

# LES ECRENNES

SEINE ET MARNE

---

## PLAN LOCAL D'URBANISME



### 5 – REGLEMENT 5.1. REGLEMENT

Document pour approbation



# SOMMAIRE

---

## **TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

Chapitre I - Dispositions propres aux zones UA et UB	05
Chapitre II - Dispositions propres aux zones UE	15

---

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

---

Chapitre I - Dispositions propres à la zone AUx	21
---	----

---

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

---

Chapitre I - Dispositions propres à la zone A et ses secteurs Ac, Azh	29
---	----

---

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

---

Chapitre I - Dispositions propres à la zone N et ses secteurs Nc, Nj, Nzh	37
---	----

---

## **TITRE V - ANNEXES**

---

Lexique	44
Articles de divers codes	48
Les constructions sur terrains argileux en Ile de France	62

## Présentation

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser, en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N).

### La zone urbaine

- La zone UA correspond au tissu ancien du village des Ecrennes. L'orientation d'aménagement et de programmation, OAP N°1, concerne un secteur de la zone UA. Elle a notamment pour objectif de renforcer la centralité du village, d'accueillir de nouveaux habitants et organise la vue depuis la rue du Moulin Roux vers l'église Saint-Laurent.
- La zone UB correspond aux extensions récentes du tissu ancien du village des Ecrennes qui ont été réalisées principalement sous forme d'un tissu de maisons individuelles. Les orientations d'aménagement et de programmation, OAP N°3 et 4, concernent deux secteurs de la zone UB. Elles ont notamment pour objectif de renforcer la centralité du village, d'accueillir de nouveaux habitants et l'OAP N°4 organise le paysage de la rue Grande et préserve une vue vers l'église Saint-Laurent.
- La zone UE est vouée aux équipements publics, elle accueille déjà des terrains de sports et la salle polyvalente.

### La zone à urbaniser

- La zone AUx est une zone destinée à l'urbanisation à destination d'activités économiques à dominante artisanal. Elle fait l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation N°2, celle-ci a pour objectif l'accueil d'artisans sur un site en continuité du village dont une partie est déjà artificialisée,

### La zone agricole

La zone A couvre le secteur de grande culture occupant principalement la partie ouest du territoire communal. Elle comporte deux sous-secteurs :

- La zone Ac dans lequel sont autorisées les constructions nécessaires à l'activité agricole.
- La zone Azh (zone humide) qui couvre les zones humides à enjeux relevées par Seine et Marne Environnement.

### La zone naturelle et forestière

La zone N couvre des espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et de leur richesse environnementale. Elle comprend des réservoirs de biodiversité et contribue à la trame verte et bleue. Elle couvre notamment les espaces boisés du massif de Villefermoy, le bois Tarbé, le bois de la Loge et les bosquets dispersés au sein de l'espace agricole.

Elle comporte trois secteurs :

- Le secteur Nzh (zone humide) couvre les zones humides à enjeux relevées par Seine et Marne Environnement.
- Le secteur Nj (jardins) protège les parcs et jardins situés dans l'enveloppe bâtie du village situés en cœur d'îlot ou en frange du village.
- Le secteur Nc (constructions) concerne deux entités : le manoir de la Grande Commune et le manoir de Mon Père qui abritent des entreprises de location de salle de réception.

Ces zones sont concernées par :

- Le risque de retrait-gonflement des argiles (voir au rapport de présentation II.1.c. « L'aléa retrait gonflement des argiles ») : il est recommandé de procéder aux études nécessaires pour déterminer toutes dispositions à mettre en œuvre prenant en compte ce risque.
- Les enveloppes d'alerte de zones potentiellement humides de Classe 3 (cf rapport de présentation II.1i « Zones humides »). Dans les zones constructibles, la présence potentielle de zone humide doit être prise en compte et faire l'objet d'une étude floristique et faunistique et/ou de sol prouvant ou non le caractère humide. En cas d'acceptation du projet par la police de l'eau, des mesures compensatoires pourront être exigées selon la réglementation en vigueur au moment de la demande d'autorisation.

## TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES UA ET UB

### UA, UB - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### UA, UB - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Dans les zones UA et UB :

**UA, UB - A-1-1 Les destinations, et sous destinations suivantes sont autorisées à condition :**

Sans objet

**UA, UB - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :**

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

**UA, UB - A-1-3 Les destinations et sous destinations suivantes sont interdites :**

- L'exploitation agricole et forestière, y compris ses sous-destinations
- Le commerce de gros,
- Le cinéma ; industrie,
- L'entrepôt,
- Le centre de congrès et d'exposition

**UA, UB - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont interdites :**

- La création de sous-sol.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

#### UA, UB - A-2/ MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

**UA, UB - A-2-1 Majorations possibles de volume constructible**

Dans la zone UB :

- En application de l'article L 151-28 du code de l'urbanisme, la hauteur maximale des constructions présentant des performances énergétiques et environnementales telles que définies à l'article R111-21 du code de la construction et de l'habitation pourra être portée à 11 mètres.

## UA, UB - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

### UA, UB - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### UA, UB - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

##### Dans la zone UA :

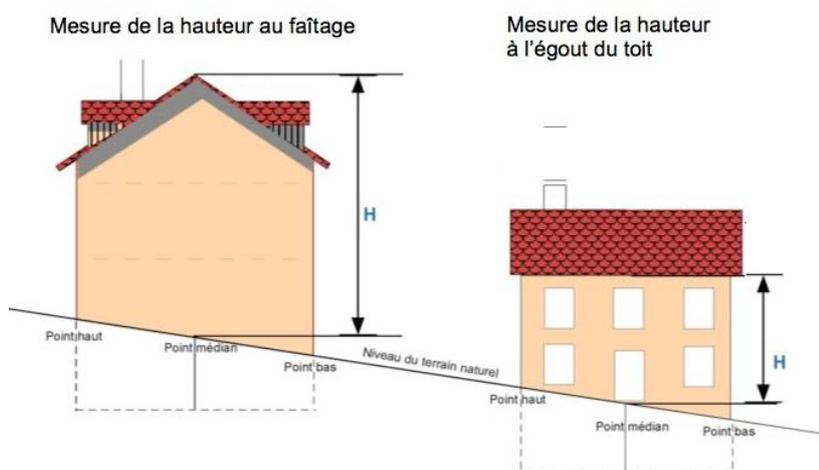
- L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la propriété égal à 50%.

##### Dans la zone UB :

- L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la propriété égal à 40%.

#### UA, UB - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Pour les bâtiments implantés à l'alignement, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de la façade sur l'alignement.
- Pour les autres, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas des façades sur le sol existant.
- Il n'est pas fixé de règle pour :  
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



##### Dans la zone UA :

- La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 11 mètres.

##### Dans la zone UB :

- La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres.
- La hauteur maximale des constructions présentant des performances énergétiques et environnementales telles que définies à l'article R111-21 du code de la construction et de l'habitation peut être portée à 11 mètres.

### **UA, UB - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **Dans la zone UA :**

- Les constructions existantes implantées à l'alignement doivent être maintenues. En cas de démolition, elles doivent être reconstruites à l'alignement.
- Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul de l'alignement.

#### **Dans la zone UB :**

- Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul de l'alignement.

### **UA, UB - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives**

#### **Dans la zone UA :**

- Les constructions nouvelles doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte. Excepté en cas d'extension d'une construction existante, à condition que celle-ci soit déjà implantée sur une limite séparative aboutissant à la voie de desserte.
- Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de la limite de fond de parcelle, excepté les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3 mètres.

#### **Dans la zone UB :**

- Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur les limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte.

#### **Dans les zones UA et UB :**

- En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :
  - 5 mètres si la façade comporte des baies.
  - 3 mètres, si la façade est aveugle.

### **UA, UB - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

#### **Dans les zones UA et UB :**

- Une distance d'au moins 4 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions annexes et dont la hauteur totale n'excède pas 3 mètres.

## **UA, UB - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **UA, UB - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

#### **Dans les zones UA et UB :**

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets seront mis au point suivant les recommandations et les exemples fournis dans le document annexe du rapport de présentation, notamment pour le choix et les coloris des matériaux de façade, de couverture et de menuiseries extérieures ainsi que leur mise en œuvre.

### B-2-1-1 – Toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les constructions principales devront présenter plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.
- L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes, soit par des châssis de toit de dimensions maximales de 80x100 cm, soit par des ouvertures en pignon. L'emplacement de ces ouvertures doit être composé et en harmonie avec la façade.

- Ces règles ne s'appliquent pas s'il s'agit :

- d'un projet d'architecture contemporaine<sup>1</sup> ou d'un projet utilisant des technologies produisant de l'énergie renouvelable (habitat solaire, architecture bio-climatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée.

- de structures vitrées telles que vérandas, serres ou extension d'une construction existante. Cependant ces structures vitrées et les extensions doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.

- Les toitures des extensions des constructions existantes doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction existante.
- La tuile mécanique, le zinc, l'ardoise sont admis en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intègre ce matériau.
- Pour les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3 mètres, une pente inférieure est admise, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront incorporés dans le plan de la toiture, encastrés sans saillie, groupés en rectangles réguliers à l'égout et de rive à rive, ou seront non visibles depuis l'espace public.

#### Dans la zone UA :

Les toitures seront recouvertes de petites tuiles plates, 65/80 au m<sup>2</sup>, de ton vieilli et de couleur brun-rouge.

#### Dans la zone UB :

Les toitures à pentes seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile plate de ton vieilli.

### B-2-1-2 - Parements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
- Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériaux brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.
- Le bardage en bois naturel (mélèze, châtaigner, red cedar, douglas...), non peint, non lazuré est recommandé.
- Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités dans des matériaux en harmonie avec ceux du corps de bâtiment principal.

<sup>1</sup> L'architecture contemporaine est par définition l'architecture produite maintenant, ici les termes « architecture contemporaine » sont employés, en particulier, en opposition au « pastiche » qui imite une architecture d'une époque passée.

- Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées (corniche, larmier, soubassement, encadrement de baie).

### **B-2-1-3 – Petits éléments**

- Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.

### **B-2-1-4 - Clôtures**

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
- Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celles de la ou des construction(s) située(s) sur la même unité foncière de préférence d'une finition mate, tout matériaux brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.
- Toutes les clôtures sur voie publique ou sur limite privée seront d'une hauteur maximum de 2 mètres.
- Les clôtures sur la voie publique et la voie privée seront constituées soit :
  - d'un mur plein en maçonnerie surmonté d'un chaperon de tuiles plates,
  - d'un muret en maçonnerie surmonté d'une grille à barreaudage vertical.
  - d'une haie\* composée de plusieurs espèces doublée ou non d'un grillage.
  - d'un grillage support de plantes grimpantes\* de plusieurs espèces.
  - d'éléments en bois naturel (non peint, non lazuré) verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie\* composée de plusieurs espèces ou de plantes grimpantes\* de plusieurs espèces.
- L'aspect et la couleur des enduits des murs et murets seront en harmonie avec les clôtures et les constructions avoisinantes.
- En cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente.
- A l'intersection de deux voies les clôtures devront respecter un pan coupé de 5 mètres de côté.
- Les portails seront d'un dessin simple et réalisés en bois peint ou en métal.

### **B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

- Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.
- Les murs de clôture existants repérés au document graphique, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique.

### **B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

- Il est recommandé d'installer des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire.

\* Les essences seront choisies dans la liste des espèces végétales recommandées, énumérées en annexe 1.1 « Recommandations » du Rapport de présentation.

## **UA, UB - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **UA, UB - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables**

#### **Dans la zone UA :**

- Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière doit rester non imperméabilisée.

#### **Dans la zone UB :**

- Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière doit rester non imperméabilisée.

### **UA, UB - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

#### **Dans la zone UA :**

- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent représenter au moins 20% de la superficie de l'unité foncière.

#### **Dans la zone UB :**

- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent représenter au moins 30% de la superficie de l'unité foncière.

#### **Dans les zones UA et UB :**

- La plantation d'espèces locales sera privilégiée. On privilégiera les haies\* d'essences locales et variées.
- La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi que les haies mono-spécifiques (par exemple les haies composées uniquement de thuya).

### **UA, UB- B-3-3 Eléments de paysage à protéger**

Pour les espaces verts (arbres remarquables, alignements d'arbres et verger) répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés au document graphique, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

### **UA, UB - B-3-4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

#### **Dans les zones UA et UB :**

- Peuvent être inclus dans la superficie non imperméabilisée l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non.

*\* Les essences seront choisies dans la liste des espèces végétales recommandées, énumérées en annexe 1.1 « Recommandations » du Rapport de présentation.*

## UA, UB - B-4/ STATIONNEMENT

Dans les zones UA et UB :

### UA, UB - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.
- Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

### UA, UB - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

#### B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

- Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être de préférence perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...). Les surfaces en enrobé ou autre matériaux imperméables doivent être limitées.
- Peuvent être inclus dans la superficie non imperméabilisée les aires de stationnement en matériaux poreux.

#### B-4-2-2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Dans les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

#### B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement

- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
  - largeur 0.80m,
  - longueur 2.00m,
  - dégagement 1.80m.
- Chaque emplacement de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
  - longueur : 5 mètres
  - largeur : 2,30 mètres
  - dégagement : 6 x 2.30 mètres
 soit une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, accès et dégagement compris.

#### B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

#### Le stationnement des vélos

Habitat collectif :

- A minima 0.75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

#### Bureaux :

- A minima 1.5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

#### Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, industries et équipements publics :

- A minima une place pour dix employés. Le stationnement des visiteurs est également à prévoir.

#### Etablissements scolaires (écoles primaires, collège, lycées, universités) :

- 1 place pour huit à douze élèves

### **Le stationnement des véhicules automobiles**

#### Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

#### Construction à destination d'habitat

Il sera créé au minimum une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au moins une place par logement.

Le nombre de places exigé pour les logements aidés par l'Etat peut être réduit conformément à la législation.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de l'extension d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

#### Aménagement de constructions existantes avec ou sans changement de destination à destination d'artisanat, de commerce, d'artisanat, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou de bureaux

Aucune place de stationnement n'est exigée, à condition que le stationnement puisse être assuré sur l'espace public à proximité.

#### Constructions nouvelles à destination de bureaux

Au maximum 1 place pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier et touristique

Il doit être aménagé une place de stationnement pour une chambre.

#### Constructions nouvelles à destination de commerces, de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

A partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il doit être aménagé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Constructions nouvelles à destination d'activité artisanale

A partir de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il doit être aménagé une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher

## **UA, UB - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX**

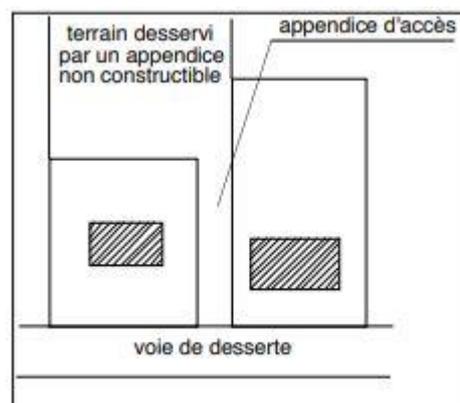
### **UA, UB - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **Dans les zones UA et UB :**

### UA, UB - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.
- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Cet accès s'effectuera par une façade directe sur rue, à l'exclusion de tout passage aménagé sur un terrain voisin ou appendice d'accès. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité.



### UA, UB - C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans les zones UA et UB :

#### UA, UB - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

##### C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

##### C-2-1-2 – Assainissement

- En zone d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

##### C-2-1-3 – Energie

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

### **UA, UB - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

- Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

### **UA, UB - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

## CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

### UE- A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### UE - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

**UE- A-1-1 Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées à condition :**

Sans objet

**UE- A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :**

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

**UE- A-1-3 Les destinations et sous destinations suivantes sont interdites :**

- L'exploitation agricole et forestière y compris ses sous-destinations
- L'habitation y compris ses sous-destinations;
- Le commerce et activités de service y compris ses sous-destinations,
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire y compris ses sous-destinations

**UE- A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont interdites :**

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

### UE- B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

#### UE - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

**UE - B-1-1 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins à 5 mètres de la rive du ru des Gouffres.

### UE - B-1-2 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins à 5 mètres de la rive du ru des Gouffres.

## UE - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### UE- B-2-1 Règles alternatives aux règles volumétriques pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

- Il n'est pas fixé de règle.

### UE- B-2-2 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets seront mis au point suivant les recommandations et les exemples fournis dans le document annexe du rapport de présentation, notamment pour le choix et les coloris des matériaux de façade, de couverture et de menuiseries extérieures ainsi que leur mise en œuvre.

#### B-2-2-1 – Toitures

- Les constructions principales devront présenter plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront incorporés dans le plan de la toiture, encastrés sans saillie, groupés en rectangles réguliers à l'égout et de rive à rive, ou seront non visibles depuis l'espace public.

#### B-2-2-2 - Parements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
- Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériaux brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.
- Le bardage en bois naturel (mélèze, châtaigner, red cedar, douglas...), non peint, non lazuré est recommandé.
- Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités dans des matériaux en harmonie avec ceux du corps de bâtiment principal.
- Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées (corniche, larmier, soubassement, encadrement de baie).

#### B-2-2-3 – Petits éléments

● Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.

#### **B-2-2-4 - Clôtures**

- Les clôtures seront constituées soit :
  - d'une haie\* composée de plusieurs espèces doublée ou non d'un grillage.
  - d'un grillage support de plantes grimpantes de plusieurs espèces.
  - d'éléments en bois naturel (non peint, non lazuré) verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie\* composée de plusieurs espèces ou de plantes grimpantes\* de plusieurs espèces.

#### **UE- B-2-3 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

● Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

#### **UE- B-2-4 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

● Il est recommandé d'installer des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire.

### **UE - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **UE- B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables**

● Une surface d'une largeur minimum de 5 mètres mesurés à partir du bord du ru des Gouffres doit restée non imperméabilisée.

#### **UE- B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

- La plantation d'espèces locales sera privilégiée. On privilégiera les haies\* d'essences locales et variées.
- La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi que les haies mono-spécifiques (par exemple les haies composées uniquement de thuya).

#### **UE- B-3-3 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux**

● Les clôtures présenteront un espace minimum de 0.15 m entre le sol et le bas de la clôture. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1.30 m.

\* Les essences seront choisies dans la liste des espèces végétales recommandées, énumérées en annexe 1.1 « Recommandations » du Rapport de présentation.

## UE- C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

### UE - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### UE- C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.
- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

### UE - C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### UE- C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

##### C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

##### C-2-1-2 – Assainissement

- En zone d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

##### C-2-1-3 – Energie

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

#### UE- C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

- Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération. Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires. Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

### **UE- C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

---

## **TITRE II– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUX

### AUX - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### AUX - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

##### AUX - A-1-1 Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées à condition :

- Le logement si il est destiné à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone, dans la limite d'un seul logement par activité et sous réserve qu'il soit intégré au bâtiment d'activités.

##### AUX - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

##### AUX - A-1-3 Les destinations et sous destinations suivantes sont interdites :

- L'exploitation agricole et forestière, y compris ses sous-destinations
- L'hébergement,
- Le cinéma,
- L'industrie,
- Le centre de congrès et d'exposition.

##### AUX - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- La création de sous-sol.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

### AUX - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

#### AUX - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### **AUX - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol**

- L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la propriété égal à 60%.

### **AUX - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Pour les bâtiments implantés à l'alignement, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de la façade sur l'alignement.
- Pour les autres, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas des façades sur le sol existant.
- La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 11 mètres.

### **AUX - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul d'au moins 10 mètres de l'alignement de la RD 227.

### **AUX - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres des limites séparatives périphériques de la zone AUx.

## **AUX - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **AUX - B-2-2 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

#### **B-2-1-1 – Toitures**

- Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront incorporés dans le plan de la toiture, encastrés sans saillie, groupés en rectangles réguliers à l'égout et de rive à rive, ou seront non visibles depuis l'espace public.

#### **B-2-1-2 - Parements extérieurs**

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

- Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériau brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.
- Le bardage en bois naturel (mélèze, châtaigner, red cedar, douglas...), non peint, non lazuré est recommandé.
- Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités dans des matériaux en harmonie avec ceux du corps de bâtiment principal.

### **B-2-1-3 – Petits éléments**

- Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.

### **B-2-1-4 - Clôtures**

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celles de la ou des construction(s) située(s) sur la même unité foncière de préférence d'une finition mate, tout matériaux brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.
- Les clôtures sur la voie publique seront constituées :
  - d'une haie\* composée de plusieurs espèces doublée ou non d'un grillage.

### **AUX - B-2-4 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

- Il est recommandé d'installer des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire.

## **AUX - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

### **AUX - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables**

- Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière doit rester non imperméabilisée.

### **AUX- B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

- La plantation d'espèces locales sera privilégiée. On privilégiera les haies\* d'essences locales et variées.
- La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi que les haies mono-spécifiques (par exemple les haies composées uniquement de thuya).

### **AUX - B-3-3 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

- Peuvent être inclus dans la superficie non imperméabilisée l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non.

\* Les essences seront choisies dans la liste des espèces végétales recommandées, énumérées en annexe 1.1 « Recommandations » du Rapport de présentation.

## AUX - B-4/ STATIONNEMENT

---

### AUX - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.
- Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

### AUX - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

#### B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

- Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être de préférence perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...). Les surfaces en enrobé ou autre matériaux imperméables doivent être limitées.
- Peuvent être inclus dans la superficie non imperméabilisée les aires de stationnement en matériaux poreux.

#### B-4-2-2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Dans les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

#### B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement

- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :

- largeur 0.80m,
- longueur 2.00m,
- dégagement 1.80m.

- Chaque emplacement de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement : 6 x 2.30 mètres

soit une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, accès et dégagement compris.

#### B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

### Le stationnement des vélos

#### Bureaux :

- A minima 1.5 m2 pour 100 m2 de surface de plancher,

#### Activités, commerces de plus de 500 m2 de surface de plancher, industries et équipements publics :

- A minima une place pour dix employés. Le stationnement des visiteurs est également à prévoir.

#### Etablissements scolaires (écoles primaires, collège, lycées, universités) :

- 1 place pour huit à douze élèves

### Le stationnement des véhicules automobiles

#### Constructions nouvelles à destination de bureaux

Au maximum 1 place pour 55 m2 de surface de plancher.

#### Constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier et touristique

Il doit être aménagé une place de stationnement pour une chambre.

#### Constructions nouvelles à destination de commerces de gros, de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il doit être aménagé une place de stationnement par tranche de 50 m2 de surface de plancher

#### Constructions nouvelles à destination d'activité artisanale et de commerce de détail

Il doit être aménagé une place de stationnement par tranche de 80 m2 de surface de plancher

## AUX - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

### AUX - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### AUX - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.
- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

### AUX - 2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### AUX - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

##### C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

### **C-2-1-2 – Assainissement**

- En zone d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

### **C-2-1-3 – Energie**

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

### **AUX - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).
- Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération. Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires. Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

### **AUX - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

---

## **TITRE III– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

### A - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### A – A 1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation est interdite, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole à condition qu'ils soient autorisés dans la zone.

##### A - A-1-1 Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées à condition :

###### Dans la zone A et le secteur Ac :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires à la gestion de l'infrastructure autoroutière, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

- A condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole et la qualité paysagère du site, l'extension des constructions à destination d'habitation et ses annexes, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du POS, dans la limite :
  - de 20% supplémentaire de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du POS : 8 février 2002, non renouvelable par unité foncière.
  - Les annexes détachées à la construction principale sont autorisées à condition qu'elles soient implantées à moins de 20 mètres de celle-ci et que leur hauteur soit inférieure à 3 mètres et leur emprise au sol à 12 m<sup>2</sup>.

###### En outre, dans le secteur Ac :

- A condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, les bâtiments identifiés au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination, les nouvelles destinations possibles sont :
  - l'activité artisanale,
  - le commerce,
  - le bureau,
  - l'hébergement hôtelier et touristique.

###### Dans le secteur Azh :

- Seules les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public sur des espaces ouverts au public peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans le site. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

- A condition de ne pas compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, l'aménagement des constructions à destination d'habitation, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du POS : 8 février 2002.

#### **A - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :**

##### **Dans la zone A et le secteur Ac :**

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

#### **A - A-1-3 Les destinations et sous destinations suivantes sont interdites :**

##### **Dans la zone A et le secteur Azh :**

- Les constructions nécessaires à L'exploitation agricole et forestière, y compris ses sous-destinations,
- L'habitation, y compris ses sous-destinations à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A-1-1.
- Le commerce et les activités de service, y compris ses sous-destinations,
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, y compris ses sous-destinations.

##### **Dans le secteur Ac :**

- L'habitation, y compris ses sous-destinations, à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A-1-1.
- Le commerce et les activités de service, y compris ses sous-destinations,
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, y compris ses sous-destinations.

#### **A - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont interdites :**

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

##### **En outre dans la zone Azh sont interdits :**

- Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau.
- Toute occupation du sol autre que naturelle.
- Toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu.
- Sont spécifiquement interdits :
  - Tous travaux, toute occupation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
  - Les comblements, affouillements, exhaussements,
  - La création de plans d'eau artificiels,
  - Le drainage, dans les zones humides avérées,
  - Le remblaiement ou le comblement, ainsi que les dépôts divers,
  - Le défrichement des landes,
  - L'imperméabilisation des sols,
  - La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

## A - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

### A – B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### A - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

##### Dans les zones A et Ac :

- L'extension des constructions à destination d'habitation, régulièrement édifiées dans la limite de 20% supplémentaire de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du POS : 8 février 2002, non renouvelable par unité foncière.
- L'emprise au sol des annexes à la construction principale à usage d'habitation ne doit pas excéder 12 m<sup>2</sup>, quel que soit le nombre d'annexes.

#### A - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Pour les bâtiments implantés à l'alignement, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de la façade sur l'alignement.
- Pour les autres, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas des façades sur le sol existant.
- A l'exception des silos, la hauteur totale des constructions à usage d'activité agricole ne doit pas excéder 15 mètres
- La hauteur de l'extension d'une construction à usage d'habitation peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.
- La hauteur des annexes à la construction principale à usage d'habitation ne doit pas excéder 3 mètres.

#### A - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Au titre de l'article L.111-6 et suivant du code de l'urbanisme, dans une bande de 100 mètres mesurés de part et d'autre de l'axe de l'A5, les constructions et installations sont interdites.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt public,

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins à 5 mètres des rives des cours d'eau identifiés sur le règlement graphique.

#### A - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- - Les annexes détachées à la construction principale sont autorisées à condition qu'elles soient implantées à moins de 20 mètres de celle-ci.

## **A – B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **A - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

#### **B-2-1-1 – Toitures**

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures seront à faible pente pour ne pas augmenter en hauteur le volume du bâtiment.
- La couleur sera choisie dans une tonalité sombre en harmonie avec celles des façades et de préférence d'une finition mate, tout matériaux brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.
- Les toitures des extensions des constructions existantes doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction existante.
- Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.

#### **B-2-1-2 - Volumétrie**

- Les volumes des constructions seront simples.
- Si la construction de plusieurs bâtiments non contigus est nécessaire, il sera recherché une disposition des bâtiments les uns par rapport aux autres la plus compacte possible ; la dispersion des éléments bâtis est à éviter. Notamment lorsqu'un logement est nécessaire celui-ci sera de préférence intégré au bâtiment d'activité agricole, sinon son aspect extérieur sera en harmonie avec celui des bâtiments principaux (utilisation de la même gamme de couleur, matériaux similaires, volumétrie simple...) pour former un tout avec les autres bâtiments.

#### **B-2-1-3 - Parements extérieurs**

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
- Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériaux brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.
- Le bardage en bois naturel (mélèze, châtaigner, red cedar, douglas...), non peint, non lazuré est recommandé.
- Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités dans des matériaux en harmonie avec ceux du corps de bâtiment principal.
- Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées (corniche, larmier, soubassement, encadrement de baie).
- La composition des façades en particulier celles qui comportent peu ou pas d'ouvertures pourra intégrer des éléments de modénature (par exemple : mise en valeur du soubassement, légère différence de couleur, éléments horizontaux différenciant la partie basse et la partie haute de la façade, utilisation d'un même matériau dans différentes mises en œuvre formant des jeux de trames etc ) pour composer et animer les volumes bâtis.

### **B-2-1-4 – Petits éléments**

• Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.

### **A - B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

• Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

• Les murs de clôture existants repérés au document graphique, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique.

### **A - B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

• Il est recommandé d'installer des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire.

## **A – B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

### **A - B-3-1 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

#### **Dans les zones A et Ac :**

• La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi que les haies mono-spécifiques (par exemple les haies composées uniquement de thuya).

#### **Dans le secteur Azh :**

- Toute plantation d'espèces cataloguées invasives est interdite.
- Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques.
- Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles.
- Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe 1.1 « Recommandations » du rapport de présentation.
- Seuls les travaux visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés.

### **A - B-3-2 Eléments de paysage à protéger**

Pour les espaces verts (arbres remarquables, alignements d'arbres et verger) répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés au document graphique, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

Pour les mares et mouillères répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et repérées aux documents graphiques, toute modification des lieux (comblement, recouvrement etc...) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du

réseau écologique auquel elles appartiennent (zone humide et corridor écologique notamment), est interdite.

### **A - B-3-3 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux**

- Les clôtures présenteront un espace minimum de 0.15 m entre le sol et le bas de la clôture. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1.30 m. Cette règle ne s'applique pas aux clôtures des emprises autoroutières et aux emprises du chemin de fer (ligne TGV).

## **A - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **A – C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **A - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.
- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

### **A – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **A - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement**

##### **C-2-1-1 – Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

##### **C-2-1-2 – Assainissement**

- En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

##### **C-2-1-3 – Energie**

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

#### **A - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

- Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

#### **A - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

---

## **TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

### N - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### N - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation est interdite, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole à condition qu'ils soient autorisés dans la zone.

##### N - A-1-1 Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées à condition :

###### Dans la zone N :

- A condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
  - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
  - Les constructions et installations nécessaires à la gestion de l'infrastructure autoroutière,
  - Les constructions et installations nécessaires au passage de la faune en franchissement des infrastructures autoroutières et routières.
  - A condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole et la qualité paysagère du site, l'extension des constructions à destination d'habitation et ses annexes, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du POS, dans la limite :
    - de 20% supplémentaire de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du POS : 8 février 2002, non renouvelable par unité foncière.

###### Dans le secteur Nc :

- A condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole et la qualité paysagère du site, l'extension des constructions à destination de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du POS, dans la limite :
  - de 20% supplémentaire de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du POS : 8 février 2002, non renouvelable par unité foncière.

###### Dans le secteur Nj :

- Les annexes à condition qu'elles ne soient pas affectées au stationnement, que leur hauteur soit inférieure à 3 mètres et que leur emprise au sol n'excède pas 12 m<sup>2</sup>.

###### Dans le secteur Nzh :

- Seules les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public sur des espaces ouverts au public peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- A condition de ne pas compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, l'aménagement des constructions à destination d'habitation, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U.

##### N - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou en cas de nécessité écologique.

### **N - A-1-3 Les destinations et sous destinations suivantes sont interdites :**

#### **Dans la zone N et les secteurs Nc, Nj et Nzh :**

- Les constructions nécessaires à L'exploitation agricole et forestière, y compris ses sous-destinations,
- L'habitation, y compris ses sous-destinations à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A-1-1.
- Le commerce et les activités de service, y compris ses sous-destinations, à l'exception de ceux qui sont autorisés à l'article A-1-1.
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, y compris ses sous-destinations.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de ceux qui sont autorisés à l'article A-1-1.

### **N - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont interdites :**

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

#### **En outre dans la zone Nzh sont interdits :**

- Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau.
- Toute occupation du sol autre que naturelle.
- Toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu.
- Sont spécifiquement interdits :
  - Tous travaux, toute occupation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
  - Les comblements, affouillements, exhaussements,
  - La création de plans d'eau artificiels,
  - Le drainage, le remblaiement ou le comblement, ainsi que les dépôts divers,
  - Le défrichement des landes,
  - L'imperméabilisation des sols,
  - La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

## **N - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE**

### **N - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **N - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol**

##### **Dans le secteur Nj :**

- L'emprise au sol des annexes ne doit pas excéder 12 m<sup>2</sup>.

### **N - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Pour les bâtiments implantés à l'alignement, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de la façade sur l'alignement.
- Pour les autres, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas des façades sur le sol existant.
- La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.
- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3 mètres.

### **N - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Au titre de l'article L.111-6 et suivant du code de l'urbanisme, dans une bande de 100 mètres mesurés de part et d'autre de l'axe de l'A5, les constructions et installations sont interdites.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt public,

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins à 5 mètres des rives des cours d'eau identifiés sur le règlement graphique.

## **N - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **N - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

#### **B-2-1-1 – Toitures**

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- La couleur sera choisie dans une tonalité sombre en harmonie avec celles des façades et de préférence d'une finition mate, tout matériaux brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.
- Les toitures des extensions des constructions existantes doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction existante.
- Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.

#### **B-2-1-2 - Volumétrie**

- Les volumes des constructions seront simples.

#### **B-2-1-3 - Parements extérieurs**

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
- Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériaux brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.
- Le bardage en bois naturel (mélèze, châtaigner, red cedar, douglas...), non peint, non lazuré est recommandé.
- Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités dans des matériaux en harmonie avec ceux du corps de bâtiment principal.
- Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées (corniche, larmier, soubassement, encadrement de baie).
- La composition des façades en particulier celles qui comportent peu ou pas d'ouvertures pourra intégrer des éléments de modénature (par exemple : mise en valeur du soubassement, légère différence de couleur, éléments horizontaux différenciant la partie basse et la partie haute de la façade, utilisation d'un même matériau dans différentes mises en œuvre formant des jeux de trames etc ) pour composer et animer les volumes bâtis.

#### **B-2-1-4 – Petits éléments**

- Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.

#### **N - B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

- Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

#### **N - B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

- Il est recommandé d'installer des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire.

### **N - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **N - B-3-1 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

##### **Dans les zones N, Nj et Nc :**

- La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi que les haies mono-spécifiques (par exemple les haies composées uniquement de thuya).

##### **Dans le secteur Nzh :**

- Toute plantation d'espèces cataloguées invasives est interdite.
- Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques.
- Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles.
- Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe 1.1

« Recommandations » du rapport de présentation.

- Seuls les travaux visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés.

### **N - B-3-2 Eléments de paysage à protéger**

Pour les espaces verts (arbres remarquables, alignements d'arbres et verger) répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés au document graphique, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

Pour les mares et mouillères répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et repérées aux documents graphiques, toute modification des lieux (comblement, recouvrement etc...) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau écologique auquel elles appartiennent (zone humide et corridor écologique notamment), est interdite.

### **N - B-3-3 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux**

- Les clôtures présenteront un espace minimum de 0.15 m entre le sol et le bas de la clôture. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1.30 m. Cette règle ne s'applique pas aux clôtures des emprises autoroutières et aux emprises du chemin de fer (ligne TGV).

## **N - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **N - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **N - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.
- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

### **N - C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **N - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement**

##### **C-2-1-1 – Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

#### **C-2-1-2 – Assainissement**

- En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### **C-2-1-3 – Energie**

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

#### **N - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).
  - Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération.
- Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.
- Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.
- Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

#### **N - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

---

## TITRE V – ANNEXES

## LEXIQUE

### Accès :

L'accès correspond à la limite entre :

- d'une part, la façade du terrain, la construction ou l'espace par lequel on pénètre sur le terrain (servitude de passage) ;
- d'autre part, la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

### Acrotère :

Élément de façade situé au-dessus de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie ; petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures plates et des terrasses d'immeuble sur lequel est parfois fixé un garde-corps.

### Alignement :

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

### Annexes :

Sont considérées comme des annexes : les constructions indépendantes physiquement du corps principal d'un bâtiment constituant un complément fonctionnel ou de services (abris de jardins, remise, local de stockage (pro/privé), bûchers, abris pour animaux...).

Toute construction d'une emprise au sol\* supérieure à 12 m<sup>2</sup>, même accessoire à la construction principale ne sera pas considérée comme une annexe.

### Architecture contemporaine :

L'architecture contemporaine est par définition l'architecture produite maintenant, ici les termes « architecture contemporaine » sont employés, en particulier, en opposition au « pastiche » qui imite une architecture d'une époque passée.

### Aveugle (mur) :

Mur dont les ouvertures ne s'ouvrent pas et sont translucides.

### Baie :

Constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.).

### Barreaudage :

Ensemble des barreaux d'une rampe d'escalier, d'un balcon ou de la rambarde d'une fenêtre.

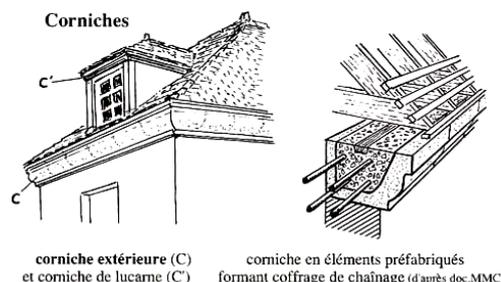
### Châssis de toit :

est une petite fenêtre de toit en pente, dont l'ouvrant est articulé sur la traverse haute. Il est synonyme de vasistas.



### Construction principale :

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.



**Corniche :**

A l'extérieur, forte moulure en saillie qui couronne et protège une façade.

**Crête :**

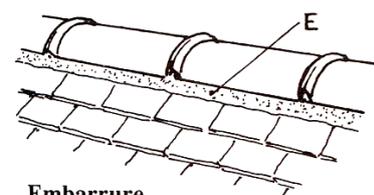
Garnissage en mortier de ciment ou de plâtre formant bourrelet entre des tuiles faîtières posées sur embarrures\*.

**Egout (du toit) :**

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

**Embarrure :**

Mortier de calfeutrage entre les tuiles de couverture et les tuiles faîtières, et de jointoiement entre ces dernières.

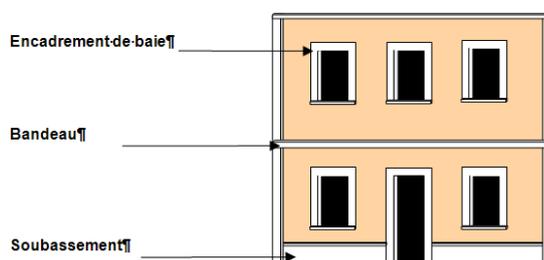


Embarrure

**Emprise au sol :**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. (article R 420-1 du code de l'urbanisme)

Lorsqu'une partie seulement d'une unité foncière\* est comprise dans une zone constructible, seule cette partie de l'unité foncière doit être prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

**Encadrement de baie :****Extension :**

Elle doit être contiguë avec la construction existante, et vise à étendre la surface de la construction existante. Il doit être prévu un passage direct de l'une à l'autre. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

**Faîtage :**

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

**Installations classées pour la protection de l'environnement :**

Les installations classées sont au sens de la loi du 19 juillet 1976 : les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité,...soit pour la protection de l'environnement...

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont définies dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement établie par décret en Conseil d'Etat.

### Larmier :

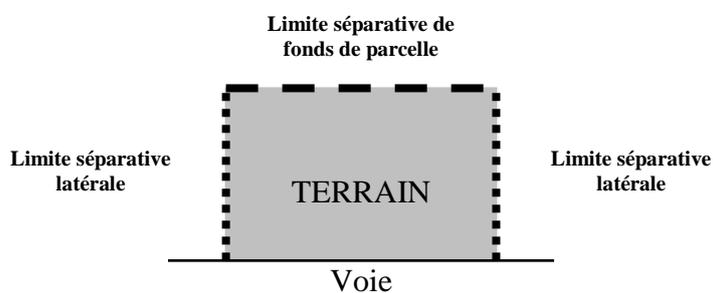
Egalement appelé coupe-larme, c'est la partie saillante transversale basse de la charpente d'une corniche, d'un bandeau ou d'un appui de fenêtre en façade, qui a pour fonction d'éloigner l'eau de ruissellement de la face du mur et donc d'éviter son infiltration.

### Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

### Limite séparative de fond de parcelle :

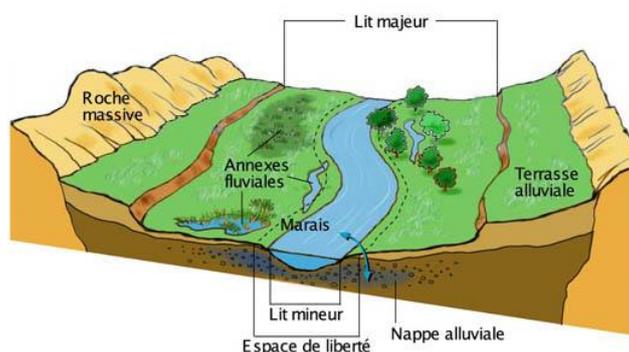
Une limite de fond de parcelle est la limite opposée à la voie.



### Lit majeur et espace de mobilité d'un cours d'eau:

Espace situé entre le lit mineur et la limite de la plus grande crue historique répertoriée (Source : Agence de l'eau).

L'espace de mobilité du cours d'eau est l'espace du lit majeur à l'intérieur duquel le ou les chenaux fluviaux assurent des translations latérales pour permettre une mobilisation des sédiments ainsi que le fonctionnement optimum des écosystèmes aquatiques et terrestres (Source : SIARE-Sagea/PNRGF)



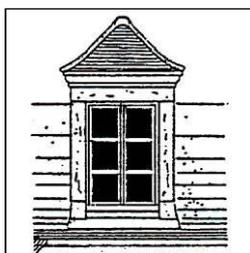
Les différents espaces de la rivière (Source : Agence de l'eau)

### Lucarne :

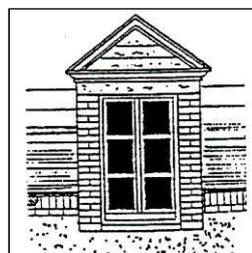
Ouvrage en saillie sur un toit, comportant une ou plusieurs fenêtres donnant du jour et de l'air aux combles.

Une lucarne à deux versants est une lucarne dite à chevalet ou à fronton, elle se caractérise par un fronton triangulaire sur le devant et 2 pans de toiture.

La lucarne à 3 versants est dite à la capucine, elle se caractérise par un toit à 3 pentes avec une croupe sur le devant.



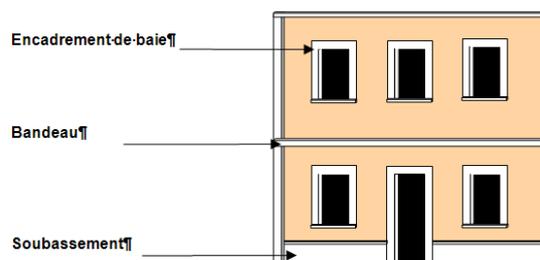
Lucarne à 3 versants



Lucarne à 2 versants

**Modénature :**

Proportions et disposition de l'ensemble des moulures et membres d'architecture qui caractérisent une façade.

**Muret :**

Petit mur en maçonnerie d'une hauteur comprise entre 0.50 mètre et 1 mètre.

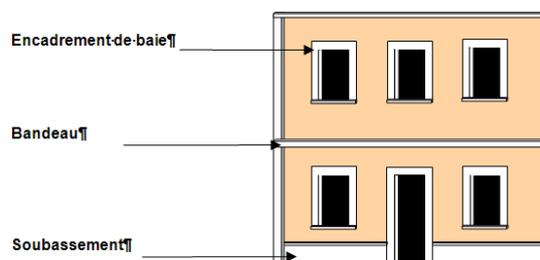
**Retournement :**

Si un véhicule doit avoir la possibilité de « tourner », l'aménagement exigé sera un sens giratoire.

Si un véhicule doit avoir la possibilité de « se retourner » l'aménagement exigé sera une raquette de retournement.

**Soubassement :**

Partie inférieure d'un mur, souvent en empattement de quelques centimètres sur le nu de la façade.

**Unité foncière :**

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

**Vantail :**

Panneau ou châssis ouvrant ou fixe d'une porte, d'un volet...

**Voie de desserte :**

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des sentiers, des voies express ou des autoroutes à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

## ARTICLES DE DIVERS CODES

Les articles ci-après sont cités pour information. La législation évoluant, ils peuvent avoir changés depuis la création de ce chapitre, et par conséquent il convient de se référer au code correspondant en vigueur.

## Rappel du code de l'urbanisme

### DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme précisent les destinations et sous destinations possibles.

Les destinations de constructions possibles sont :

**- L'exploitation agricole et forestière,**

ses sous destinations sont les suivantes :

- . Exploitation agricole,
- . Exploitation forestière.

**- L'habitation,**

ses sous destinations sont les suivantes :

- . Le logement,
- . L'hébergement.

**- Le commerce et les activités de service,**

ses sous destinations sont les suivantes :

- . L'artisanat et le commerce de détail,
- . La restauration,
- . Le commerce de gros,
- . Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- . L'hébergement hôtelier et touristique.
- . Le cinéma ;

**- Les équipements d'intérêt collectif et services publics,**

ses sous destinations sont les suivantes :

- . Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- . Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- . Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- . Les salles d'art et de spectacles,
- . Les équipements sportifs,
- . Les autres équipements recevant du public ;

**- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,**

Ses sous destinations sont les suivantes :

- . L'industrie,

- . L'entrepôt,
- . Le bureau.
- . Centre de congrès et d'exposition

**Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions** pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

#### **Article 1**

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au [1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

#### **Article 2**

La destination de construction « habitation » prévue au [2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

#### **Article 3**

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au [3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'[article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée](#) accueillant une clientèle commerciale.

#### Article 4

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au [4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

#### Article 5

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au [5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

### Article L111-15

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Sauveur-sur-Ecole ne s'oppose pas à l'application de cet article.

### Article L111-23

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article [L. 111-11](#), lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## CONSTRUCTION IRRÉGULIÈRE ACHEVÉE DEPUIS PLUS DE DIX ANS

### Article L421-9

Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :

- 1° Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;
- 2° Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13 ;
- 3° Lorsque la construction est située dans un parc national créé en application des articles L. 331-1 et suivants du code de l'environnement ou dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du même code ;
- 4° Lorsque la construction est située sur le domaine public ;
- 5° Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;
- 6° Dans les zones mentionnées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

## LA SURFACE DE PLANCHER

### Article R111-22

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## L'EMPRISE AU SOL

### Article R\*420-1

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

## LE STATIONNEMENT

### Article L151-30

Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au [I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation](#).

### Article L151-31

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

### Article L151-32

Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation.

### Article L151-33

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles [L. 151-30](#) et [L. 151-32](#), elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### Article L151-34

Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au [6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles](#) ;

3° Des résidences universitaires mentionnées à l'[article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation](#).

#### **Article L151-35**

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

#### **Article L151-36**

Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article [L. 151-34](#), situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

#### **Article L151-37**

Le plan local d'urbanisme peut augmenter le plafond défini à l'article [L. 111-19](#) pour le fixer à un niveau compris entre les trois quarts et la totalité de la surface de plancher affectée au commerce.

## **LES ESPACES BOISES CLASSES**

*Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L 113-2 du code de l'urbanisme.*

*Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration (Article \*R421-23) et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L 113-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.*

#### **Article L113-1**

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

#### **Article L113-2**

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au [chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier](#). Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des

produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

#### **Article L421-4**

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

Ce décret arrête également la liste des cas dans lesquels il est fait exception à l'obligation de déclaration préalable à laquelle sont soumises les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit ainsi que dans tout espace boisé identifié en application des articles L. 113-1, L. 151-19 ou L. 151-23 ou classé en application de [l'article L. 113-1](#).

### **LES ELEMENTS DE PAYSAGE**

*Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).*

#### **Article L151-19**

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

#### **Article L151-23**

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

### **LES CLOTURES**

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).*

#### **Article \*R421-12**

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

a) Dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article [L. 621-30](#) du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;

- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles [L. 341-1](#) et [L. 341-2](#) du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

## LES DEMOLITIONS

*Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-27 et suivants du code de l'urbanisme.*

### Article R\*421-27

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

### Article R\*421-28

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans un secteur sauvegardé ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles [L. 313-1](#) à [L. 313-15](#) ;
- b) Inscrite au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le champ de visibilité d'immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques mentionné à l'article L. 621-30 du code du patrimoine, adossée, au sens du même article, à un immeuble classé au titre des monuments historiques, ou située dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles [L. 341-1](#) et [L. 341-2](#) du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

## ASPECT DES CONSTRUCTIONS

### Article R111-27

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

## Rappel du code de la construction et de l'habitation

### Article R111-14-2

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 50 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 75 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des places de stationnement, avec un minimum d'une place.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

### Article R111-14-3

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

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

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 20 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné pour répondre aux objectifs mentionnés aux alinéas précédents selon la capacité du parc de stationnement.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

En cas d'installation, avant la réception des bâtiments, de bornes de recharge alimentées par une installation locale de production ou de stockage d'énergie non raccordées au réseau public de distribution, ces bornes de recharge sont comptabilisées pour le respect des objectifs mentionnés aux alinéas précédents.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

#### **Article R111-14-3-1**

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

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

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 20 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné pour répondre aux objectifs mentionnés aux alinéas précédents selon la capacité du parc de stationnement.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

En cas d'installation, avant la réception des bâtiments, de bornes de recharge alimentées par une installation locale de production ou de stockage d'énergie non raccordées au réseau public de distribution, ces bornes de recharge sont comptabilisées pour le respect des objectifs mentionnés aux alinéas précédents.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

#### **Article R111-14-3-2**

Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens de [l'article L. 752-3 du code de commerce](#), ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, sont équipés d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, ce parc de stationnement comprend un ou plusieurs circuits électriques spécialisés pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Les équipements réalisés sont reliés à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 5 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 5 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné pour répondre aux objectifs mentionnés aux alinéas précédents selon la capacité du parc de stationnement.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

En cas d'installation, avant la réception des bâtiments, de bornes de recharge alimentées par une installation locale de production ou de stockage d'énergie non raccordées au réseau public de distribution, ces bornes de recharge sont comptabilisées pour le respect de l'objectif mentionné à l'alinéa précédent.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

#### **Article R111-14-4**

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, ce terme désignant, pour l'application du présent article et des articles R. 111-14-5 à R. 111-14-8, les cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R. 311-1 du code de la route.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements précisée par arrêté du ministre chargé de la construction.

#### **Article R111-14-5**

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cet espace réservé est surveillé ou comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec la surface du bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé de la construction.

#### **Article R111-14-6**

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal industriel comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cet espace réservé est surveillé ou comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé de la construction.

#### **Article R111-14-7**

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés de places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cet espace réservé comporte des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé de la construction.

**Article R111-14-8**

Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, sont équipés de places de stationnement destinées à la clientèle, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que les bâtiments.

Cet espace réservé comporte des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé de la construction.

## Rappel du code civil

### Article 640

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

### Article 641

Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.

### Article 675

L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.

### Article 676

Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant.

### Article 677

Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs

### Article 678

On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

### Article 679

On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

### Article 680

La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés

## Rappel du code rural et de la pêche maritime

### Article L311-1

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. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux [articles L. 722-1](#) et [L. 722-20](#).

# Les constructions sur terrain argileux en Île-de-France

Juillet 2014



**Comment faire face au risque de retrait-gonflement du sol ?**



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

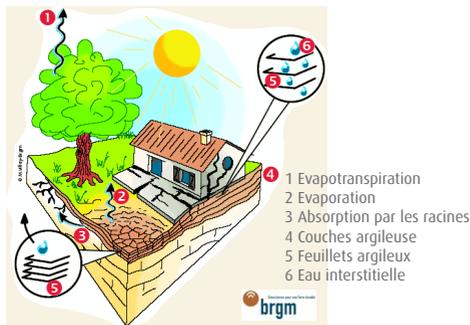
PRÉFET  
DE LA RÉGION  
D'ÎLE-DE-FRANCE

Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie  
d'Île-de-France

[www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr](http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr)

## Le risque de retrait-gonflement des sols argileux

### → Le phénomène



Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge ; il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontalement, des fissurations du sol.

L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.

En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie.

Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.

### → Des désordres aux constructions

#### Comment se manifestent les désordres ?

- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

#### Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols partiels, des arbres à proximité, une circulation d'eau souterraine (rupture de canalisations...) peuvent aggraver la situation.



### → Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité

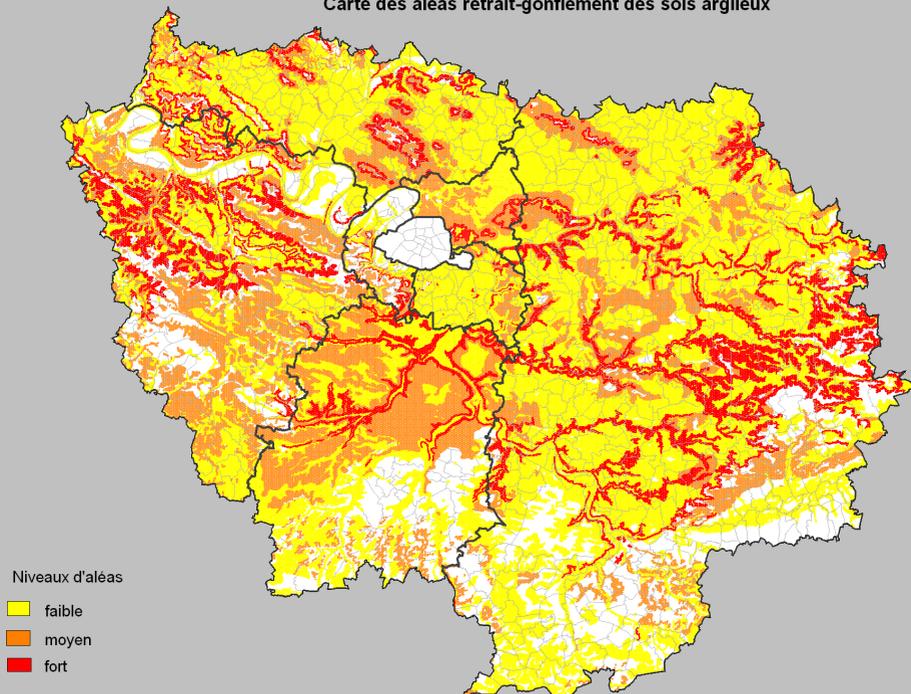
En région Ile-de-France :

- plus de **500 communes** exposées à ce risque
- **1,3 milliard d'euros** dépensés pour l'indemnisation des sinistres sur la période 1999 - 2003
- **deuxième** cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations
- 96% des sinistres concernent les particuliers
- coût moyen d'un sinistre (franchise incluse) : **15 300€<sup>1</sup>**

<sup>1</sup>- source CGEDD, mai 2010

# L'aléa retrait-gonflement des sols argileux en Ile-de-France

Carte des aléas retrait-gonflement des sols argileux



Niveaux d'aléas

- faible
- moyen
- fort

Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie, de la préfecture ou des services de la direction départementale des territoires et la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie.

Vous trouverez aussi des informations utiles sur Internet aux adresses suivantes :

Portail de la prévention des risques majeurs du ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables : <http://www.developpement-durable.gouv.fr> - <http://www.prim.net>

Bureau de Recherches Géologiques et Minières : <http://www.brgm.fr> - <http://www.argiles.fr>

Agence qualité construction : <http://www.qualiteconstruction.com>

Caisse centrale de réassurance : <http://www.ccr.fr>

Direction régionale et interdépartementale  
de l'environnement et de l'énergie  
d'Ile-de-France

Service Prévention des risques et des nuisances

10 rue Crillon - 75194 Paris cedex 04

Tél : 01 71 28 46 52

[www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr](http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr)

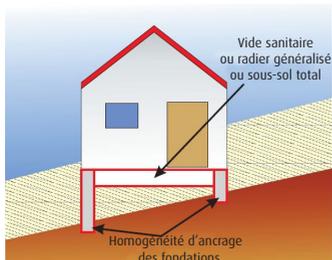


PRÉFET  
DE LA RÉGION  
D'ILE-DE-FRANCE



## Que faire si vous voulez...

### construire



#### ➔ Précisez la nature du sol

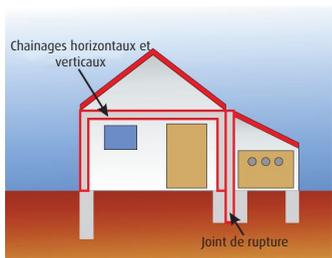
Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

#### ➔ Réalisez des fondations appropriées

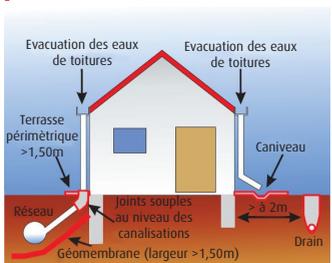
- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein.



#### ➔ Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

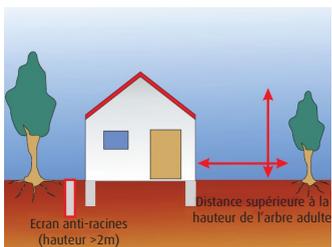
- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

### aménagement, rénover



#### ➔ Eviter les variations localisées d'humidité

- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompages à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...) ;
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.



#### ➔ Réalisez des fondations appropriées

- Éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.