet article.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

PREAMBULE

Extraits du rapport de présentation.

La zone UB correspond à une zone urbaine à vocation mixte de moyenne densité.

RAPPELS

La zone est touchée par des secteurs à risque d'inondation repérés au plan de zonage soumis à des conditions réglementaires spéciales exposées ci-dessous.

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa fort et aléa faible). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les campings et caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les éoliennes non destinées à un particulier (habitat ou activité).
- Dans les secteurs à risque d'inondation figurés au plan de zonage, les sous-sols et caves sont interdits.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES
CONDITIONS PARTICULIERES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol, autres que ceux mentionnés à l'article 1, sont autorisés. Mais sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions et installations à destination d'activités comportant ou non des installations soumises à déclaration en application de la législation sur les installations classées, dans la mesure où

- elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
 - elles sont compatibles avec le caractère de la zone, n'apportant pas de gêne ou de nuisances notoires pour le voisinage ;
 - elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.
- L'aménagement ou l'extension des établissements à destination d'activités existants comportant des installations classées ou non, dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à la condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances.
 - Les équipements de plein air admissibles à proximité des quartiers d'habitation ne provoquant pas notamment de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit.
 - Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.

ARTICLE UB 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU
PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1°/Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ne peut avoir moins de 3,50 mètres de large.

Les groupes de garages individuels de plus de 5 garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

2°/ Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale à double sens de circulation n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 mètres de large, dont 5 mètres pour la chaussée. Pour les voiries en sens unique, l'emprise des voies devra être d'au moins 5 mètres de large dont 3,50 mètres de chaussée.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 30 logements et doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

1°/ Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes approuvées par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2°/ Assainissement

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- La collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain ;

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est toutefois pas obligatoire.

Dans le cas où le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies par le gestionnaire du réseau.

Si le raccordement n'est pas souhaité, les industriels devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

3°/Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent d'une manière générale être infiltrées dans le sol, sur l'unité foncière, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet.

Il en est ainsi des eaux de toitures, des eaux de parking qui, avant réinfiltration, devront éventuellement être prétraitées.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires telles que l'imperméabilité des sols, seul l'excès d'eaux pluviales peut être rejeté au réseau ou au milieu naturel après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Les aménagements devront être réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

4°/Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle à cet article.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'application des règles ci-après énoncées s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Dans le cas de voie privée ouverte à la circulation automobile, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Tout ou partie de la façade avant de la construction principale peut être implantée :

- à l'alignement de la voie (en limite d'emprise publique ou sur les marges de recul qui s'y substituent définies par les servitudes d'alignement) ;
- à l'alignement de l'implantation d'une construction voisine, c'est-à-dire située sur un terrain ayant une limite séparative latérale en commun avec le terrain d'assiette de la construction projetée ;
- en recul au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement ou limite d'emprise de la voie.

Ce recul minimal est porté à :

- ❖ 25 mètres par rapport à l'axe de la RD938. Ce recul ne s'applique pas pour les constructions annexes et les extensions des constructions existantes.
- ❖ 10 mètres par rapport à la limite des emprises ferroviaires.

Pour les linéaires concernés par une limite d'implantation figurant sur le plan de zonage, dans le cas d'une implantation de la construction principale en recul de la voie, une règle particulière à l'article 11 s'applique concernant les clôtures.

Toutefois :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension mesurée d'un bâtiment existant, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimal du bâtiment existant, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur aux reculs minimaux fixés ci-dessus.

- ° Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter à la limite d'emprise de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.

- Dans le cas de construction sur un terrain bordé par plus d'une voie, l'un des pignons peut être implanté à la limite d'emprise de la voie ou en recul de 3 mètres minimal à compter de cette même limite. Cette exception ne peut pas être appliquée par rapport à la voie sur laquelle est créé l'accès au terrain.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les implantations sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec une marge d'isolement sont possibles dans les conditions suivantes :

- Dans le cas d'une implantation en retrait

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, cette distance minimale peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions annexes dont la surface hors œuvre brute n'excède pas 20m² et dont la hauteur au point le plus haut est inférieure à 4 mètres.

- L'édification de bâtiments joignant la ou les limites parcellaires est autorisée
 - 1) A l'intérieur d'une bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de la limite d'emprise de la voirie
 - 2) A l'extérieur de cette bande :
 - lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes à la construction principale dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres à la corniche avec tolérance de 1,50 m pour les murs-pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.
 - lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants dont la hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas 4 mètres mesurée au point le plus élevé.

Toutefois

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension mesurée d'un bâtiment existant, il sera admis que l'extension soit édifiée, Soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimal du bâtiment existant, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur aux retraits minimaux fixés ci-dessus.
- Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter en limites séparatives sans condition de profondeur ou en retrait de 1 mètre minimum à compter de ces mêmes limites.
- Pour les constructions à destination d'activité présentant un lien direct avec l'exploitation ferroviaire, l'implantation en limite séparative avec le domaine public ferroviaire peut être autorisée. Dans cette hypothèse, le pétitionnaire doit apporter la preuve du lien direct de son activité avec l'exploitation ferroviaire.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 6 mètres entre deux constructions à destination d'habitation.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle à cet article.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres à l'égout de la toiture.

Sur le secteur UBa, cette hauteur est portée à 21 mètres.

Aucune construction ne peut comporter plus d'un seul niveau de combles.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise

- pour les travaux d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux dispositions qui précèdent. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elle est rendue nécessaire par leur nature même, et / ou pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité, leur bonne tenue au vieillissement et leur aspect satisfaisant. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings) est interdit.

Les garages, les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les façades. Dans tous les cas, l'unité d'aspect doit être préférentiellement recherchée. La parfaite finition des parements doit être assurée.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage...) doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

La polychromie doit respecter l'harmonie des façades et fronts bâtis. Les façades doivent être peintes avec des couleurs traditionnelles.

L'architecture pastiche d'un style traditionnel d'une autre région ou spécifique d'une époque révolue et trop peu représenté pour déterminer le caractère dominant de l'environnement de la construction projetée est interdite.

Dans le cas de toitures en pente, celles-ci doivent avoir une pente comprise entre 25° et 50". Toutefois, des adaptations de pentes inférieures peuvent être admises pour les parties de couverture (notamment terrasson, brisis, lucarne) sous réserve d'une bonne intégration

dans les volumétries environnantes ou dans la silhouette générale du bâtiment. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs, ainsi qu'aux serres, vérandas, auvents, abris de jardin et garages.

Clôtures :

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des règles particulières ci-après relatives aux linéaires concernés par une limite d'implantation figurant sur le plan de zonage, les clôtures tant à l'alignement des voies que sur les profondeurs de marge de recul ne sont pas obligatoires.

Toutefois, s'il en est prévu une, elle pourra être constituée par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 1,80 mètre dont 1 mètre pour la partie pleine.

Les clôtures sur cour et jardin ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 m.

Dans le cas d'une implantation de la construction principale en recul de la voie, une clôture constituée d'un mur bahut d'une hauteur hors sol de 0,40 mètre au moins et 1 mètre au plus, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie, doit être implantée à l'alignement de la voie. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètre.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

- Pour les constructions à destination d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (article L.123-1-13 du code de l'urbanisme), il doit être réalisé 2 places de stationnement automobile par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitation, au moins la moitié des obligations des stationnements sont à intégrer dans la construction, en sous-sol ou en rez-de-chaussée pour tout projet comportant au moins quatre niveaux d'habitation, ainsi que pour tout immeuble comportant au moins 12 logements.
- Pour les constructions à destination d'activités, il doit être réalisé 1 place de stationnement automobile pour 50 m² de surface hors œuvre nette.

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il doit être réalisé 1 place de stationnement automobile pour 60 m² de surface hors œuvre nette.

Le nombre de places de stationnement des véhicules doit être déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur groupement, et des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance.

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement ;
- soit justifier de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres ;
- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres ;
- soit à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. (abrogé - article L 332-6-1 modifié par LOI N° 2014-1655 du 29 décembre 2014 - art.44)

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées dans les annexes documentaires du présent règlement.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 200 m² de terrain ; les plantations devront être uniformément réparties.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Tout arbre de haute tige doit être remplacé par un arbre de haute tige.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle à cet article.

stationnements sont à intégrer dans la construction, en sous-sol ou en rez-de-chaussée pour tout projet comportant au moins quatre niveaux d'habitation, ainsi que pour tout immeuble comportant au moins 12 logements.

Le nombre de places de stationnement des véhicules doit être déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur groupement, et des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance.

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement :
- soit justifier de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres ;
- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres ;
- soit à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.(abrogé - article L 332-6-1 modifié par LOI N° 2014-1655 du 29 décembre 2014 - art.44)

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées dans les annexes documentaires du présent règlement.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 200 m² de terrain ; les plantations devront être uniformément réparties.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Tout arbre de haute tige doit être remplacé par un arbre de haute tige.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle à cet article.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

PREAMBULE

Extraits du rapport de présentation :

La zone UC correspond à une zone urbaine à vocation mixte de faible densité, périurbaine.

RAPPELS

La zone est touchée par des secteurs à risque d'inondation repérés au plan de zonage soumis à des conditions règlementaires spéciales exposées ci-dessous.

La zone est également concernée par un secteur devant faire l'objet d'un projet d'aménagement global (article L.123-2-a du code de l'urbanisme).

La zone comprend des éléments de paysage naturel protégés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (alea fort et alea faible). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

ARTICLE UC 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- Les campings et caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.

- La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les pylônes de transmission téléphonique.
- Les éoliennes non destinées à un particulier (habitat, équipement ou activité).
- Dans les secteurs à risque d'inondation figurés au plan de zonage, les sous-sols et caves sont interdits.

ARTICLE UC 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol, autres que ceux mentionnés à l'article 1, sont autorisés. Mais sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les constructions et installations à destination d'activités comportant ou non des installations soumises à déclaration en application de la législation sur les installations classées, dans la mesure où :
 - elles satisfont à la législation en vigueur les concernant;
 - elles sont compatibles avec le caractère de la zone, n'apportant pas de gêne ou de nuisances notoires pour le voisinage;
 - elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.
- L'aménagement ou l'extension des établissements à destination d'activités existants comportant des installations classées ou non, dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à la condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances.
- Les équipements de plein-air admissibles à proximité des quartiers d'habitation ne provoquant pas notamment de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.
- Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune.

**ARTICLE UC 3: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU
PRIVEES ETD'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

1°/Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ne peut avoir moins de 3,50 mètres de large.

Les groupes de garages individuels de plus de 5 garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

2°/ Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale à double sens de circulation n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 mètres de large, dont 5 mètres pour la chaussée. Pour les voiries en sens unique, l'emprise des voies devra être d'au moins 5 mètres de large dont 3,50 mètres de chaussée.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 30 logements et doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules (notamment ceux des services publics: lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UC 4: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

1°/Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes approuvées par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2°/Assainissement

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations

souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes:

- La collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain;
- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est toutefois pas obligatoire.

Dans le cas où le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies par le gestionnaire du réseau.

Si le raccordement n'est pas souhaité, les industriels devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

3°/Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent d'une manière générale être infiltrées dans le sol, sur l'unité foncière, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet.

Il en est ainsi des eaux de toitures, des eaux de parking qui, avant réinfiltration, devront éventuellement être prétraitées.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires telles que l'imperméabilité des sols, seul l'excès d'eaux pluviales peut être rejeté au réseau ou au milieu naturel après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Les aménagements devront être réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

4°/Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE UC 5: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixe de règle à cet article.

ARTICLE UC 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'application des règles ci-après énoncées s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Dans le cas de voie privée ouverte à la circulation automobile, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Tout ou partie de la façade avant de la construction principale peut être implantée:

- à l'alignement de la voie (en limite d'emprise publique ou sur les marges de recul qui s'y substituent définies par les servitudes d'alignement);
- à l'alignement de l'implantation d'une construction voisine, c'est-à-dire située sur un terrain ayant une limite séparative latérale en commun avec le terrain d'assiette de la construction projetée ;
- en recul au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement ou limite d'emprise de la voie.

Ce recul minimal est porté à :

- ❖ 25 mètres par rapport à l'axe de la RD938. Ce recul ne s'applique pas pour les constructions annexes et les extensions des constructions existantes.
- ❖ 10 mètres par rapport à la limite des emprises ferroviaires.

Toutefois:

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension mesurée d'un bâtiment existant, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimal du bâtiment existant, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur aux reculs minimaux fixes ci-dessus.
- Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter à la limite d'emprise de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.
- Dans le cas de construction sur un terrain bordé par plus d'une voie, l'un des pignons peut être implanté à la limite d'emprise de la voie ou en recul de 3 mètres minimal à compter de cette même limite. Cette exception ne peut pas être appliquée par rapport à la voie sur laquelle est créé l'accès au terrain.

**ARTICLE UC 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX
LIMITES SEPARATIVES**

Les implantations sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec une marge d'isolement sont possibles dans les conditions suivantes:

- Dans le cas d'une implantation en retrait:

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des

limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, cette distance minimale peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions annexes dont la surface hors œuvre brute n'excède pas 20m² et dont la hauteur au point le plus haut est inférieure à 4 mètres.

• L'édification de bâtiments joignant la ou les limites parcellaires est autorisée:

1) A l'intérieur d'une bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de la limite d'emprise de la voie.

2) A l'extérieur de cette bande:

- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes à la construction principale dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres à la corniche avec tolérance de 1,50 m pour les murs-pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

- lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants dont la hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas 4 mètres mesurée au point le plus élevé.

Toutefois:

• Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension mesurée d'un bâtiment existant, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimal du bâtiment existant, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur aux retraits minimaux fixes ci-dessus.

• Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter en limites séparatives sans condition de profondeur ou en retrait de 1 mètre minimum à compter de ces mêmes limites.

**ARTICLE UC 8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX
AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 6 mètres entre deux constructions à destination d'habitation.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixe de règle à cet article.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 9 mètres à l'égout de la toiture.

Aucune construction ne peut comporter plus d'un seul niveau de combles.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise:

- pour les travaux d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux dispositions qui précèdent. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elle est rendue nécessaire par leur nature même, et/ ou pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

ARTICLE UC 11: ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS

ABORDS

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité, leur bonne tenue au vieillissement et leur aspect satisfaisant. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings) est interdit.

Les garages, les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les façades. Dans tous les cas, l'unité d'aspect doit être préférentiellement recherchée. La parfaite finition des parements doit être assurée.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage...) doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

La polychromie doit respecter l'harmonie des façades et fronts bâtis. Les façades doivent être peintes avec des couleurs traditionnelles.

L'architecture pastiche d'un style traditionnel d'une autre région ou spécifique d'une époque revalue et trop peu représenté pour déterminer le caractère dominant de l'environnement de la construction projetée est interdite.

Dans le cas de toitures en pente, celles-ci doivent avoir une pente comprise entre 25° et 50°. Toutefois, des adaptations de pentes inférieures peuvent être admises pour les parties de couverture (notamment terrasson, brisis, lucarne) sous réserve d'une bonne intégration dans les volumétries environnantes ou dans la silhouette générale du bâtiment. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs, ainsi qu'aux serres, vérandas, auvents, abris de jardin et garages.

Clôtures:

Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur les profondeurs de marge de recul ne sont pas obligatoires.

Toutefois, s'il en est prévue une, elle pourra être constituée par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

La hauteur totale ne pourra excéder 1,80 mètre dont 1 mètre pour la partie pleine.

Les clôtures sur cour et jardin ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 m.

ARTICLE UC 12: STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exige constitue une norme minimale.

- Pour les constructions à destination d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (article L.123-1-13 du code de l'urbanisme), il doit être réalisé 2 places de stationnement automobile par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitation, au moins la moitié des obligations de stationnement sont à intégrer dans la construction, en sous-sol ou en rez-de-chaussée pour tout projet comportant au moins quatre niveaux d'habitation.
- Pour les constructions à destination d'activités, il doit être réalisé 1 place de stationnement automobile pour 50 m² de surface hors œuvre nette.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il doit être réalisé 1 place de stationnement automobile pour 60 m² de surface hors œuvre nette.

Le nombre de places de stationnement des véhicules doit être déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur groupement, et des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance.

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra:

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement:

- soit justifier de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres;
- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres;
- soit à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. (abroge - article L 332-6-1 modifié par LOIN° 2014-1655 du 29 décembre 2014 - art.44)

ARTICLE UC 13: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées dans les annexes documentaires du présent règlement.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 200 m² de terrain; les plantations devront être uniformément réparties.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Tout arbre de haute tige doit être remplacé par un arbre de haute tige.

Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage naturel

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage naturel identifié au plan de zonage du PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23 h) du code de l'urbanisme).

Tout élément supprimé après déclaration préalable doit être remplacé.

ARTICLE UC 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle à cet article.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

PREAMBULE

Extraits du rapport de présentation :

La zone UE correspond à une zone urbaine à vocation économique.

Elle comprend un secteur UEa en raison de la prise en compte de la proximité de l'autoroute A23 et de la route départementale 549.

Elle comprend également un secteur UEb en raison de la prise en compte de la vocation artisanale et industrielle d'une partie de la zone de la Carrière Dorée et de la zone de l'Europe pour les nouvelles activités.

RAPPELS

La zone est concernée par l'étude loi Barnier réalisée au titre de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme sur le secteur UEa, auxquelles il est nécessaire de se reporter.

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa fort et aléa faible). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

ARTICLE UE 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- Les campings et caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole. -
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les pylônes de transmission téléphonique.
- Les éoliennes non destinées à un particulier (habitat, équipement ou activité). -
- Les dépôts à l'air libre, les bennes et cuves en façade de la RD938.

ARTICLE UE 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol, autres que ceux mentionnés à l'article 1, sont autorisés. Mais sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Hors secteurs UEb, Les constructions à destination d'activités hôtelières, commerciales, industrielles, artisanales, de bureaux ou de fonction d'entrepôt, comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'elles produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.
- Les constructions à destination d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone.
- Les extensions des constructions d'habitation existantes dans la zone, à condition qu'elles soient limitées à 60 m² de surface hors œuvre nette et qu'elles aient pour objet d'améliorer le confort ou la solidité des constructions.
- La construction d'annexes et dépendances (abris de jardin, remises, garages, ...) liées aux constructions d'habitation existantes, si leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres au faitage et si leur surface brute est inférieure ou égale à 20 m². Ces constructions ne pourront être réalisées que sur l'unité foncière qui supporte l'habitation.
- Les équipements de plein-air admissibles à proximité des quartiers d'habitation ne provoquant pas notamment de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit,
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.

En secteur UEb, les constructions à destination d'activités industrielles, artisanales, de bureaux ou de fonction d'entrepôt, comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'elles produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone. Les constructions à destination d'activités hôtelières, commerciales existantes.

ARTICLE UE 3: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1°/ Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la Plan Local d'Urbanisme d'ORCHIES

sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Dans le secteur UEa, les accès directs aux parcelles depuis l' A23 et depuis la RD549 sont interdits. Ils se feront depuis la voie de desserte interne à créer.

Les accès directs des parcelles à la RD938 sont interdits.

L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

2°/ Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules (notamment ceux des services publics: lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc...) de faire aisément demi-tour.

Dans le secteur UEa :

La plate-forme de la voirie de desserte à créer ne pourra présenter une largeur inférieure à 10 mètres.

Dans le reste de la zone UE :

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale à double sens n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 12 mètres de large, dont 7 mètres pour la chaussée.

ARTICLE UE 4: LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

1 °/Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes approuvées par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2°/Assainissement

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes:

La collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain;

Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est toutefois pas obligatoire.

Dans le cas où le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies par le gestionnaire du réseau.

Si le raccordement n'est pas souhaité, les industriels devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

3°/Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent d'une manière générale être infiltrées dans le sol, sur l'unité foncière, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet.

Il en est ainsi des eaux de toitures, des eaux de parking qui, avant réinfiltration, devront éventuellement être prétraitées.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires telles que l'imperméabilité des sols, seul l'excès d'eaux pluviales peut être rejeté au réseau ou au milieu naturel après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Les aménagements devront être réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

4°/Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle à cet article.

ARTICLE UE 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'application des règles ci-après énoncées s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Dans le secteur UEa:

Les constructions doivent être implantées avec un recul:

d'au moins 50 mètres depuis l'axe de l'autoroute A23.

de 30 mètres stricts depuis l'axe de la RD549 et depuis l'axe de sa bretelle d'accès.

de 5 mètres minimum depuis l'emprise de la voie à créer dans le cas du scénario n°2 de desserte interne.

Dans le reste de la zone UE:

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'axe des voies.

Ce recul minimal est porté à :

15 mètres par rapport à l'emprise de la RD938.

25 mètres par rapport à l'axe de la RD549.

50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A23.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la limite des emprises ferroviaires.

Toutefois :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension mesurée d'un bâtiment existant, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimal du bâtiment existant, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur aux reculs minimaux fixés ci-dessus.
- Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter à la limite d'emprise de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.

ARTICLE UE 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les implantations sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec une marge d'isolement sont possibles dans les conditions suivantes:

- Dans le cas d'une implantation en retrait:

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 5 mètres.

Dans le secteur UEa, cette distance minimale est portée à 10 mètres depuis la limite séparative avec la parcelle d'habitation.

- L'édification de bâtiments joignant la ou les limites parcellaires est autorisée:
 - 1) A l'intérieur d'une bande de 35 mètres de profondeur comptée à partir de la limite d'emprise de la voie.
 - 2) A l'extérieur de cette bande:
lorsqu'il s'agit de bâtiments annexés à l'habitation ou à usage commercial, industriel, artisanal ou de dépôt, dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres à la corniche avec tolérance de 1,50 m pour les murs-pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

Toutefois:

- La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative de terrain constituant également une limite de zone à vocation mixte doit être au moins égale à 10 mètres, à l'exception des bâtiments à destination de bureaux.
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension mesurée d'un bâtiment existant, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimal du bâtiment existant, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur aux retraits minimaux fixés ci-dessus.
- Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter en limites séparatives sans condition de profondeur ou en retrait de 1 mètre minimum à compter de ces mêmes limites.
- Pour les constructions à destination d'activité présentant un lien direct avec l'exploitation ferroviaire, l'implantation en limite séparative avec le domaine public ferroviaire peut être autorisée. Dans cette hypothèse, le pétitionnaire doit apporter la preuve du lien direct de son activité avec l'exploitation ferroviaire.

ARTICLE UE 8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 5 mètres.

ARTICLE UE 9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UEa, la surface au sol occupée par les constructions ne peut excéder 60% de la surface du terrain.

Dans le reste de la zone UE, l'emprise au sol maximale est portée à 80%.

ARTICLE UE 10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UEa, la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres au point le plus haut.

Dans le reste de la zone UE :

La hauteur est portée à 20 mètres mesurés à l'égout de la toiture pour les constructions industrielles. Pour les autres destinations de constructions d'activités, la hauteur est fixée à 15 mètres au point le plus haut.

Ces hauteurs s'entendent hors équipements techniques nécessaires à l'activité (cheminée, antenne, ...).

Un dépassement de la hauteur doit être justifié par des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

La hauteur des constructions nouvelles à destination d'habitation ne peut excéder un maximum de R+I+ C (rez-de-chaussée+ 1 étage+ les combles).

ARTICLE UE 11: ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans le secteur UEa:

Les couleurs des bâtiments seront mates.

Toutes les couleurs sont autorisées dans la mesure où elles restent sombres.

En revanche, s'il s'agit de teintes naturelles (soit les teintes marron, beige, gris, noir, vert, rouge-brique), leur usage est libre.

Les couleurs vives ainsi que le blanc sont proscrits.

Dans l'ensemble de la zone UE:

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains même s'ils sont utilisés pour dépôt, parking, aire de stockage doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Les clôtures en bordure des voies et à proximité immédiate des accès des établissements industriels et dépôts, ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation générale doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité.

ARTICLE UE 12: STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

- Pour les constructions à destination d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (article L.123-1-13 du code de l'urbanisme), il doit être réalisé 2 places de stationnement automobile par logement.
- Pour les constructions à destination d'activités industrielles et artisanales, il doit être réalisé 1 place de stationnement automobile pour 80 m² de surface hors œuvre nette (SHON).
- Pour les entrepôts, il doit être réalisé 1 place de stationnement automobile pour 200 m² de surface hors œuvre brute (SHOB).
- Pour les constructions à destination de bureaux, il doit être réalisé 1 place de stationnement automobile pour 50 m² de surface hors œuvre nette.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent ceux à réserver pour les besoins de la clientèle et le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

- Pour les constructions à destination d'activités commerciales, il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m² de SHON.

En cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher hors-œuvre nette créées.

En cas de changement de destination d'un bâtiment existant, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée développée hors-œuvre nette sans déduction des surfaces de plancher initiales.

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra:

soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement:

soit justifier de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres;

soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres;

soit à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.(abrogé - article L 332-6-1 modifié par LOIN° 2014-1655 du 29 décembre 2014 - art.44)

ARTICLE UE 13: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le secteur UEa:

En bordure d'autoroute et des parcelles d'habitation, les arbustes seront plantés sur une épaisseur minimale de 6 mètres et ne devront pas excéder 3 mètres de hauteur.

En façade de l'autoroute, cette haie sera ponctuée d'arbres de haute tige.

En bordure de route départementale 549 et de la parcelle d'activité voisine, les arbustes seront plantés sur une épaisseur de 4 mètres stricts et ne devront pas excéder 3 mètres de hauteur.

Dans les deux cas, les haies seront composées d'essences variées comportant plus ou moins un tiers d'essences persistantes.

Dans l'ensemble de la zone UE:

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées dans les annexes documentaires du présent règlement.

Les espaces libres de toute construction et de toute aire de stationnement doivent être engazonnés, sur une surface minimale équivalente à 10% de celle du terrain.

Les espaces libres situés entre les bâtiments et les limites de zones à vocation mixte doivent être plantés d'arbres de haute tige.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m² de terrain; les plantations devront être uniformément réparties.

ARTICLE UE 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle à cet article.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

PREAMBULE

Extraits du rapport de présentation :

La zone UH correspond à une zone d'équipements d'intérêt collectif pouvant comporter des activités économiques liées à l'exploitation des équipements.

RAPPELS

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa fort et aléa faible). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

ARTICLE UH 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les campings et caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les pylônes de transmission téléphonique.
- Les éoliennes non destinées à un particulier (habitat, équipement ou activité).

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

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol, autres que ceux mentionnés à l'article 1, sont autorisés. Mais sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles aient un caractère de logement de fonction ou qu'elles soient nécessaires au gardiennage des bâtiments d'activité.

- Les bâtiments et constructions à destination d'activités liés à l'exploitation des équipements d'intérêt collectif.
- Les équipements de plein-air admissibles à proximité des quartiers d'habitation ne provoquant pas notamment de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit.
- Les constructions ou installations de toute nature, sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.

ARTICLE UH 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1°/ Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

2°/ Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale à double sens ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 12 mètres et une largeur de voirie inférieure à 7 mètres. Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

ARTICLE UH 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

1°/ Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes approuvées par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2°/ Assainissement

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- La collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain ;
- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est toutefois pas obligatoire.

Dans le cas où le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies par le gestionnaire du réseau.

Si le raccordement n'est pas souhaité, les industriels devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

3°/ Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent d'une manière générale être infiltrées dans le sol, sur l'unité foncière, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet.

Il en est ainsi des eaux de toitures, des eaux de parking qui, avant réinfiltration, devront éventuellement être prétraitées.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires telles que l'imperméabilité des sols, seul l'excès d'eaux pluviales

peut être rejeté au réseau ou au milieu naturel après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Les aménagements devront être réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

4°/ Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE UH 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle à cet article.

ARTICLE UH 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'application des règles ci-après énoncées s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter à la limite d'emprise de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.

ARTICLE UH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La surface au sol occupée par les constructions ne doit pas dépasser 60% de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE UH 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle à cet article pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions d'activité.

La hauteur des constructions nouvelles à destination d'habitation ne peut excéder un maximum de R+1+ C (rez-de-chaussée + 1 étage + les combles).

ARTICLE UH 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intègrent.

Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité, leur bonne tenue au vieillissement et leur aspect satisfaisant. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings) est interdit.

Les clôtures en bordure des voies et à proximité immédiate des accès des établissements, ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation générale doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité.

Les bâtiments et installations quelle que soit leur destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour dépôts, parkings, aires de stockage, doivent être aménagés de manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

ARTICLE UH 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE UH 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées dans les annexes documentaires du présent règlement.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 200 m² de terrain ; les plantations devront être uniformément réparties.

ARTICLE UH 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle à cet article.

TITRE 3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

PREAMBULE

Extraits du rapport de présentation :

La zone 1AU est une zone à caractère naturel destinée à une urbanisation mixte à court ou moyen terme.

Elle comprend :

- Un secteur 1AUe destiné à une vocation économique
- Un secteur 1AUha réservé aux équipements d'intérêt collectif, aux activités qui en seraient complémentaires, aux activités économiques non nuisantes, non polluantes.

Ce secteur comprend des règles particulières édictées en raison de la prise en compte de la proximité de la RD 953 classée à grande circulation.

RAPPELS

La zone est concernée par l'étude de la Loi Barnier réalisée au titre de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme sur le secteur 1AUha, auxquelles il est nécessaire de se reporter. Des orientations d'aménagement concernant ce secteur 1AUha qu'il est nécessaire de consulter (intégration du projet vis-à-vis de la RD 953 : reculs et hauteurs à prendre en compte).

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa fort et aléa faible). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement. Il est vivement conseillé de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- Les campings et caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole.
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les pylônes de transmission téléphonique.

- Les éoliennes non destinées à un particulier (habitat, équipement ou activité).

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol, autres que ceux mentionnés à l'article 1, sont autorisés. Mais sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes, dès lors :

- Qu'elles sont projetées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le règlement, dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré conformément au code de l'urbanisme, et sous réserve que la localisation ne compromette par l'aménagement de l'ensemble de la zone,
- Les équipements de plein-air admissibles à proximité des quartiers d'habitation ne provoquant pas notamment de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit.
- Les constructions et installations à destination d'activités comportant ou non des installations classées, dans la mesure où :
 - Elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
 - Elles sont compatibles avec le caractère de la zone ;
 - Elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.

En sus,

Dans les secteurs 1AUe et 1AUha :

- Les constructions à destination d'habitation, lorsqu'elles sont exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone.

Dans le secteur 1AUha :

- Les bâtiments et constructions à destination d'activités liées à l'exploitation des équipements d'intérêt collectif ;
- Les constructions et installations à destination d'activités comportant ou non des installations classées, dans la mesure où :

- Elles satisfont à la législation en vigueur les concernant,
- Elles sont compatibles avec le caractère de la zone,
- Elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, la sécurité publique et au site.

Dans le secteur 1AUe :

- L'extension des constructions à destination d'activités, pour les besoins liés à une activité déjà présente sur la zone d'activités.

ARTICLE 1AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS DES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/ Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisin éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Dans le secteur 1AUha, une seule sortie routière du site sur la RD 953 est autorisée en partie Est du site. Les accès piétons sont autorisés.

2/ Voirie

La création des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale à double sens de circulation n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 mètres de large, dont 5 mètres pour la chaussée. Pour les voiries en sens unique, l'emprise des voies devra être d'au moins 5 mètres de large, dont 3.50 mètres de chaussée.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures justifiées par le parti d'aménagement.

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

**ARTICLE 1AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES
RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE**

1°/ Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes approuvées par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2°/ Assainissement

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- La collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain ;
- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est toutefois pas obligatoire.

Dans le cas où le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies par le gestionnaire du réseau.

Si le raccordement n'est pas souhaité, les industriels devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

3°/ Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent d'une manière générale être infiltrées dans le sol, sur l'unité foncière, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet.

Il en est ainsi des eaux de toitures, des eaux de parking qui, avant réinfiltration, devront éventuellement être prétraitées.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires telles que l'imperméabilité des sols, seul l'excès d'eaux pluviales peut être rejeté au réseau ou au milieu naturel après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Les aménagements devront être réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

4°/ Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle à cet article.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'application des règles ci-après énoncées s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Dans le cas de voie privée ouverte à la circulation automobile, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Dans le secteur 1AUe, les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie.

dans les zones 1AU et 1AUha (dans le respect des règles édictées aux orientations d'aménagement notamment pour le traitement de la façade de la RD953) :

Tout ou partie de la façade avant de la construction principale peut être implantée :

- à l'alignement de la voie ou en limite d'emprise de la voie ;
- à l'alignement de l'implantation d'une construction voisine, c'est-à-dire située sur un terrain ayant une limite séparative latérale en commun avec le terrain d'assiette de la construction projetée ;
- en recul au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement ou limite d'emprise de la voie.

Toutefois :

- Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter à la limite d'emprise de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.
- Dans le cas de construction sur un terrain bordé par plus d'une voie, l'un des pignons peut être implanté à la limite d'emprise de la voie ou en recul de 3 mètres minimal à compter de cette même limite. Cette exception ne peut pas être appliquée par rapport à la voie sur laquelle est créé l'accès au terrain.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

▪ La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Ce recul minimal est amené à 5 mètres dans le secteur 1AUha.

Toutefois, cette distance minimale peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions annexes dont la surface hors œuvre brute n'excède pas 20m² et dont la hauteur au point le plus haut est inférieure à 4 mètres.

- L'édification de bâtiments joignant la ou les limites parcellaires est autorisée :
 - 1) A l'intérieur d'une bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de la limite d'emprise de la voie.
 - 2) A l'extérieur de cette bande :
 - lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes à la construction principale dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres à la corniche avec tolérance de 1,50 m pour les murs-pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

En outre, dans le secteur 1AUe :

- ❖ L'implantation sur limite séparative est interdite sur les parcelles formant bordure de zone avec la zone agricole. Dans ce cas, le recul minimal est de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter en limites séparatives sans condition de profondeur ou en retrait de 1 mètre minimum à compter de ces mêmes limites.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 60% dans les secteurs 1AUe et 1AUha.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres à l'égout de la toiture.

Aucune construction ne peut comporter plus d'un seul niveau de combles.

Dans le secteur 1AUe, la hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres au faîtage.

Ces hauteurs s'entendent hors équipements techniques nécessaires à l'activité ou à l'équipement (cheminée, antenne, ...).

Un dépassement de la hauteur doit être justifié par des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

Dans le secteur 1AUha les hauteurs respecteront les règles édictées aux orientations d'aménagement.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

I/ Dans la zone 1AU

Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité, leur bonne tenue au vieillissement et leur aspect satisfaisant. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings) est interdit.

Les garages, les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les façades. Dans tous les cas, l'unité d'aspect doit être préférentiellement recherchée. La parfaite finition des parements doit être assurée.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage...) doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

La polychromie doit respecter l'harmonie des façades et fronts bâtis. Les façades doivent être peintes avec des couleurs traditionnelles.

L'architecture pastiche d'un style traditionnel d'une autre région ou spécifique d'une époque révolue et trop peu représenté pour déterminer le caractère dominant de l'environnement de la construction projetée est interdite.

Dans le cas de toitures en pente, celles-ci doivent avoir une pente comprise entre 25° et 50°. Toutefois, des adaptations de pentes inférieures peuvent être admises pour les parties de couverture (notamment terrasson, brisis, lucarne) sous réserve d'une bonne intégration dans les volumétries environnantes ou dans la silhouette générale du bâtiment. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs, ainsi qu'aux serres, vérandas, auvents, abris de jardin et garages.

Clôtures :

Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur les profondeurs de marge de recul ne sont pas obligatoires.

Toutefois, s'il en est prévue une, elle pourra être constituée par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

La hauteur totale ne pourra excéder 1,80 mètre dont 1 mètre pour la partie pleine.

Les clôtures sur cour et jardin ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

II/ Dans le secteur 1AUe

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains même s'ils sont utilisés pour dépôt, parking, aire de stockage doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

III/ Dans le secteur 1AUha

Les couleurs vives et l'utilisation du blanc sont interdites pour les façades mais restent autorisées pour des éléments ponctuels (menuiserie, enseigne, cage d'escalier, éléments de décoration...).

Les couleurs sombres et les couleurs naturelles (marron, beige, gris, noir, vert, rouge-brique...) sont autorisées.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

- Pour les constructions à destination d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (article L.123-1-13 du code de l'urbanisme), il doit être réalisé 2 places de stationnement automobile par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitation, au moins la moitié des obligations de stationnement sont à intégrer dans la construction, en sous-sol ou en rez-de-chaussée pour tout projet comportant au moins quatre niveaux d'habitation, ainsi que pour tout immeuble comportant au moins 12 logements.
- Pour les constructions à destination d'activités, il doit être réalisé 1 place de stationnement automobile pour 50 m² de surface hors œuvre nette.

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement ;
- soit justifier de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres ;
- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres ;
- soit à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées dans les annexes documentaires du présent règlement.

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

Les parcelles doivent contenir du moins 10% de surface végétalisée.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans le secteur 1AUha, une plantation d'alignement sera prévue en façade de la RD953 dans une bande de 5 mètres à compter de l'emprise de la RD.

Pour les parcelles 3 et 4, une partie de la marge de recul du bâtiment par rapport à la RD953 sera plantée d'arbres et/ou d'arbustes en complément des aménagements extérieurs.

Les marges de recul entre les limites séparatives de la zone 1AUha et la zone A (hors cavalier) feront l'objet d'un traitement paysager assurant la transition entre espace urbanisé et espace agricole.

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle à cet article.

TITRE 4
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE
AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Extraits du rapport de présentation :

La zone A est une zone à vocation exclusivement agricole.

Elle comporte un secteur Ah reprenant les constructions existantes situées en zone rurale et un secteur Ae dans lequel l'implantation d'éoliennes est autorisée.

RAPPELS

La zone comprend des éléments de paysage naturel protégés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa fort et aléa faible). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article A2.

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

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

- La création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations nécessaires aux activités complémentaires de l'activité agricole, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone, restent limités et constituent un prolongement de l'acte de production ou ont pour support l'exploitation (art L.311-1 du Code Rural).
- Les constructions à destination d'habitation nécessaires aux personnes dont la présence à proximité est obligatoire pour assurer la surveillance de l'exploitation.
- Les abris et annexes s'ils sont liés à l'habitation principale.
- Le changement de destination de bâtiments agricoles, identifiés au plan de zonage, n'entraînant pas un renforcement des réseaux existants (notamment en ce qui concerne la voirie, l'assainissement, l'eau potable et l'électricité), dans la mesure où les travaux de restauration respectent la qualité architecturale et patrimoniale du

bâtiment, et à condition que ce changement de destination ne porte pas atteinte au caractère agricole de la zone.

- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (y compris les pylônes de transmission téléphonique) dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.
- Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune.
- Dans le secteur Ae, l'implantation d'éoliennes.

En sus, dans le secteur Ah :

- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et l'extension limitée des constructions existantes, sans toutefois augmenter le nombre de logements ni excéder 170 m² de surface hors œuvre nette au total.
- Les annexes et dépendances (abris de jardin, remises, garages, ...) liées aux constructions existantes, si leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres au faîtage et si leur surface brute est inférieure ou égale à 20 m². Ces constructions ne pourront être réalisées que sur l'unité foncière qui supporte l'habitation.
- L'aménagement ou l'extension des établissements à destination d'activités existants comportant des installations classées ou non, dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à la condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances.
- La construction, l'extension et le changement de destination de bâtiments, à condition que la destination soit agricole.
- Le changement de destination de bâtiments agricoles, n'entraînant pas un renforcement des réseaux existants (notamment en ce qui concerne la voirie, l'assainissement, l'eau potable et l'électricité), dans la mesure où les travaux de restauration respectent la qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment.

ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1°/ Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu

notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

2°/ Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

1°/ Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes approuvées par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2°/ Assainissement

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- La collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain ;
- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est toutefois pas obligatoire.

Dans le cas où le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies par le gestionnaire du réseau.

Si le raccordement n'est pas souhaité, les industriels devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

3°/ Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent d'une manière générale être infiltrées dans le sol, sur l'unité foncière, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet.

Il en est ainsi des eaux de toitures, des eaux de parking qui, avant réinfiltration, devront éventuellement être prétraitées.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires telles que l'imperméabilité des sols, seul l'excès d'eaux pluviales peut être rejeté au réseau ou au milieu naturel après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Les aménagements devront être réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

4°/ Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle à cet article.

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

L'application des règles ci-après énoncées s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies.

Dans le secteur Ah :

Les constructions autorisées doivent observer un recul au moins égal à 5 mètres à compter de la limite d'emprise des voies.

Ce recul minimal est porté à 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des routes départementales.

Toutefois :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimal du bâtiment existant, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur aux reculs minimaux fixés ci-dessus.
- Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter à la limite d'emprise de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.
- Dans le cas de construction sur un terrain bordé par plus d'une voie, l'un des pignons peut être implanté à la limite d'emprise de la voie ou en recul de 3 mètres minimal à compter de cette même limite. Cette exception ne peut pas être appliquée par rapport à la voie sur laquelle est créé l'accès au terrain.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Dans le secteur Ah :

Les implantations sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec une marge d'isolement sont possibles dans les conditions suivantes :

- Dans le cas d'une implantation en retrait :

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, cette distance minimale peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions annexes dont la surface hors œuvre brute n'excède pas 20m² et dont la hauteur au point le plus haut est inférieure à 4 mètres.

- L'édification de bâtiments joignant la ou les limites parcellaires est autorisée :

- 1) A l'intérieur d'une bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de la limite d'emprise de la voie.
- 2) A l'extérieur de cette bande :
 - lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes à la construction principale dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres à la corniche avec tolérance de 1,50 m pour les murs-pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.
 - lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants dont la hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas 4 mètres mesurée au point le plus élevé.

Toutefois, dans l'ensemble de la zone:

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimal du bâtiment existant, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur aux retraits minimaux fixés ci-dessus.

- Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter en limites séparatives sans condition de profondeur ou en retrait de 1 mètre minimum à compter de ces mêmes limites.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Ah, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction à destination agricole, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 12 mètres au faîtage. Sont exclus de l'application de la règle de hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des constructions nouvelles à destination d'habitation ne peut excéder un maximum de R+1+ C (rez-de-chaussée + 1 étage + les combles).

Dans le secteur Ah, la hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 6 mètres à l'égout de la toiture.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise :

- pour les travaux d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux dispositions qui précèdent. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elle est rendue nécessaire par leur nature même, et / ou pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées dans les annexes documentaires du présent règlement.

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage naturel

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage naturel identifié au plan de zonage du PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23 h) du code de l'urbanisme).

Tout élément supprimé après déclaration préalable doit être remplacé.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle à cet article.

TITRE 5
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE
NATURELLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Extraits du rapport de présentation :

La zone N est une zone naturelle protégée.

Elle comprend 3 secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées autorisant des constructions (article R.123-8 3^{ème} alinéa du code de l'urbanisme) :

- le secteur Nh reprenant les constructions existantes situées en zone rurale ; l'activité agricole y est autorisée.
- le secteur Ne lié à l'exploitation d'un centre équestre.
- le secteur Nj réservé aux jardins familiaux.

RAPPELS

La zone est touchée par des secteurs à risque d'inondation repérés au plan de zonage soumis à des conditions réglementaires spéciales exposées ci-dessous.

La zone comprend des éléments de paysage naturel protégés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa fort et aléa faible). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article N2.

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

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes, dans toute la zone :

- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.

- Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune.
- Les clôtures.

En sus, dans le secteur Nh :

- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et l'extension limitée des constructions existantes, sans toutefois augmenter le nombre de logements ni excéder 170 m² de surface hors œuvre nette au total.
- Les annexes et dépendances (abris de jardin, remises, garages, ...) liées aux constructions existantes, si leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres au faîtage et si leur surface brute est inférieure ou égale à 20 m². Ces constructions ne pourront être réalisées que sur l'unité foncière qui supporte l'habitation.
- L'aménagement ou l'extension des établissements à destination d'activités existants comportant des installations classées ou non, dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à la condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances.
- La construction, l'extension et le changement de destination de bâtiments.
- Le changement de destination de bâtiments agricoles, dans la mesure où les travaux de restauration respectent la qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment.

En sus, dans le secteur Ne :

- La création, l'aménagement ou l'extension de bâtiments liés à l'activité équestre, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux.

En sus, dans le secteur Nj :

- Les bâtiments annexes dont la surface n'excède pas 20 m², sous réserve d'être liés aux besoins des jardins familiaux.

ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1°/ Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu

notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

2°/ Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

1°/ Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes approuvées par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2°/ Assainissement

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- La collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain ;
- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est toutefois pas obligatoire.

Dans le cas où le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies par le gestionnaire du réseau.

Si le raccordement n'est pas souhaité, les industriels devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

3°/Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent d'une manière générale être infiltrées dans le sol, sur l'unité foncière, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet.

Il en est ainsi des eaux de toitures, des eaux de parking qui, avant réinfiltration, devront éventuellement être prétraitées.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires telles que l'imperméabilité des sols, seul l'excès d'eaux pluviales peut être rejeté au réseau ou au milieu naturel après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Les aménagements devront être réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

4°/Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle à cet article.

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

L'application des règles ci-après énoncées s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Dans le secteur Nh :

Les constructions autorisées doivent observer un recul au moins égal à 5 mètres à compter de la limite d'emprise des voies.

Ce recul minimal est porté à 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des routes départementales.

Dans le secteur Ne :

Les constructions autorisées doivent être implantées en recul au moins égal à 10 mètres par rapport à l'alignement ou limite d'emprise de la voie.

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 6 mètres des berges du cours d'eau.

Dans le secteur Nj :

Les constructions autorisées doivent être implantées en recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 10 mètres de la limite des emprises ferroviaires.

Toutefois, dans l'ensemble de la zone :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension mesurée d'un bâtiment existant, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimal du bâtiment existant, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur aux reculs minimaux fixés ci-dessus.

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

Dans les secteurs Ne et Nj :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, cette distance minimale peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions annexes dont la surface hors œuvre brute n'excède pas 20m² et dont la hauteur au point le plus haut est inférieure à 4 mètres.

Dans le secteur Nh :

Les implantations sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec une marge d'isolement sont possibles dans les conditions suivantes :

- Dans le cas d'une implantation en retrait :

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, cette distance minimale peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions annexes dont la surface hors œuvre brute n'excède pas 20m² et dont la hauteur au point le plus haut est inférieure à 4 mètres.

- L'édification de bâtiments joignant la ou les limites parcellaires est autorisée :

- 1) A l'intérieur d'une bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de la limite d'emprise de la voie.
- 2) A l'extérieur de cette bande :
 - lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes à la construction principale dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres à la corniche avec tolérance de 1,50 m pour les murs-pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.
 - lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants dont la hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas 4 mètres mesurée au point le plus élevé.

Toutefois, dans l'ensemble de la zone :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension mesurée d'un bâtiment existant, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimal du bâtiment existant, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur aux retraits minimaux fixés ci-dessus.

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

Il n'est pas fixé de règle à cet article.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Dans les secteurs Nj et Ne, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs Ne et Nj, la hauteur maximale des bâtiments autorisés est limitée à 4 mètres au faîtage.

Dans le secteur Nh, la hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 6 mètres à l'égout de la toiture.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour les travaux d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux dispositions qui précèdent. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité, leur bonne tenue au vieillissement et leur aspect satisfaisant. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings) est interdit.

Les garages, les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les façades. Dans tous les cas, l'unité d'aspect doit être préférentiellement recherchée. La parfaite finition des parements doit être assurée.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage...) doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

La polychromie doit respecter l'harmonie des façades et fronts bâtis. Les façades doivent être peintes avec des couleurs traditionnelles.

L'architecture pastiche d'un style traditionnel d'une autre région ou spécifique d'une époque révolue et trop peu représenté pour déterminer le caractère dominant de l'environnement de la construction projetée est interdite.

Dans le cas de toitures en pente, celles-ci doivent avoir une pente comprise entre 25° et 50°. Toutefois, des adaptations de pentes inférieures peuvent être admises pour les parties de couverture (notamment terrasson, brisis, lucarne) sous réserve d'une bonne intégration dans les volumétries environnantes ou dans la silhouette générale du bâtiment. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs, ainsi qu'aux serres, vérandas, auvents, abris de jardin et garages.

Clôtures :

Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur les profondeurs de marge de recul ne sont pas obligatoires.

Toutefois, s'il en est prévue une, elle pourra être constituée par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

La hauteur totale ne pourra excéder 1,80 mètre dont 1 mètre pour la partie pleine.

Les clôtures sur cour et jardin ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 m.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées dans les annexes documentaires du présent règlement.

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage naturel

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage naturel identifié au plan de zonage du PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23 h) du code de l'urbanisme).

Tout élément supprimé après déclaration préalable doit être remplacé.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle à cet article.

LEXIQUE

ARTICLES 1 et 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS

Habitation = construction destinée au logement.

Hébergement hôtelier = hébergement à caractère temporaire comportant des services qui caractérisent l'activité d'un service hôtelier et qui est géré par du personnel propre à l'établissement.

Bureaux = locaux où sont exercées des activités de direction, de gestion, d'études d'ingénierie ou d'informatique, et où ne sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public.

Commerce = local à usage commercial, c'est-à-dire où l'activité pratiquée est l'achat et la vente de biens ou de service, et où la présentation directe au public est l'activité prédominante.

Artisanat* = ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille.

Industrie* = ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

**pour distinguer artisanat et industrie, il convient d'examiner la nature des équipements utilisés ainsi que les nuisances pour le voisinage.*

Exploitation agricole = sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Exploitation forestière = processus de fabrication s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur acheminement vers un site de valorisation.

Entrepôt = bâtiment, hangar ou lieu où sont stockés provisoirement des marchandises.

Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif = réponse à un besoin collectif d'ordre sportif, culturel, médical ou social.

Annexe = construction de faible dimension non accolée à la construction principale nécessairement implantée sur la même unité foncière tels que bûcher, abri de jardin, garage etc., à l'exclusion de toute construction à vocation d'activités ou d'habitation.

L'extension d'un bâtiment existant peut s'effectuer dans un plan horizontal et / ou vertical. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant et communique avec celui-ci.

Surface de plancher hors œuvre brute et nette (SHOB et SHON) : se reporter à l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme et à la fiche explicative qui suit.

Unité foncière = parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

La SHOB

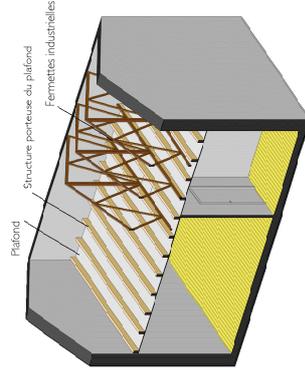
La SHOB (Surface Hors Oeuvre Brute) est la surface de tous les planchers mesurés à l'extérieur des murs. C'est à partir de la SHOB que pourra être déterminé la SHON (Surface Hors Oeuvre Nette).

• Éléments constitutifs de la SHOB :

- Les sous-sols
- Les stationnements dans la construction
- Les terrasses à plus de 0,60 m du sol naturel
- Les auvents, s'ils sont soutenus par des poteaux, les balcons, les loggias
- Les surfaces non closes en rez-de-chaussée
- Les niveaux intermédiaires tels que mezzanine et galerie
- Les toitures-terrasses accessibles ou non
- Les combles y compris les surfaces inférieures à 1,80 m sous plafond

• Éléments non constitutifs de la SHOB :

- Les auvents qui constituent une simple avancée de toiture devant une baie ou une façade
- Les terrasses à moins de 0,60 m du sol naturel
- Les éléments de modénature tels que les acrotères, bandeaux, corniches, ou marquises
- Tous vides occasionnés par les trémies d'escalier (trou de l'escalier), d'ascenseur, les marches des escaliers, les cabines d'ascenseur et les rampes d'accès



Combles non aménagés.
SHOB à déduire pour le calcul de la SHON

Schéma des surfaces

Exemple de calcul :

Calcul de la SHOB
Toutes surfaces de plancher construites, soit :

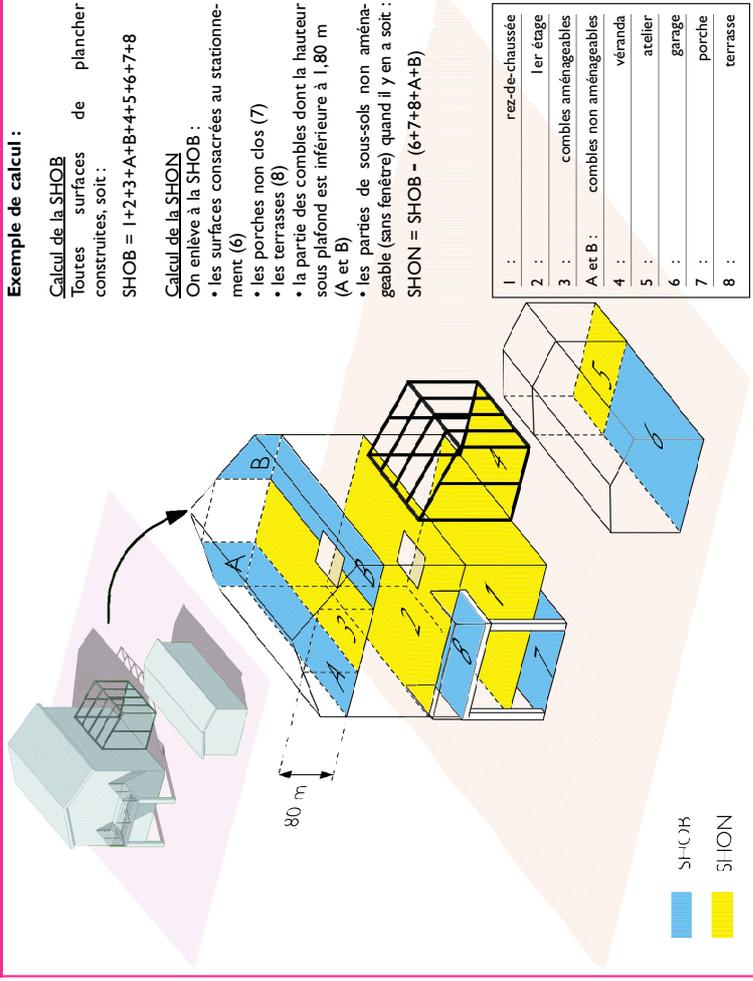
$$SHOB = 1+2+3+A+B+4+5+6+7+8$$

Calcul de la SHON

On enlève à la SHOB :

- les surfaces consacrées au stationnement (6)
- les porches non clos (7)
- les terrasses (8)
- la partie des combles dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 m (A et B)
- les parties de sous-sols non aménagés (sans fenêtre) quand il y en a soit :

$$SHON = SHOB - (6+7+8+A+B)$$



La SHON

La SHON (Surface Hors Oeuvre Nette) est le résultat de la soustraction de certaines surfaces à la SHOB

- Surfaces à déduire de la SHOB :

1 - les combles et les sous-sols non aménagés pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.

Les critères sont les suivants pour les combles et sous-sols non aménagés :

- **le critère de hauteur :** sont considérées comme non aménageables les surfaces de plancher qui présentent des hauteurs sous toiture ou sous plafond inférieure à 1,80 m.

• un critère d'affectation :

sont considérés comme non aménageables certains locaux par leur nature ; les caves si elles sont enterrées et n'ont pas de fenêtres.

• un critère d'accessibilité :

il s'agit par exemple de combles dont le sol ne peut pas supporter de charge (sol constitué par le plafond de l'étage inférieur), cela doit apparaître très clairement sur les plans de permis de construire ; ou de combles dont l'encombrement de la charpente les rendent inutilisables (exemple fermette industrielle Schéma 1).

2 - les toitures-terrasses, les balcons, les loggias, et les surfaces non closes des rez-de-chaussée. (Les surfaces des coursives et des bow-windows sont des éléments de la SHON, elles ne se déduisent pas.)

3 - les bâtiments ou parties de bâtiments réservés pour le stationnement des véhicules.

Garage dans la construction ou séparé de la construction.

4 - la déduction forfaitaire relative à l'isolation des locaux à usage d'habitation

(pris en compte dans le formulaire de permis de construire).

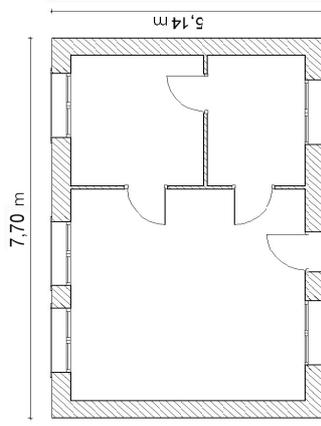
Abattement de 5 % de la surface résultant de la SHOB moins les surfaces 1, 2, 3 ci-dessus soit :

$$[SHOB - (1+2+3)] \times 0,95 = SHON$$

5 - la déduction spécifique aux opérations de réflexion d'immeubles à usage d'habitation dans la limite de 5 m² par logement :

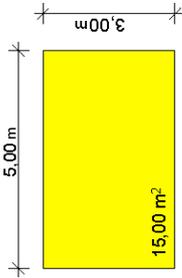
Les surfaces de plancher affectées à la réalisation des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux (exemple création de salle de bains s'il n'en existe pas dans le logement) ; les surfaces de plancher, des loggias, des balcons et des surfaces non closes en rez-de-chaussée, fermées à l'occasion du projet.

Les calculs des surfaces



La surface de plancher de chaque niveau doit être mesurée à l'extérieur des murs (quel qu'en soit l'épaisseur).

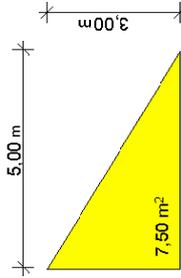
- Le carré et le rectangle :



La surface du rectangle et du carré se calcule en multipliant la longueur par la largeur.

$$5,00 \text{ m} \times 3,00 \text{ m} = 15,00 \text{ m}^2$$

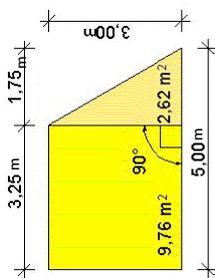
- Le triangle :



La surface du triangle se calcule en multipliant la longueur par la largeur et en divisant le résultat par deux.

Exemple figure 2 :
 $5,00 \text{ m} \times 3,00 \text{ m} = 15,00 \text{ m}^2$
 $15,00 \text{ m}^2 / 2 = 7,50 \text{ m}^2$

- Le trapèze :



La surface du trapèze se calcule en séparant la surface en deux surfaces connues le rectangle et le triangle.

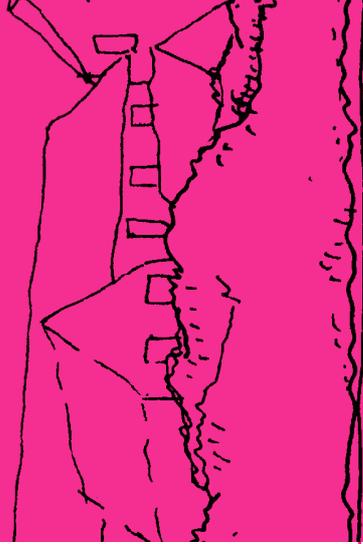
$$3,25 \text{ m} \times 3,00 \text{ m} = 9,76 \text{ m}^2$$

$$(1,75 \text{ m} \times 3,00 \text{ m}) / 2 = 2,62 \text{ m}^2$$

Soit une surface totale de :
 $9,76 \text{ m}^2 + 2,62 \text{ m}^2 = 12,38 \text{ m}^2$

REALISER SON DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE

La SHOB
Surface Hors Oeuvre Brute
La SHON
Surface Hors Oeuvre Nette



Septembre 2003

A.D.I.L.

Association départementale d'information sur le

logement

4 chemin des Poullies

93200 Saint Denis

Tel : 01 55 87 21 40

Association les Castors - Ile de France

69, rue des Prés aux Bois

78000 Versailles

Tel : 01 30 24 15 98

Ordre des Architectes d'Ile de France

148, rue du faubourg Saint Martin

75010 Paris

Tel : 01 53 26 10 60

CAUE 93

2 bis rue Pablo PICASSO

93000 Bobigny

Tel : 01 48 32 25 93

ARTICLE RI12-2

Code de l'urbanisme

- **La SHOB Surface Hors Oeuvre Brute**
 La Surface de plancher Hors Oeuvre Brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.
- **La SHON Surface Hors Oeuvre Nette**
 La Surface de plancher Hors Oeuvre Nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :
a • Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménagés pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
b • Des surfaces de plancher hors oeuvre des balcons, des toitures-terrasses, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
c • Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
d • Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
e • D'une surface égale à 5 pour 100 des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des paragraphes a, b et c ci-dessus.
 Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Ce dossier a été réalisé par le :



**Conseil
d'Architecture,
d'Urbanisme
et d'Environnement
de Seine-Saint-Denis**

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès = un des éléments de la desserte. Il correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules pénètrent sur l'unité foncière supportant le projet de construction depuis la voie de desserte.

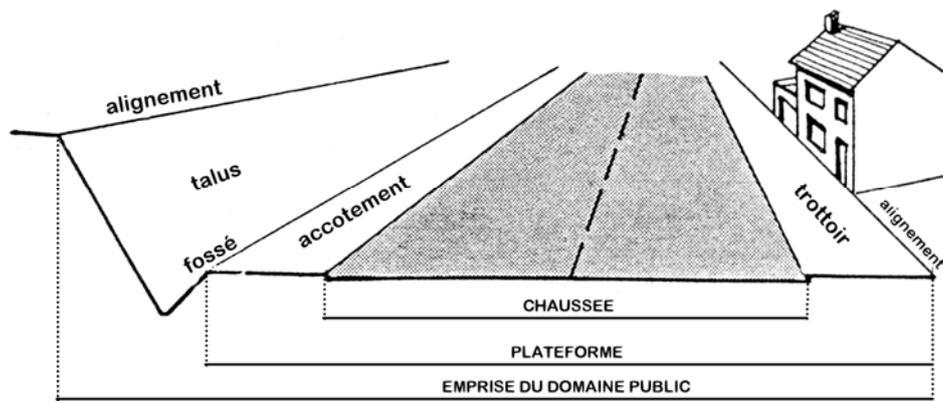
Chaussée = partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

Emprise = surface comprenant la voie et l'ensemble de ses dépendances.

Plate-forme = partie de la voie utilisée pour la circulation automobile et piétonne.

Voies = toutes les voies ouvertes à la circulation publique, quels que soient leur statut (publique ou privée) ou leur fonction (voies cyclistes, piétonnes, routes, chemins, etc ...).

Voie privée = voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.



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

Alignement = limite du domaine public routier au droit des propriétés privées riveraines. Ni les voies privées, ni les chemins ruraux, même ouverts au public, ne font partie du domaine public routier, de sorte qu'il n'existe pas d'alignement pour ces voies.

Façade avant d'une construction = façade verticale du bâtiment, située au-dessus du niveau du sol, pouvant comporter une ou plusieurs ouvertures et située du côté de la voie, publique ou privée.

Limite d'emprise publique et de voie = ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place. La limite d'emprise est constituée, selon le cas, de l'alignement, c'est-à-dire de la limite entre une propriété privée et le domaine public, ou de la limite entre une voie privée et la propriété riveraine. Dans le cas d'un fossé, c'est le haut du talus du fossé qui constitue dans la plupart des cas cette limite.

Recul signifie en arrière d'une ligne déterminée (exemple : limite d'emprise publique). Il s'agit de la distance séparant le projet de construction des voies publiques ou privées.

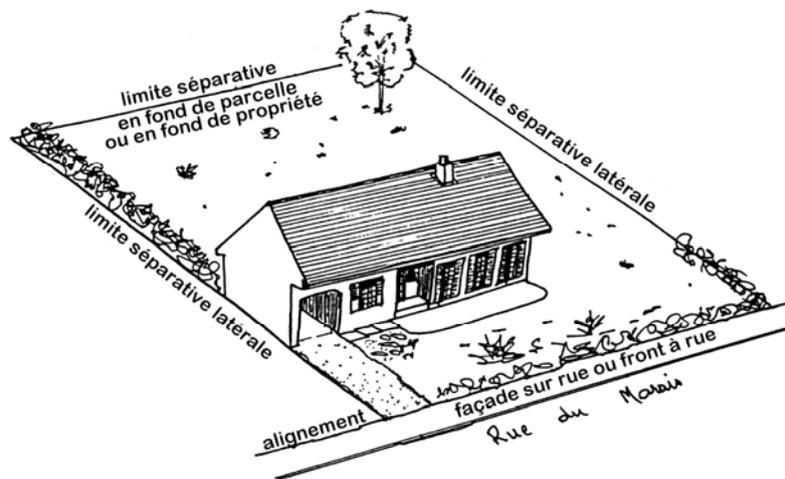
ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Limite séparative = limite qui n'est pas riveraine d'une emprise publique ou d'une voie.

La notion de limites séparatives englobe deux limites : les limites latérales, d'une part, et les limites arrières ou de fond, d'autre part.

Limite latérale = segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

Limite de fond de parcelle = limite n'aboutissant en ligne droite à aucune emprise publique ou voie.



Retrait = distance séparant le projet de construction d'une limite séparative.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

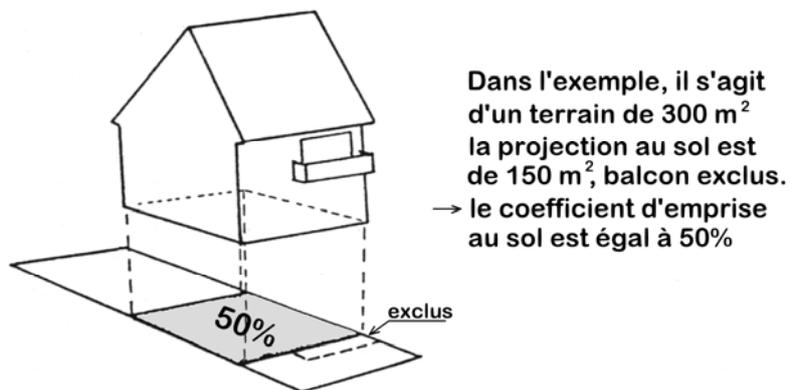
Emprise au sol = surface que la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment peut occuper sur le terrain.

Doivent être pris en compte pour le calcul de l’emprise au sol :

- les piscines ;
- une terrasse recouverte par le prolongement du toit-terrasse d’un immeuble reposant sur des piliers ;
- la surface de perrons réalisés en encorbellement.

Ne doivent pas être pris en compte :

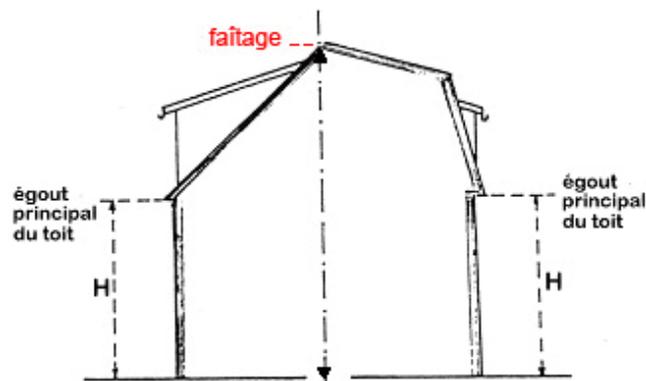
- une terrasse en rez-de-chaussée ni close ni couverte ;
- une parcelle affectée à l’usage de voie privée ;
- des bassins de rétention d’une station d’épuration.



ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Egout du toit = limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.

Faîtage = ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.



Terrain naturel = le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire, à l'emplacement de l'assise du projet.

Niveau de comble = niveau directement situé sous la toiture.

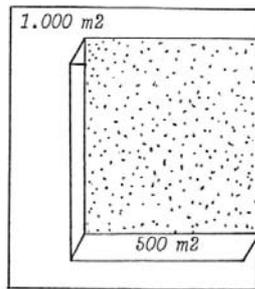
ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espace libre = surface de terrain non occupée par les constructions.

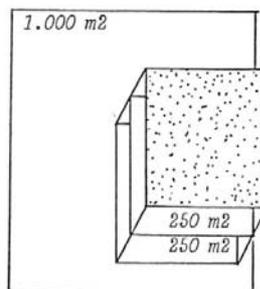
ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Coefficient d'occupation des sols = le rapport entre la surface hors œuvre nette d'une construction et la surface du terrain sur lequel est édifiée cette construction.

Le COS est exprimé par un nombre, qui constitue le maximum autorisé dans la zone.



*construction en
rez-de-chaussée*



*construction d'un étage
sur rez-de-chaussée*

Exemple : COS maximal de 0,5

ANNEXES DOCUMENTAIRES

ARTICLES 1 ET 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS

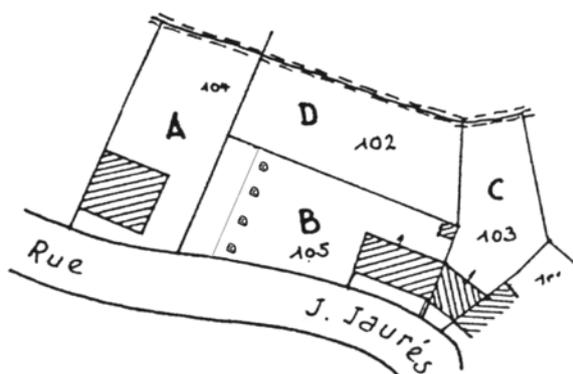
Le Plan Local d'Urbanisme prévoit l'affectation des sols selon les usages principaux par une lecture, à titre d'information de la vocation de la zone reprise en préambule et extraite du rapport de présentation, et des articles 1 et 2 des règlements de zone, les interdictions et les conditions d'autorisation déterminant le caractère de ladite zone.

Tout ce qui n'est pas interdit ou admis sous conditions particulières est autorisé sous réserve des réglementations particulières (exemple : installations classées pour la protection de l'environnement).

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIES

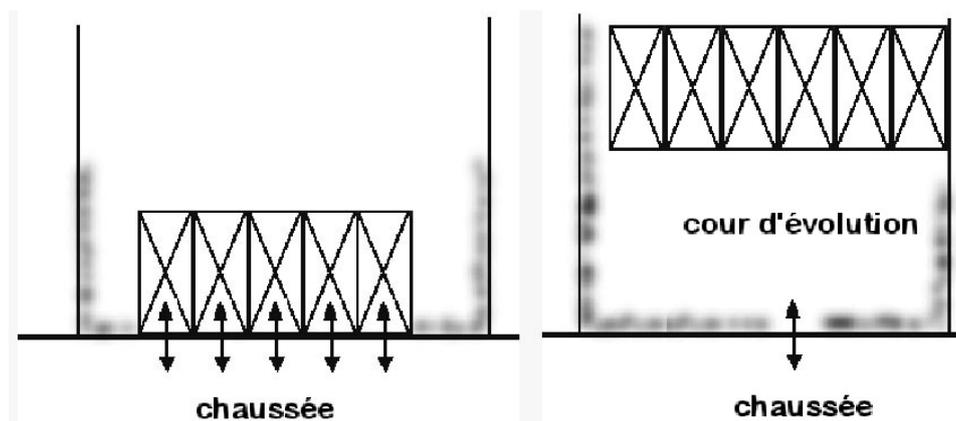
ILLUSTRATIONS :

Illustration d'un passage aménagé sur les fonds voisins :



Les terrains A-B-C sont desservis directement.
Le propriétaire du terrain D enclavé doit obtenir un passage sur fonds voisins (B par exemple).

Illustration de la règle concernant les groupes de garages individuels :



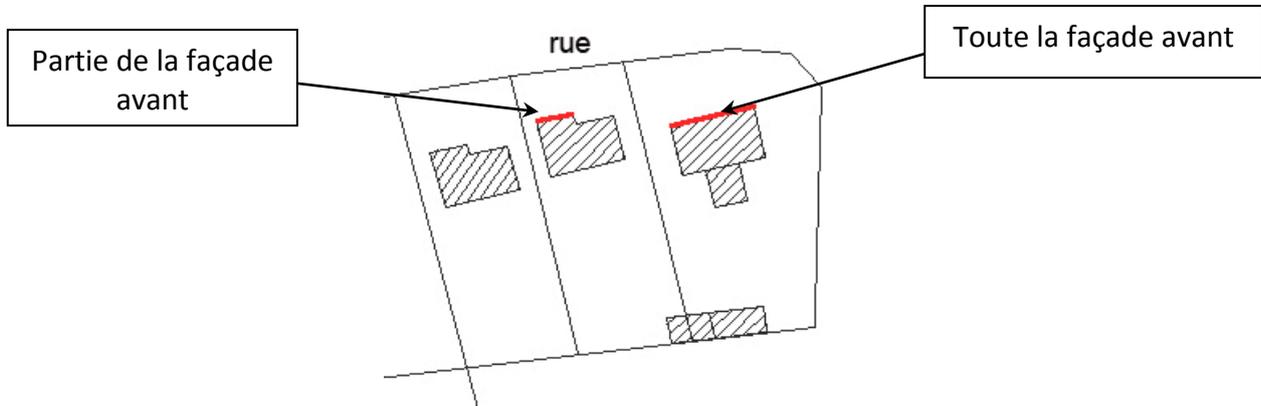
Jusqu'à 5 garages, les accès individuels sur la voie sont permis.

Pour plus de 5 garages, un seul accès sur la voie doit être créé.

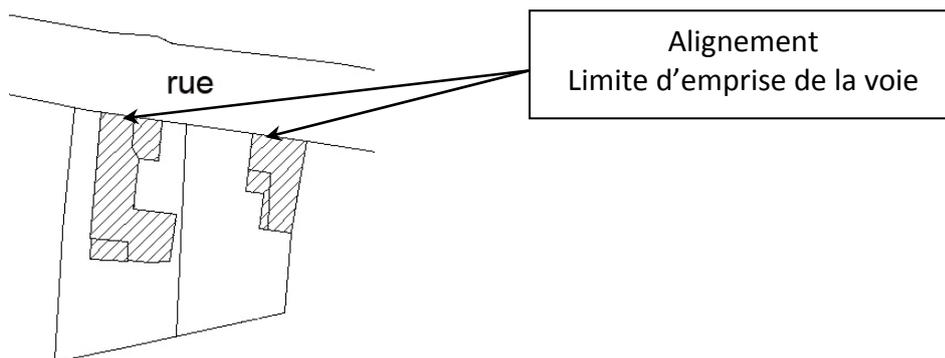
ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

ILLUSTRATIONS :

"Tout ou partie de la façade avant de la construction principale"

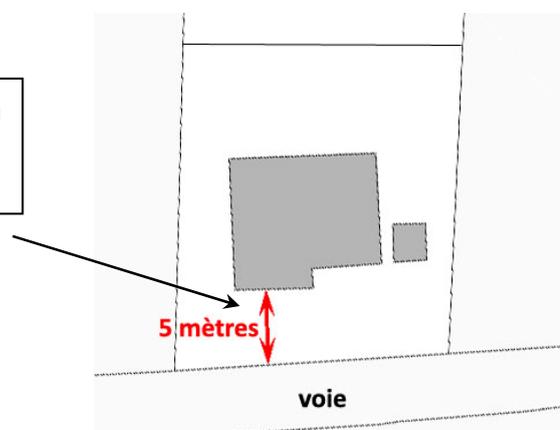


"Implantation à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie "

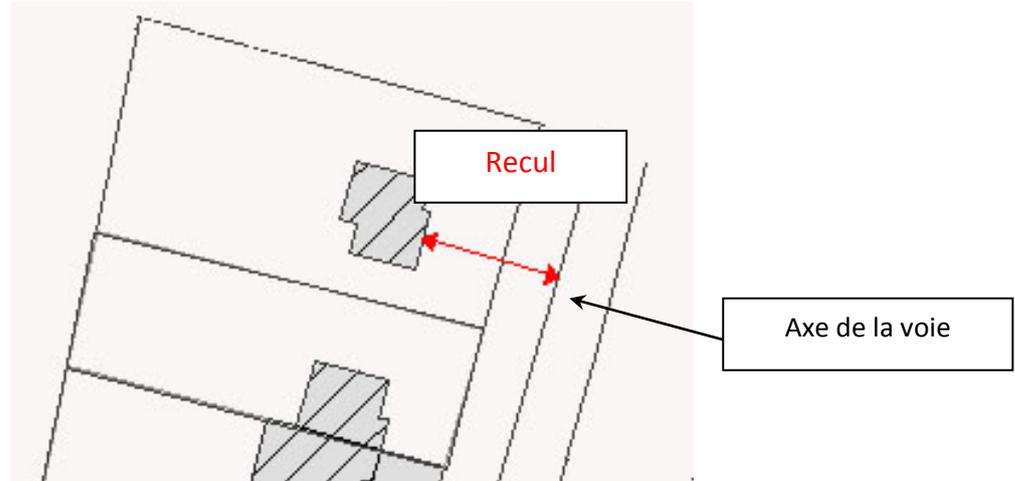


"Implantation en recul de 5 mètres minimal à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie."

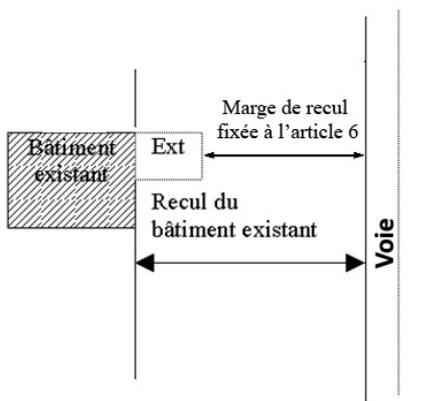
Un recul minimal de 5 mètres à compter de la limite de la voie doit être respecté pour la construction principale.



"Implantation en recul par rapport à l'axe de la voie"

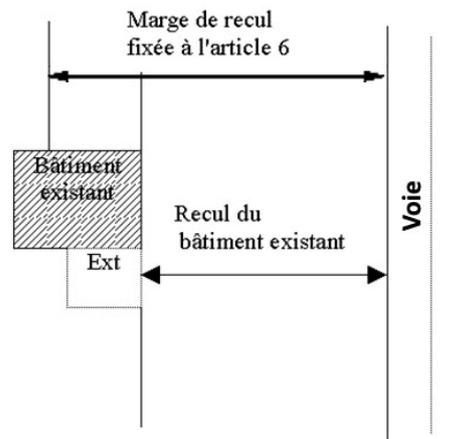


"Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimal du bâtiment existant, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur aux reculs minimaux fixés ci-dessus."



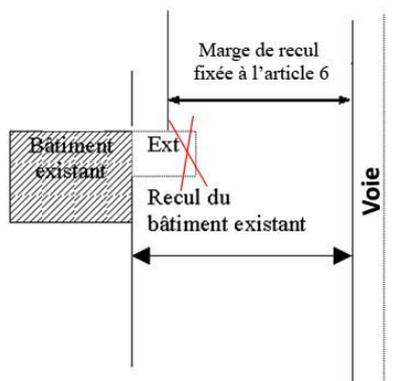
OUI autorisé

Recul minimal autorisé



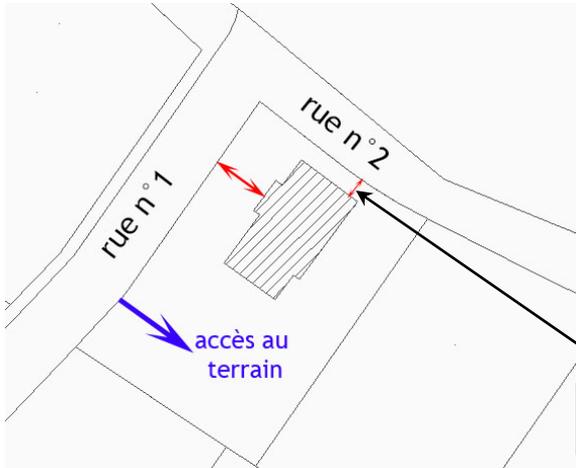
OUI autorisé

Recul minimal du bâtiment existant



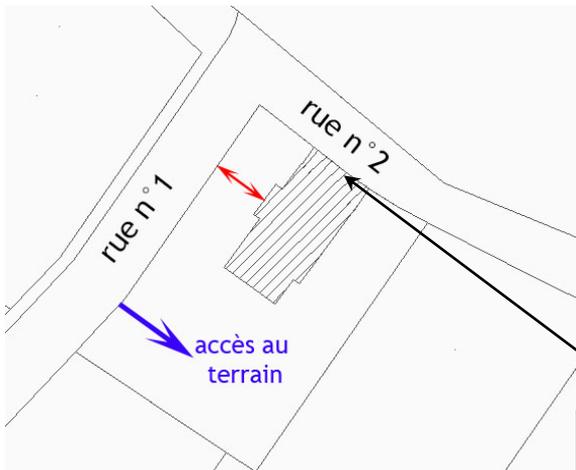
NON autorisé

"Dans le cas de construction sur un terrain bordé par plus d'une voie, l'un des pignons peut être implanté à la limite d'emprise de la voie ou en recul de 3 mètres minimal à compter de cette même limite. Cette exception ne peut pas être appliquée par rapport à la voie sur laquelle est créé l'accès au terrain."



L'accès au terrain se faisant à partir de la rue n°1, le recul du pignon de la construction peut être réduit à 3 mètres minimal à compter de la rue n°2 ; le recul à compter de la rue n°1 doit quant à lui respecter les règles fixées à l'article 6 (soit par exemple un recul de 5 mètres au moins).

Recul réduit par rapport à la limite d'une voie

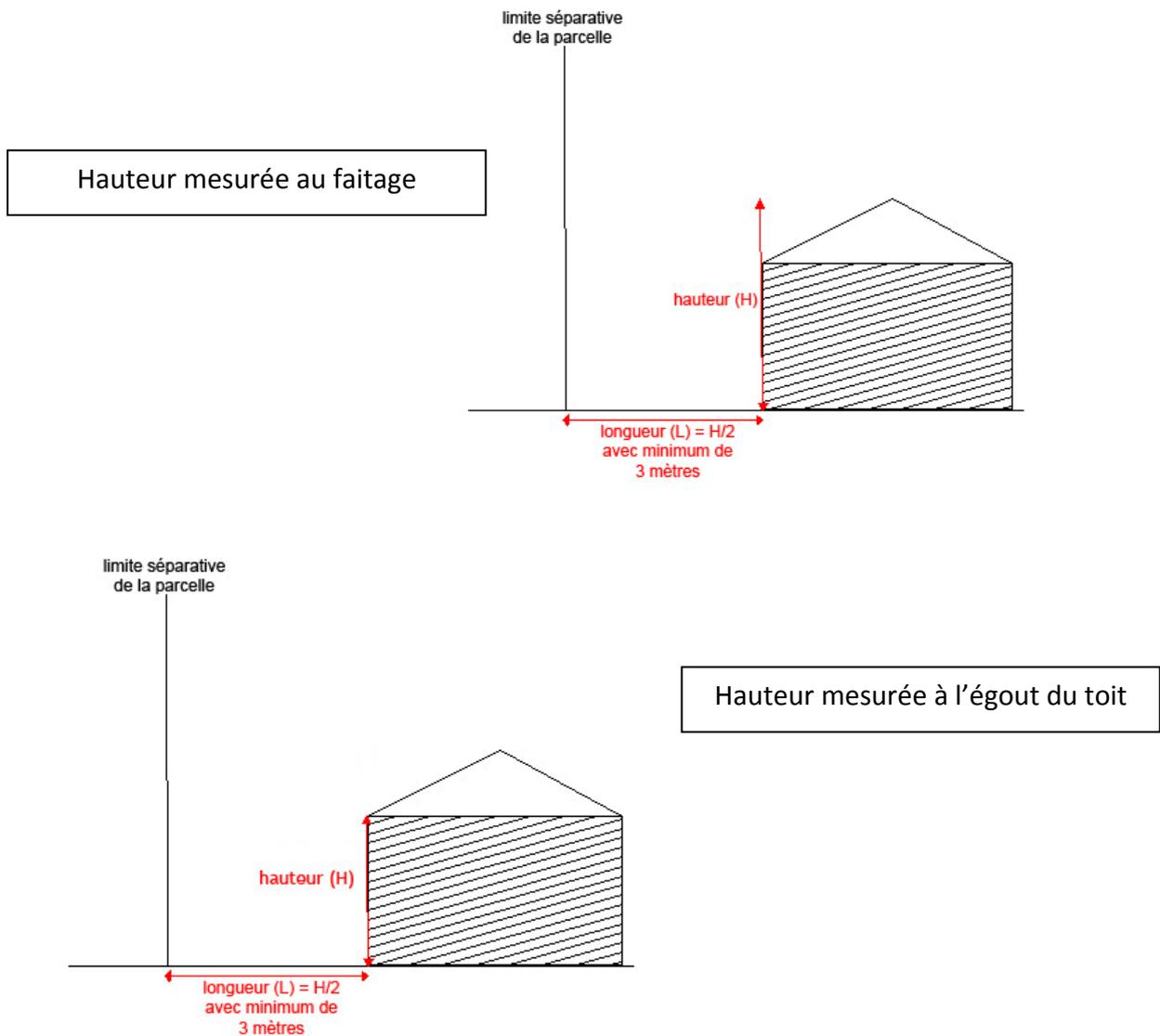


Dans le même cas, il peut être choisi d'implanter un pignon de la construction à la limite d'emprise de la voie.

Implantation à la limite d'une voie

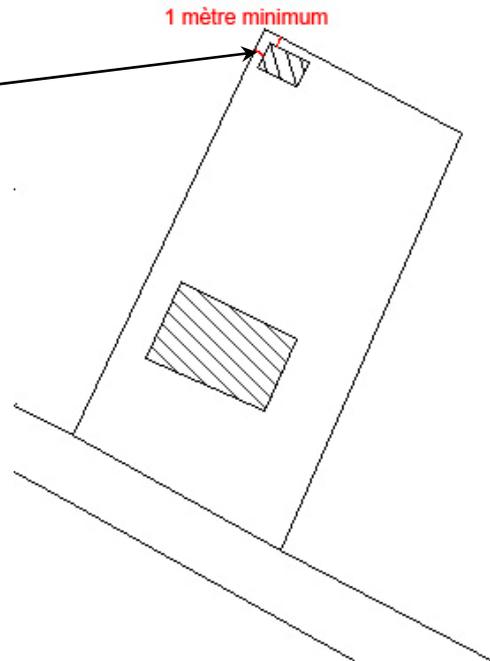
ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**ILLUSTRATIONS :****Implantation en retrait des limites séparatives = avec marge d'isolement**

"La distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H), sans jamais être inférieure à 3 mètres."

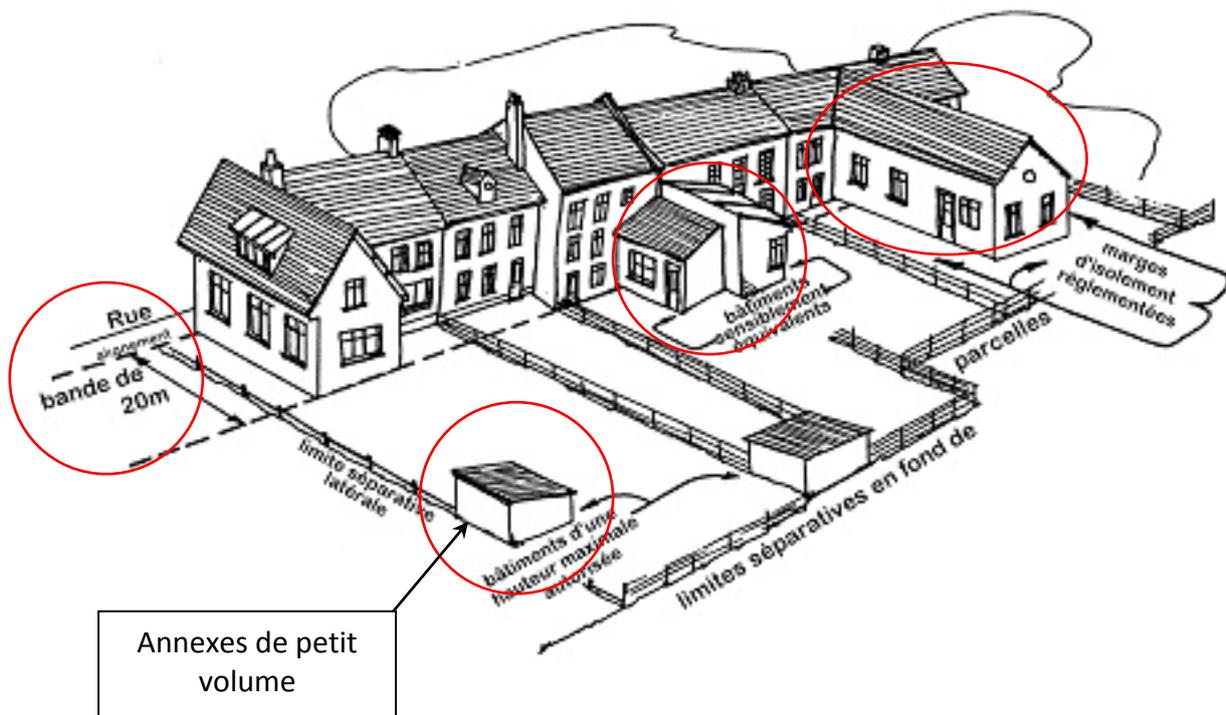


"Cette distance minimale peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions annexes d'une surface hors œuvre brute n'excédant pas 20 m² et d'une hauteur inférieure à 4 mètres."

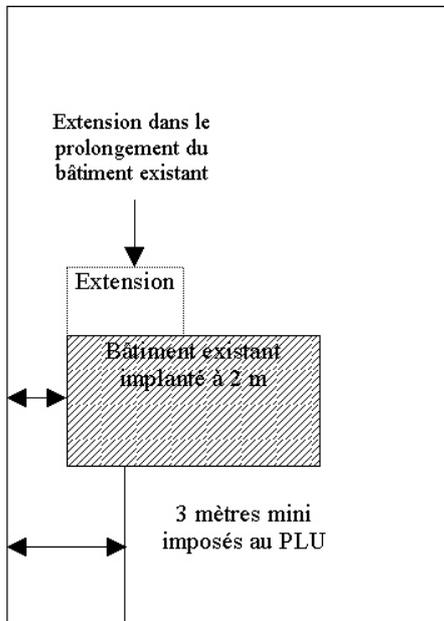
Pour les annexes de petit volume, le retrait par rapport aux limites séparatives peut être réduit à 1 mètre minimal.



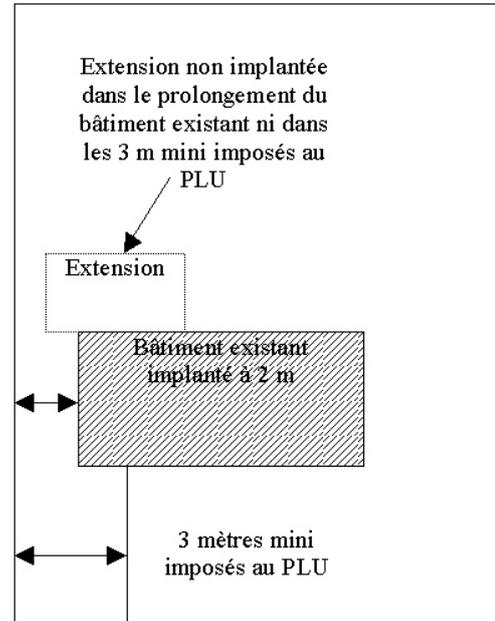
Implantation sur les limites séparatives



"Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimal du bâtiment existant, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur aux retraits minimaux fixés ci-dessus."



OUI autorisé



NON autorisé

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ESPECES NON RECOMMANDEES (*) (car invasives en région Nord Pas-de-Calais)

AILANTHUS ALTISSIMA (faux vernis du Japon)

BUDDLEIA (arbre au papillon)

FALLOPIA JAPONICA (renouée du Japon)

JUSSIE

HERACLEUM MANTEGAZZIUM (Berce du Caucase)

PRUNUS SEROTINA (cerisier tardif)

ROBINIA PSEUDOACACIA (robinier)

SOLIDAGO

(d'après le conservatoire des sites naturels du Nord et du Pas de Calais)*

Liste d'essences d'arbres et d'arbustes recommandées :

ABELIA (Abélie)
ACER CAMPESTRE (érable champêtre)
ALNUS (aulne)
AMELANCHIER
BETULA (bouleau)
CARPINUS BETULUS (charme)
CORNUS (cornouiller)
CORYLUS AVELLANA (coudrier)
COTONEASTER
DEUTZIA
ELEAGNUS X EBBEINGEI
ESCALLONIA
EUONYMUS EUROPAEUS (fusain d'Europe)
FAGUS SYLVATICA (hêtre)
FRAXINUS EXCELSIOR (frêne)
ILEX AQUIFOLIUM (houx)
JUNIPERUS COMMUNIS (genévrier)
LIGUSTRUM (troène)
LONICERA (chèvrefeuille)
MALUS FLORIBUNDA (pommier à fleurs)
OSTRYA CARPINIFOLIA (charme houblon)
PRUNUS LAUROCERASUS 'Otto Luyken'
PRUNUS PADUS (cerisier à grappes)
PRUNUS SPINOSA (prunellier)
PYRUS (poirier à fleurs)
QUERCUS ROBUR (chêne pédonculé)
QUERCUS PETRAEA (chêne sessile)
RIBES (groseillier à fleurs)
SALIX (saule)
SAMBUCUS RACEMOSA (sureau)
SORBUS (alisier blanc)
SPIRAEA
TILIA CORDATA (tilleul à petites feuilles)
VIBURNUM OPULUS (boule de neige)
VIBURNUM X BODNANTENSE (viorne à floraison hivernale)
VIBURNUM TINUS (viorne tin)

Aléa Retrait-Gonflement des sols argileux

Source : Données extraites du site internet du BRGM

Description du phénomène

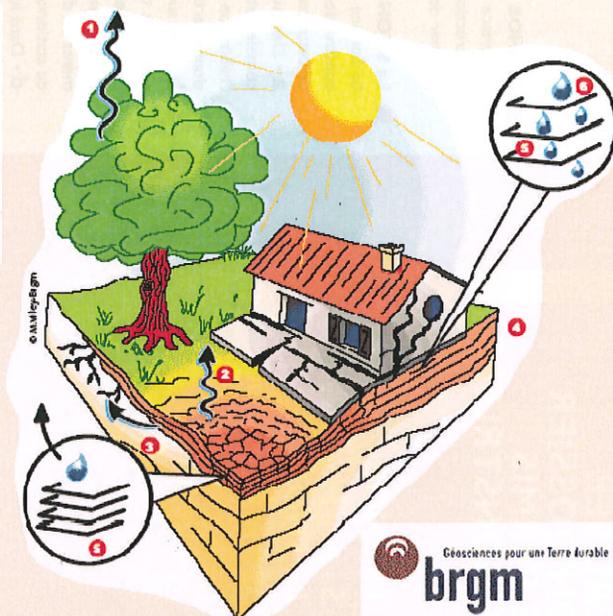
Quand l'argile se rétracte et fissure le bâti

Présentation :

- [Nature du phénomène](#)
- [Manifestation des dégâts](#)
- [Les régions les plus touchées](#)
- [Programme de cartographie de l'aléa](#)
- [Méthode de cartographie](#)
- [Limite de validité des cartes d'aléa](#)

Légende du dessin

- (1) Evapotranspiration
- (2) Evaporation
- (3) Absorption par les racines
- (4) Couches argileuses
- (5) Feuillettes argileux
- (6) Eau interstitielle



• Nature du phénomène :

Chacun sait qu'un **matériau argileux** voit sa consistance se modifier en fonction de sa **teneur en eau** : dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. On sait moins en revanche que ces modifications de consistance s'accompagnent de **variations de volume**, dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire.

En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que **les mouvements les plus importants sont observés en période sèche**. La tranche la plus superficielle de sol, sur 1 à 2 m de profondeur, est alors soumise à l'**évaporation**. Il en résulte un **retrait des argiles**, qui se manifeste verticalement par un **tassement** et horizontalement par l'ouverture de fissures, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent. L'**amplitude de ce tassement** est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est **épaisse** et qu'elle est riche en **minéraux gonflants**. Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'**arbres** (dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à 3 voire 5 m de profondeur) accentue l'ampleur du phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché.



Ces mouvements sont liés à la **structure interne** des minéraux argileux qui constituent la plupart des éléments fins des sols (la fraction argileuse étant, par convention, constituée des éléments dont la taille est inférieure à 2 μm). Ces minéraux argileux (phyllosilicates) présentent en effet une structure en **feuillettes**, à la surface desquels les molécules d'eau peuvent s'adsorber, sous l'effet de différents phénomènes physico-chimiques, provoquant ainsi un **gonflement**, plus ou moins réversible, du matériau. Certaines familles de minéraux argileux, notamment les **smectites** et quelques **interstratifiés**, possèdent de surcroît des **liaisons particulièrement lâches entre feuillettes** constitutifs, si bien que la quantité d'eau susceptible d'être adsorbée au cœur même des particules argileuses, peut être considérable, ce qui se traduit par des **variations importantes de volume** du matériau.

• Manifestation des dégâts :

Le sol situé sous une maison est protégé de l'évaporation en période estivale et il se maintient dans un **équilibre hydrique** qui varie peu au cours de l'année. De fortes **différences de teneur en eau** vont donc apparaître dans le sol au droit des façades, au niveau de la zone de transition entre le sol exposé à l'évaporation et celui qui en est protégé. Ceci se manifeste par des **mouvements différentiels**, concentrés à proximité des murs porteurs et particulièrement aux angles de la maison. Ces tassements différentiels sont évidemment amplifiés en cas d'**hétérogénéité du sol** ou lorsque les fondations présentent des différences d'ancrage d'un point à un autre de la maison (cas des **sous-sols partiels** notamment, ou des pavillons construits sur **terrain en pente**).



Ceci se traduit par des **fissurations en façade**, 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 dallages** 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).

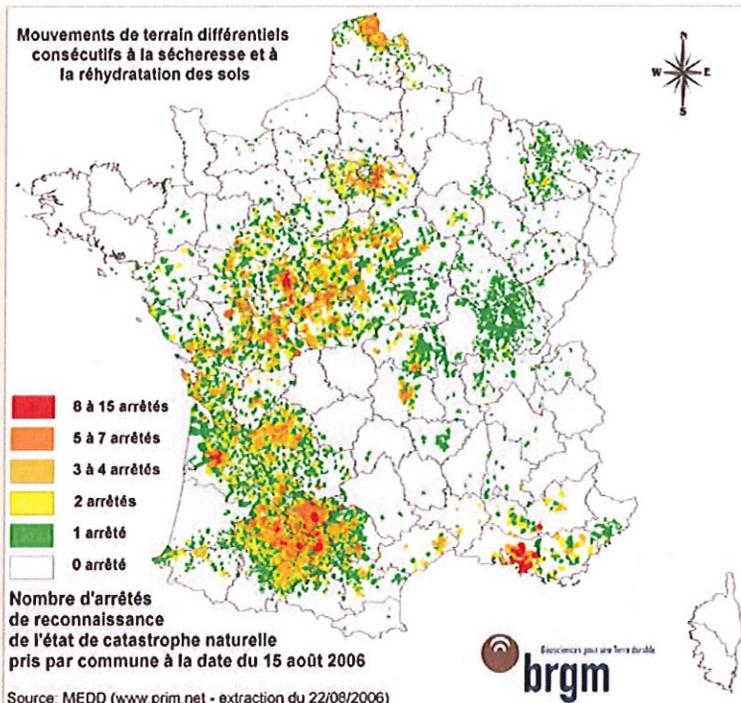
Les **maisons individuelles** sont les principales victimes de ce phénomène et ceci pour au moins deux raisons :

- la structure de ces bâtiments, légers et peu rigides, mais surtout **fondés de manière relativement superficielle** par rapport à des immeubles collectifs, les rend très vulnérables à des mouvements du sol d'assise ;
- la plupart de ces constructions sont réalisées sans **études géotechniques préalables** qui permettraient notamment d'identifier la présence éventuelle d'argile gonflante et de concevoir le bâtiment en prenant en compte le risque associé.

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. En l'espace de dix ans, ce risque naturel est devenu en France la **deuxième cause d'indemnisation** derrière les inondations, et le montant total des remboursements effectués à ce titre était évalué à la fin de l'année 2002 par la Caisse Centrale de Réassurance à environ **3,3 milliard d'euros**, ce qui correspond à plusieurs **centaines de milliers de maisons** sinistrées sur l'ensemble de la France depuis 1989.

• **Les régions les plus touchées :**

Depuis 1989, ce sont plus de **5 000 communes françaises**, réparties dans **75 départements**, qui ont été reconnues en état de catastrophe naturelle vis à vis du retrait-gonflement. C'est dire si le phénomène est largement réparti. Pourtant, certaines régions sont plus particulièrement touchées et ceci en étroite corrélation avec la **nature géologique du sol**. C'est le cas en particulier de la **plaine de Flandres**, de la partie sud du **Bassin de Paris**, du fossé de la **Limagne**, de la région d'**Apt** et surtout de l'ensemble des **coteaux molassiques du Sud-Ouest**, entre Agen et Toulouse.



Les données communiquées par la Caisse Centrale de Réassurance en octobre 2003 montrent que la **région parisienne** est tout particulièrement concernée par le phénomène puisque les sept départements de la région Ile-de-France (hors ville de Paris) font partie des dix-sept départements français pour lesquels les coûts cumulés d'indemnisation pour des sinistres liés au retrait-gonflement sont les plus élevés. Selon ce critère, les **Yvelines** sont les plus touchées, suivi de près par la **Seine-et-Marne** et l'**Essonne**. Il est d'ailleurs à noter que, de manière générale, la région parisienne est celle où les sinistres sécheresse sont les plus coûteux, de l'ordre du double de la moyenne nationale. Ceci s'explique par des conditions géologiques souvent très défavorables qui nécessitent la mise en œuvre de solutions lourdes de confortement avec reprise en sous-œuvre fréquente par micro-pieux. Les autres départements qui présentent des coûts cumulés d'indemnisation élevés suite à des sinistres liés au retrait-gonflement sont pour l'essentiel et par ordre décroissant la **Haute-Garonne**, la **Dordogne**, les **Bouches-du-Rhône**, le **Nord**, le **Puy-de-Dôme**, le **Loiret** et le **Gers** (où plus de 90 % des 463 communes du département ont été reconnues au moins une fois en état de catastrophe naturelle sécheresse entre 1991 et 2002).

• **Programme de cartographie de l'aléa :**

Afin de tenter de diminuer à l'avenir le nombre de sinistres causés par le phénomène de retrait-gonflement des argiles, il importe de cartographier l'aléa associé, ce qui revient à délimiter les **secteurs a priori sensibles**, pour y diffuser certaines **règles de prévention** à respecter.

Le terme d'aléa désigne la **probabilité qu'un phénomène naturel d'intensité donnée survienne sur un secteur géographique donné et dans un laps de temps donné**. Cartographier l'aléa retrait-gonflement des argiles reviendrait donc à définir, en tout point du territoire, quelle est la probabilité qu'une maison individuelle soit affectée d'un sinistre par exemple dans les dix ans qui viennent.

L'état actuel de nos connaissances ne permet pas, de se livrer à un tel travail sur l'ensemble du territoire national. L'objectif que s'est fixé le **BRGM**, à la demande du **Ministère de l'Écologie et du Développement Durable (MEDD)**, est donc plus modeste. Il consiste à dresser, pour une **quarantaine de départements** les plus touchés par le phénomène, des cartes d'aléa défini de manière **qualitative**. Ce programme de cartographie, débuté en 1997 devrait se poursuivre jusqu'en 2006. Il est financé à hauteur de 50% par la **dotation de service public du BRGM**, allouée par le Ministère de la Recherche. Le solde est cofinancé par le **Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs**. Les premières cartes élaborées ont été cofinancées directement par le **Ministère de l'Écologie et du Développement Durable** et, pour deux d'entre elles, par la **Caisse Centrale de Réassurance (CCR)** et le **Centre Européen de Prévention des Risques (CEPR)**.

Ces cartes ont pour but de délimiter toutes les zones qui sont a priori **sujettes au phénomène de retrait-gonflement** et de **hiérarchiser** ces zones selon un **degré d'aléa croissant**. Les zones où l'aléa retrait-gonflement est qualifié de **fort**, sont celles où la **probabilité de survenance** d'un sinistre sera la plus élevée et où l'**intensité des phénomènes attendus** est la plus forte. Dans les zones où l'aléa est qualifié de **faible**, la survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante mais ces désordres ne toucheront qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol). Les zones d'aléa **moyen** correspondent à des zones intermédiaires entre ces deux situations extrêmes. Quant aux zones où l'aléa est estimé a priori **nul**, il s'agit des secteurs où les cartes géologiques actuelles n'indiquent pas la présence de terrain argileux en surface. Il n'est cependant pas exclu que quelques sinistres s'y produisent car il peut s'y trouver localement des placages, des lentilles intercalaires, des amas glissés en pied de pente ou des poches d'altération, de nature argileuse, non identifiés sur les cartes géologiques à l'échelle 1/50 000, mais dont la présence peut suffire à provoquer des **désordres ponctuels**.

- **Méthode de cartographie :**

Dans le cadre du programme de cartographie départementale de l'aléa retrait-gonflement des argiles conduit par le BRGM depuis 1997, la donnée de départ utilisée est celle des cartes géologiques établies et publiées par le BRGM à l'échelle 1/50 000. Leur analyse permet d'identifier les formations argileuses (au sens large), affleurantes ou sub-affleurantes, et d'en établir une cartographie numérique, homogène à l'échelle départementale. Cette phase nécessite en réalité un important travail de numérisation et surtout d'harmonisation des cartes actuellement disponibles, les formations les plus superficielles ayant souvent été diversement interprétées d'une feuille à l'autre. Des regroupements de formations sont aussi opérés afin d'obtenir un document synthétique exploitable à l'échelle départementale, et des compléments ou des précisions sont apportés ponctuellement pour actualiser la connaissance en intégrant des informations contenues dans la BSS, gérée par le BRGM, ainsi que certains résultats d'essais publiés ou communiqués par des organismes tiers : bureaux d'études géotechniques, collectivités locales, CETE, etc...

Les formations argileuses ainsi identifiées font ensuite l'objet d'une hiérarchisation en fonction de leur susceptibilité vis à vis du phénomène de retrait-gonflement. Celle-ci est évaluée sur la base de trois critères qui se recoupent plus ou moins :

- leur nature lithologique (caractérisée par l'importance et la disposition des termes argileux au sein de la formation),
- la composition minéralogique de leur phase argileuse (la proportion de minéraux gonflants de type smectites ou interstratifiés étant estimée à partir de critères paléogéographiques et d'essais de diffractométrie aux rayons X),

- leur comportement géotechnique (évalué par des essais de laboratoire parmi lesquels la valeur de bleu, l'indice de plasticité ou le retrait linéaire).

La combinaison de ces différentes observations permet d'établir une carte de susceptibilité au retrait-gonflement. La carte d'aléa est réalisée à partir de cette carte de susceptibilité en intégrant de surcroît les sinistres enregistrés depuis 1989. Ceci nécessite non seulement de recenser mais aussi de localiser avec précision le plus grand nombre possible de sinistres survenus dans le département, afin d'obtenir une représentation statistique réaliste des probabilités d'occurrence du phénomène. Le nombre de sinistres ainsi pris en compte atteint généralement plusieurs milliers par département (plus de 5 200 en Haute-Garonne par exemple). Le croisement avec la carte géologique permet de calculer, pour chacune des formations argileuses identifiées, une densité de sinistres qui est ramenée, pour faciliter les comparaisons, à 100 km² de surface d'affleurement réellement urbanisée. Il est en effet nécessaire de tenir compte du taux d'urbanisation qui peut présenter des disparités importantes d'un point à l'autre du département et fausser ainsi l'analyse (les sinistres étant évidemment plus nombreux dans les zones fortement urbanisées !).

- **Limite de validité des cartes d'aléa :**

L'échelle de validité des cartes départementales d'aléa ainsi établies est celle de la donnée de base utilisée pour leur réalisation, à savoir les cartes géologiques à 1/50 000. Le degré de précision et de fiabilité des cartes d'aléa est limité en partie par la qualité de l'interprétation qui a permis leur élaboration (identification et hiérarchisation des formations à composante argileuses), mais surtout par la qualité des observations qui ont permis la réalisation des cartes géologiques, point de départ de l'étude. En particulier, les hétérogénéités lithologiques, qui caractérisent de nombreuses formations géologiques, ne sont pas toujours bien identifiées sur les cartes actuellement disponibles. Les cartes géologiques sont initialement levées sur des fonds topographiques à l'échelle du 1/25 000. La précision du report des limites d'affleurement est donc satisfaisante à l'échelle du 1/50 000. En revanche, il ne faut jamais perdre de vue qu'une carte géologique comporte une part de subjectivité liée à l'expertise propre de l'auteur et que, en particulier, les formations les plus superficielles peuvent faire l'objet d'interprétations diverses d'une feuille à l'autre. Le travail d'harmonisation et de correction des cartes géologiques, en vue d'établir une carte départementale des formations à composante argileuse, permet de gommer une partie de ces différences d'interprétation et de rectifier certains contours pour intégrer la connaissance issue de sondages récents. Il n'en demeure pas moins que la carte ainsi élaborée reflète l'état des connaissances au moment de sa publication. Des investigations complémentaires permettraient probablement de corriger certaines limites d'affleurement, voire d'identifier de nouvelles poches ou plaquages argileux non représentés sur les cartes actuellement disponibles.

Ces considérations sont importantes car elles expliquent pourquoi les cartes d'aléa ainsi élaborées ne peuvent en aucun cas prétendre refléter en tout point l'exacte nature des terrains présents en surface ou sub-surface. En particulier il n'est pas exclu que, sur les secteurs considérés d'aléa a priori nul (qui sont présentés sans figuré spécifique sur les cartes d'aléa), se trouvent localement des zones argileuses d'extension limitée. Celles-ci peuvent être liées à l'altération localisée des calcaires, à des lentilles argileuses intercalées ou à des placages argileux non cartographiés, correspondant notamment à des amas glissés en pied de pente. A l'échelle de la parcelle constructible, elles sont en tout cas de nature à provoquer des sinistres isolés.

Inversement, il est possible que, localement, certaines parcelles situées pourtant dans un secteur dont l'aléa retrait-gonflement des argiles a été évalué globalement comme non nul soient en réalité constituées de terrains non sensibles au phénomène, voire non argileux. Ceci pourra être mis en évidence à l'occasion d'investigations géotechniques spécifiques, par exemple en prévision à un nouveau projet d'aménagement (d'où l'intérêt de ce type d'études de sols avant construction), mais n'a pu être identifié lors de la réalisation des cartes départementales d'aléa, basées, rappelons-le, sur l'état des connaissances géologiques accessibles au moment de l'étude.

Contexte de l'aléa retrait-gonflement des argiles : Prévention des risques

- [Des sinistres souvent très coûteux](#)
- [Des mesures préventives bien connues](#)
- [Comment identifier un sol sensible au retrait-gonflement](#)
- [Comment construire sur sol sensible au retrait-gonflement](#)
- [Ou s'informer pour en savoir plus](#)

- **Des sinistres souvent très coûteux :**

Un sinistre consécutif au phénomène de retrait-gonflement des argiles peut entraîner des **coûts de réparation très lourds** et peut même, dans certains cas, aboutir à la **démolition** de la maison lorsque les frais nécessaires à son confortement dépassent la valeur de la construction. Ces cas extrêmes restent relativement rares en France mais le nombre de maisons touchées par ce phénomène est particulièrement élevé. Ainsi au cours de l'été 2003, près de 7000 communes ont demandé une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle du fait du retrait-gonflement des argiles, ce qui représente plusieurs dizaines de milliers d'habitations sinistrées. Les assureurs estiment que les **coûts moyens** d'indemnisation d'un sinistre retrait-gonflement sont de l'ordre de **10 000 € par maison**, mais ce montant s'avère très variable d'un sinistre à l'autre. Dans certains cas, il est possible de **supprimer** à moindre frais la **cause principale** des désordres (par exemple en arrachant un arbre trop proche) puis de procéder au rebouchage des fissures (avec un **enduit souple**) une fois que l'état hydrique du sol a retrouvé son équilibre.



Dans de nombreux cas cependant, il est nécessaire de procéder à des **reprises en sous-œuvre** (par micro-pieux), ce qui entraîne des coûts d'intervention qui atteignent **plusieurs dizaines de milliers d'euros**.

De surcroît, des réparations aussi lourdes sont relativement **traumatisantes** pour les occupants de la maison qui doivent parfois être relogés temporairement pendant la durée des travaux. Enfin, ce type d'intervention n'est généralement effectué qu'après une période plus ou moins longue, rendue nécessaire non seulement par la **procédure administrative d'indemnisation** (attente de la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle puis expertises) mais surtout pour permettre aux experts d'**observer l'évolution des fissures** afin de bien comprendre l'origine du phénomène et de laisser le sol retourner dans un état d'équilibre hydrique favorable à la réalisation des travaux. L'analyse détaillée, avec intervention d'un **bureau d'études géotechniques** spécialisé, des **causes du sinistre** est en effet indispensable à ce stade pour permettre de proposer des **solutions de confortement adaptées et durables**. Mais une telle **attente** se révèle souvent difficile à vivre pour les occupants de la maison, confrontés aux problèmes d'**infiltrations** à travers les murs extérieurs et parfois de **bloquage** des portes et des fenêtres.

- **Des mesures préventives bien connues :**

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

Il est donc fondamental de savoir identifier avant construction la présence éventuelle d'argile gonflante au droit de la parcelle, afin de prendre en compte ce paramètre lors de la mise en œuvre du projet. Les règles à respecter concernent la réalisation des **fondations** et, dans une moindre mesure, la **structure** même de la maison. Elles concernent aussi l'environnement immédiat du projet et en particulier la maîtrise de la teneur en eau dans le sol à proximité immédiate des fondations.

Ces **règles préventives** à respecter sont désormais bien **connues** des professionnels de la construction. Encore faut-il savoir identifier les zones susceptibles de renfermer à faible profondeur des argiles sujettes au phénomène de retrait-gonflement. Les **cartes départementales d'aléa retrait-gonflement** élaborée par le BRGM dans les régions les plus touchées par le phénomène peuvent contribuer à attirer l'attention des maîtres d'ouvrage sur la question. Cependant, pour déterminer avec certitude la **nature du terrain** situé au droit de la parcelle et **adapter** au mieux les caractéristiques de la construction aux **contraintes géologiques locales**, une **étude géotechnique** menée par un bureau d'études techniques spécialisé constitue la mesure a priori la plus sûre.

- **Comment identifier un sol sensible au retrait-gonflement :**

L'élaboration du **cahier des charges détaillé** de l'étude de sol préalable à une construction sur terrain argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement reste du ressort du géotechnicien qui l'adaptera pour tenir compte des **spécificités du terrain de construction** (géologie, topographie, hydrogéologie, végétation, etc.) et de la **nature du projet** envisagé.

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

1. Reconnaissance de la **nature géologique** et des caractéristiques géométriques des terrains d'assise ;
2. Caractérisation du **comportement** des sols d'assise vis à vis du phénomène de **retrait-gonflement** ;
3. Vérification de l'adéquation du mode de fondation prévu par le constructeur avec les caractéristiques et le **comportement géotechnique** des terrains d'assise ;

4. Vérification de l'adéquation des dispositions constructives prévues par le constructeur avec les caractéristiques intrinsèques du terrain et son environnement immédiat.

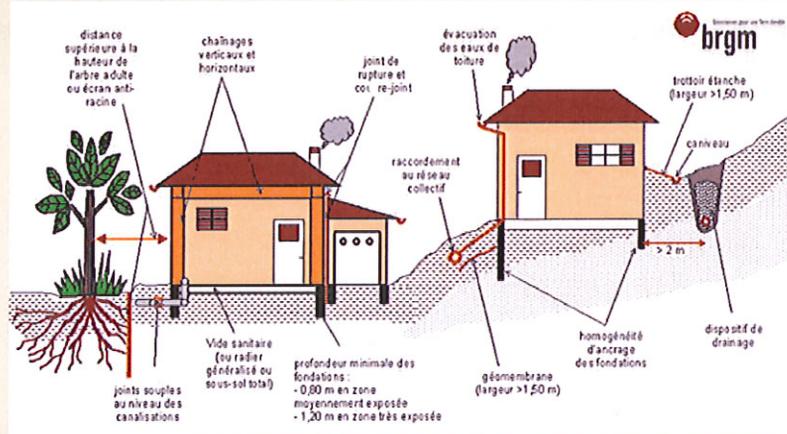
Pour atteindre ces objectifs, les moyens suivants peuvent être mis en œuvre, étant bien entendu que la liste ci-dessous n'est pas limitative et qu'elle doit être adaptée au contexte spécifique de chaque étude :

1. Analyse du contexte géologique et hydrogéologique local, à partir de l'examen d'éléments facilement accessibles (carte géologique, banque de données du sous-sol, enquête de voisinage, observations de terrain, etc.) ;
2. Reconnaissance visuelle des terrains de fondation après sondages (à la pelle mécanique ou à la tarière). Dans la mesure du possible et selon les cas, l'étude devra comprendre au moins deux sondages (amont et aval pour les terrains en pente, secteurs susceptibles de présenter des hétérogénéités, etc.), hors emprise de la future construction, si possible jusqu'à trois mètres de profondeur, avec échantillonnage ;
3. Caractérisation du comportement des sols d'assise vis à vis du phénomène de retrait-gonflement, par l'intermédiaire d'essais d'identification de sol (de préférence valeur de bleu ou à défaut limites d'Atterberg, granulométrie, teneur en eau, éventuellement mesure du retrait linéaire et/ou analyse diffractométrique aux rayons X) ;
4. Vérification de la capacité portante du sol et de l'adéquation du mode de fondation retenu, si possible après essai mécanique spécifique (pressiomètre), ou à défaut en se basant sur des résultats d'essai obtenus localement sur des terrains de même nature ;
5. Examen du rôle de la végétation arborée éventuellement présente à proximité de la future construction ou ayant été récemment supprimée par déboisement ;
6. Analyse des circulations d'eaux, superficielles et souterraines, et de l'adéquation des aménagements prévus (future surface imperméabilisée, pente des talus, systèmes de drainage, fossés, réseaux d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées, etc.).

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

• **Comment construire sur sol sensible au retrait-gonflement :**

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



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

sa hauteur à maturité.

- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de **trottoir périphérique** ou de **géomembrane enterrée**, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- En cas de **source de chaleur** en sous-sol (chaudière notamment), les **échanges thermiques** à travers les parois doivent être **limités** par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie.
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

• **Ou s'informer pour en savoir plus :**

Dans les départements où une **carte départementale d'aléa retrait-gonflement** a déjà été publiée, il est possible de la **consulter** sur ce site, voire de la **télécharger** en même temps que le rapport d'étude correspondant qui précise les conditions de sa réalisation, la nature des données prises en compte et ses limites de validité.

Pour savoir quels sont les **risques naturels connus** dans une **commune** donnée et quels sont les **arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle** dont cette commune a déjà bénéficié, il est conseillé de consulter le site internet développé par le Ministère chargé de l'environnement à l'adresse suivante : [Prim.net](#)

Pour obtenir les **coordonnées de bureau d'études géotechniques spécialisés**, il est possible de contacter l'Union Syndicale de Géotechnique à l'adresse suivante : [Union Syndicale de Géotechnique](#)
Maison de l'Ingénierie - 3, rue Léon Bonnat - 75 016 Paris – Tél. : 01 44 30 49 00

Quelques références utiles :

CEBTP, sous l'égide de l'AQC, l'APSA, l'AFAC, la CCR et la FNB (1991) – Détermination des solutions adaptées à la réparation des désordres des bâtiments provoqués par la sécheresse. Guide pratique CEBTP, 3 fascicules.

Chassagneux D., Meisina C., Vincent M., Ménillet F., Baudu R. (1998) – Guide synthétique pour la prise en compte de l'aléa retrait-gonflement à l'échelle nationale. Rapport BRGM n° R40355, 33 p., 6 fig., 1 tabl., 1 ann., 1 pl. hors-texte.

Ministère chargé de l'Environnement, Direction de la Prévention des Pollutions et des Risques, Délégation aux Risques majeurs (1993) – Sécheresse et Construction. Guide de Prévention. Edit. La Documentation Française, Paris.

Mouroux P., Margron P. et Pinte J.C. (1988) – La construction économique sur sols gonflants. Edit. BRGM, Manuels et Méthodes n° 14.