

Département du VAL D'OISE

Commune de MOURS

# MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°2 : Règlement modifié

Vu pour être annexé à la délibération du

approuvant la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Le Maire



# SOMMAIRE

<b>TITRE I -DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>10</b>
CHAPITRE 1 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	11
CHAPITRE 2 -DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UB.....	19
<b>TITRE III -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>27</b>
CHAPITRE 1 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU.....	28
CHAPITRE 2 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE.....	35
CHAPITRE 3 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUs.....	41
<b>TITRE IV -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>47</b>
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	48
<b>TITRE V -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....</b>	<b>55</b>
CHAPITRE 1 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	56
ANNEXE 2.....	65
LEXIQUE.....	65

# **TITRE I DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-4 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE I- CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de MOURS.

## **ARTICLE II- PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

**I -Se superposent aux dispositions du présent règlement entre autres les dispositions ci-après du code de l'Urbanisme**

1°) Les règles générales de l'Urbanisme fixées

A -Par les articles R 111-2, R 111-3.2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

- a) Si les constructions sont de nature :
  - à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique (article R 111-2) ;
  - à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R 111-3.2) ;
  - à contrarier l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des directives d'aménagement national approuvées par décret (article R 111-15) ;
  - à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21).
- b) Si les constructions ne sont pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée (article R 111-4) et si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- c) Qui permet de refuser le permis de construire :
  - Sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
  - Si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.



B -Par l'article R111-14-2 qui dispose que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature et qu'il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

2°) Les articles L 111-9, L 111-10, L 123-5, L 123-7, L 313-2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour les travaux de constructions, installations ou opérations :

A -Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

- soit : l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L 111-10) ;
- soit : l'exécution du futur plan lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L 123-5).

B -A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L111-9).

C -Intéressant les périmètres des zones d'aménagement concerté (article L 123-7).

D -Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur de secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L 313-2 alinéa 2).

3°) L'article L 421-4 qui précise que "Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération".

4°) L'article L 421-5 qui dispose que "lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".

Les dispositions ci-dessus ne peuvent néanmoins pas être opposées aux demandes d'autorisation de construire dans les zones urbaines du Plan Local d'Urbanisme.

## **II - Prévalent sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :**

- Le Plan Local d'Urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer ainsi que le Plan de Déplacement Urbain et le Programme Local de l'Habitat (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).
- Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans.
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol; créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.
- Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé pendant une durée de dix ans à compter de la date de son achèvement (R 315-39 du Code de l'Urbanisme).
- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les dispositions de la loi n° 95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement et notamment son article 52 (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme).
- La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

## **III -Se conjuguent avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :**

- 1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le Plan Local d'Urbanisme.
- 2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que les installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

## **IV -Se substituent aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme, celles résultant :**

D'un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public (article R 313-19 du Code de l'Urbanisme).

## ARTICLE III- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

### *DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME*

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones à urbaniser (sigle AU), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

**1 -Les zones urbaines :** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. Ce sont les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions :

- **La zone UA** : Cette zone correspond au tissu urbanisé ancien de la commune de Mours
- **La zone UB** : Cette zone correspond aux extensions de la commune de Mours
- **Les secteurs UBa et UBb** qui correspondent au tissu pavillonnaire du quartier Grands champs.
  - Le secteur UBa reprend le tissu pavillonnaire du quartier pour lequel une découpe parcellaire a été réalisée.
  - Le secteur UBb reprend quant à lui le secteur dit « des Hameaux » représentant 5 grandes unités cadastrales en copropriété horizontale.
- **Le secteur UBc** qui correspond aux terrains situés entre la frange urbanisée rue du Moulin et l'espace boisé classé.
- **Le secteur UBd** qui correspond au secteur de la ferme du Moulin, soumis au respect d'orientations d'aménagement et de programmation et situé partiellement dans le site inscrit du massif des trois forêts.

**2 -Les zones à urbaniser :** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre AU. Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation :

- **La zone AU** : Zone non équipée réservée à une urbanisation future à [vocation d'habitat](#) sous forme d'opération d'ensemble.
- **Le secteur AUe** : secteur non équipé, réservé à une urbanisation future à vocation d'activités économiques diverses.
- **Le secteur AUs** : secteur réservée à une urbanisation future à vocation d'activités hôtelières

**3 -Les zones agricoles** (zone A) : Cette zone comprend des terrains non équipés protégés du fait de leur valeur économique agricole.

**4 -Les zones naturelles et forestières** (zone N) : Cette zone est une zone qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui la composent. Elle correspond aux espaces boisés. Le secteur Ns comprend des terrains naturels à vocation d'accueillir des installations de sport.

**Les emplacements réservés (E,R)** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont énumérés à l'annexe "emplacements réservés" ; ils sont repérés sur les plans de zonage.

**Les terrains classés** par le plan comme espaces boisés à conserver, à créer ou à étendre, sont repérés sur les plans de zonage et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone



concernée. Les dispositions des zones urbaines apparaissent dans le titre II, celles des zones à urbaniser dans le titre III, celles des zones agricoles dans le titre IV et celles des zones naturelles dans le titre V du présent règlement.

Les caractères et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête de chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles.

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières.

### **SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

Article 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public.

Article 4 : Desserte par les réseaux.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 : Emprise au sol des constructions.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions.

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

#### ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES

(définies à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme) Des adaptations mineures à l'application des dispositions du règlement peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### ARTICLE V – PERMIS DE DEMOLIR

Les dispositions des articles L 430-1 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, dans les Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et du Paysage, ainsi que dans les zones délimitées dans le Plan Local d'Urbanisme.

#### ARTICLE VI - DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L 211-1 à L211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité, par délibération, peut instituer un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones à urbaniser (indicatif AU) délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

#### ARTICLE VII - RAPPEL DES TEXTES

- **Clôtures** : Les dispositions des articles L 441-1 à L 441-5 du Code de l'Urbanisme s'appliquent. Ils instituent une déclaration préalable pour l'édification des clôtures à l'exception de celles rendues nécessaires à l'activité agricole ou forestière dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé.
- **Les installations et travaux divers** prévus à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme (parcs d'attractions, aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public ; les aires de stationnement ouvert au public, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, le garage des caravanes, les affouillements et exhaussements de sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur ou d'une profondeur de 2 mètres) sont soumis à autorisation.
- **Vestiges archéologiques :**

1) Extrait de l'article 14 – Titre III de la loi du 27 septembre 1941 :

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisations antiques, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet.

Celui-ci avise le Ministre des Affaires Culturelles ou de son représentant. Si des objets trouvés ont

été mis en garde chez des tiers, celui-ci doit faire la même déclaration. Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même possibilité. »

- 2) Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- **Boisements**

L'arrêté préfectoral N°2003-059 fixe les seuils en matière d'autorisations de défrichement pour le département du Val d'Oise. Les bois d'une superficie en deçà de 1 hectare ne sont pas soumis à autorisation, sauf s'il font partie d'un autre bois dont la superficie ajoutée à la leur, atteint ou dépasse la surface d'un hectare. Le défrichement des bois situés dans des parcs ou jardins clos attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares, n'est pas soumis à l'autorisation de défrichement prévue à l'article L311-1 du code forestier. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre du présent code, cette surface est abaissée à un hectare.

- **Dans les espaces boisés classés**, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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.

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

# CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au centre historique aggloméré existant, à vocation d'habitat dense, de services et de commerce. Elle est desservie par le réseau collectif d'assainissement.

**Avant lecture des 13 articles qui suivent, il est important de se reporter à l'annexe 1, pour consulter les risques de retrait-gonflement de certains terrains, et y lire les recommandations du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM).**

## ***SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL***

### **ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sauf celles autorisées à l'article UA2,
- Les installations pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage,
- Les parcs d'attractions, les aires de jeux et les aires de sport tels que définis par le code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de toute nature tels que définis par le code de l'Urbanisme,
- Les groupes de garages individuels en front de rue,
- Les habitations légères de loisirs définies par le code de l'Urbanisme,
- Les affouillements, exhaussements des sols tels que définis par le code de l'Urbanisme, sauf ceux autorisés à l'article UA2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières telles que définies par le Code de l'Urbanisme,
- Les campings et le stationnement des caravanes au sens du code de l'urbanisme,
- Les constructions à usage agricole,
- Les industries, les entrepôts,
- Les activités de réparation ou d'entretien automobile

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

Sont admis tous les types d'occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées dans l'article UA 1.

Sont autorisées sous-conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous-condition qu'ils soient nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou compatibles avec la présence des habitations.

- Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, lorsqu'ils sont nécessaires pour la recherche, la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques et pour les constructions.

## ***SECTION 2 -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

### **ARTICLE UA 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Ces accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité de leurs usagers sous peine d'inconstructibilité du terrain. La voie ou passage aménagé sur fonds voisins ne peut pas avoir moins de 4 mètres de large.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié, et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets ménagers en porte à porte, et soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

#### **Voirie**

Dès lors que le secteur à desservir le justifie, les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures ménagères, véhicules de lutte contre l'incendie,...).

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, pente.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées des décrets et circulaires d'application relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées.

### **ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

## **Assainissement**

### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être raccordée au réseau public s'il existe.

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

L'assainissement non collectif sur les terrains sensibles aux variations de la teneur en eau devra respecter les préconisations émises sur la plaquette « sécheresse », jointe en annexe.

Par ailleurs, les installations doivent être conçues pour être branchées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Ces dispositions sont précisées dans l'annexe sanitaire du PLU.

### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Pour tout nouveau projet ( construction ou réhabilitation) les eaux pluviales devront être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet ou restituer au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés et qui est précisé dans l'annexe sanitaire du plan local d'urbanisme.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagement topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Ces dispositions sont précisées dans l'annexe sanitaire du PLU.

## **3 -AUTRES RESEAUX**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

#### **ARTICLE UA 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées : soit à l'alignement des voies, soit avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Toutefois, si le retrait est adopté, il est nécessaire de maintenir une continuité bâtie sur rue. Cette dernière peut être constituée, soit par un ou des bâtiments annexes, soit par une clôture **d'une hauteur suffisamment haute** comportant **obligatoirement un** portail. Ces éléments pouvant être employés conjointement sous réserve du respect de l'article 11.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas à l'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance par rapport à la voie ne soit pas diminuée.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte à l'environnement.

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

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative ou en retrait de 1,5 mètre minimum. Toutefois si le bâtiment en retrait comporte des vues directes, les limites seront constituées de haies opaques d'une hauteur de 1,80 mètre minimum ou alors la distance à respecter sera de 4 mètres.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas à au plus un bâtiment annexe de moins de 15 m<sup>2</sup> de surface au sol et de hauteur totale par rapport au niveau naturel du sol inférieure à 3 mètres.

#### **ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être respectée une distance minimale de 4 mètres. Toutefois, il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des bâtiments annexes et pour les abris de jardins (définis en annexe)



## **ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

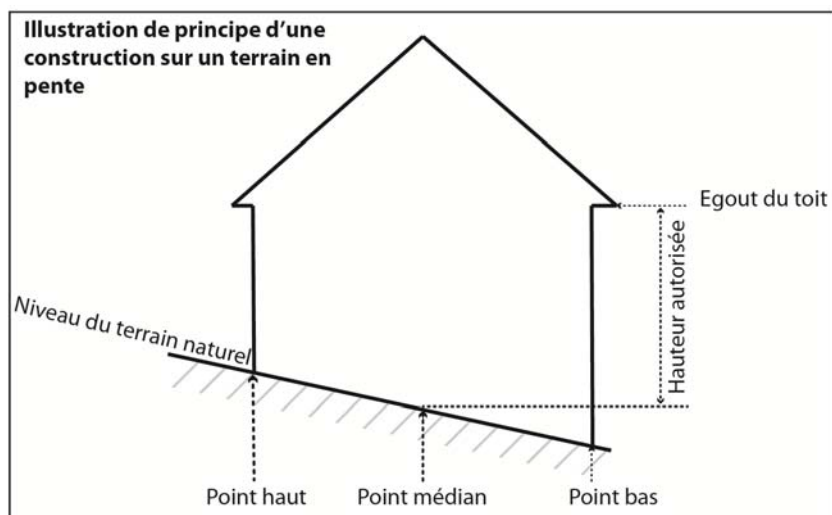
## **ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas excéder 13 mètres au faîtage.

En outre, la hauteur de ces constructions ne dépassera pas :

- 8 mètres à l'égout du toit du bâtiment principal en cas de toiture en pente,
- 9,5 mètres à l'acrotère du bâtiment principal en cas de toiture terrasse.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée au point bas médian de la construction jusqu'à l'égout du toit, à l'acrotère ou au faîtage : le point bas médian est le milieu d'une ligne horizontale joignant les extrémités d'une section de façade de la construction sur le sol naturel.



Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de réparation ou d'aménagement des constructions existantes, ni dans le cas d'équipement d'infrastructures.

## **ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

### **Principe général**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes.

## Dispositions particulières

De manière générale les matériaux employés et les façades des bâtiments devront s'intégrer et être en harmonie avec l'environnement et les constructions existantes.

### 1. Matériaux, façades :

-L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents respectant eux aussi le caractère des lieux environnants.

-L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures,

~~- Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie (matériaux, enduits, couleurs) avec ceux de la construction principale~~

#### - En cas d'extension :

Les murs des extensions doivent être :

- soit traités en harmonie (matériaux, enduits, couleurs) avec ceux de la construction principale,
- soit être réalisés en bois, ou matériau d'aspect similaire.

#### - En cas de nouvelle construction sur une parcelle déjà bâtie :

La construction devra être réalisée en matériaux identiques à ceux des constructions principales existantes sur la parcelle.

Pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> (type abri de jardin, garage) les matériaux de type bois ou métal ou matériaux d'aspect similaires pourront être utilisés. Les formes et les couleurs devront être en harmonie avec les autres bâtiments de la parcelle et l'environnement bâti.

Les vérandas sont autorisées et exemptées de ces dispositions. L'harmonie des tons de menuiseries est à respecter.

-Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes dans la limite des contraintes techniques de ces équipements.

### 2. Les percements en façade

Les fenêtres auront des proportions similaires à celles des fenêtres des constructions traditionnelles. Les surfaces pleines seront dominantes par rapport aux percements.

### 3. Toitures, couvertures et ouvertures en toitures :

- Les toitures des constructions principales seront à deux versants. Cependant, des toitures à 3 versants pourront être autorisées dans le cas de construction située à l'angle de deux rues, ou en cohérence avec le bâti existant. Les pentes respecteront un angle compris entre 35 et 45° comptés par rapport à l'horizontale.

~~- Les toitures ne devront pas déborder sur les pignons~~

- La couverture des constructions à destination d'habitation et de leurs annexes d'une surface de plancher supérieure à 20 m<sup>2</sup> doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat (de type tuiles, de type ardoises ou matériaux d'aspect similaires, par

leur taille, leur aspect et leur teinte) ;

- Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (à la capucine), soit par des fenêtres de toit posées et encastrées dans la couverture. L'encombrement total des lucarnes et des fenêtres de toit ne pourra excéder plus du tiers de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. Dans le cas de lucarnes, leur largeur ne pourra pas être supérieure à celle des percements situés au niveau inférieur.

#### 4. Les antennes paraboliques

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes paraboliques ne devront pas être visibles des rues, voies et impasses, publiques et privées.

#### 5. Les couleurs

La teinte des enduits devra s'inspirer de celle des matériaux traditionnels utilisés dans le village. Une harmonie devra être trouvée entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.

#### 6. Les clôtures

Les clôtures prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Les clôtures sur rues, seront constituées :

- soit d'un mur plein. Dans le cas d'un mur enduit, l'enduit sera teinté dans la masse et devra présenter une couleur proche de celles des clôtures existantes. Ces murs seront recouverts d'un chaperon à deux pentes. L'ensemble sera compris entre 1,50 mètres et 2 mètres de hauteur. Ce modèle de clôture sera imposé pour une construction en retrait acceptée à l'article 6.
- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille à barreaudage vertical en fer forgé de teinte foncée. La hauteur du mur, sans être inférieure à 0,6 mètres, ne devra pas excéder le tiers de la hauteur totale. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction et. Il sera éventuellement doublé d'une haie végétale composée d'essences locales (charmilles, troènes, noisetiers, lilas, buis, genets, cytises,...), située à l'intérieur de la parcelle. L'ensemble n'excèdera pas 2 mètres de hauteur.
- Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.
- Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, seront conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Les clôtures entre les parcelles, sur les limites latérales et de fond , seront constitués :

- Par des haies vives ou arbustives doublées ou non d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres.
- d'un mur plein. Dans le cas d'un mur enduit, l'enduit sera teinté dans la masse et devra présenter une couleur proche de celles des clôtures existantes. Ces murs seront recouverts d'un chaperon. L'ensemble n'excèdera pas 2 mètres de hauteur.

L'ensemble de ces dispositions ne s'impose pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt général,

- aux constructions dont l'architecture a fait l'objet d'une étude particulière et s'intégrant parfaitement dans l'environnement bâti.

## **ARTICLE UA 12 : LE STATIONNEMENT**

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

### **1- Nombre d'emplacements automobiles**

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Logement individuel : 2 places de stationnement hors voirie ;
- Logement collectif : 1,2 places de stationnement hors voirie

-Pour les constructions à usage de services et commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera réalisé au minimum 3 places de stationnement, puis une place supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> additionnelle.

### **2 - Nombre d'emplacements pour les cycles**

Un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :

- Construction à destination de logement collectif : 1 place par logement
- Construction à destination de bureaux : 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Construction à destination de commerces, d'artisanat : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Construction à destination d'hôtel, de restaurant : 1,5 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs architecturaux ou d'urbanisme, le pétitionnaire peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sur un terrain situé dans le voisinage immédiat, à moins de 300 mètres de la construction pour laquelle ces places sont nécessaires. Ces dispositions seront justifiées lors de la demande du permis de construire.

## **ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES -AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager et de plantations d'arbres à raison d'un arbre pour 200 m<sup>2</sup> d'espace libre. Les plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essences locales annexée au présent règlement. Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont proscrits.

## ***RAPPELS ET OBLIGATIONS***

- Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE

Elle correspond au tissu urbain pavillonnaire, pouvant accueillir habitat, activités, et services, commerces, artisanat, compatibles avec l'habitat ou équipements. Cette zone s'est construite autour du noyau ancien. Le tissu est moins dense, essentiellement constitué des pavillons assis au cœur de parcelle de taille variable.

Elle comprend quatre secteurs :

UBa et UBb, centrés sur la zone pavillonnaire « Le quartier de GRANDCHAMP ».

Le secteur UBa reprend le tissu pavillonnaire du quartier pour lequel une découpe parcellaire a été réalisée.

Le secteur UBb reprend quant à lui le secteur dit « des Hameaux » représentant 5 grandes unités cadastrales en copropriété horizontale.

Le secteur UBc correspond aux terrains situés entre la frange urbanisée rue du Moulin et l'espace boisé classé.

Le secteur UBd correspond au secteur de la ferme du Moulin, soumis au respect d'orientations d'aménagement et de programmation et situé partiellement dans le site inscrit du massif des trois forêts.

**Avant lecture des 13 articles qui suivent, il est important de se reporter annexe 1, pour consulter les risques de retrait-gonflement de certains terrains, et y lire les recommandations du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM).**

### ***SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL***

#### **ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les constructions agricoles
- Les installations pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage,
- Les parcs d'attractions tels que définis par le code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de toute nature tels que définis par le code de l'Urbanisme,
- Les groupes de garages individuels en front à rue,
- Les habitations légères de loisirs définies par le code de l'Urbanisme,
- Les affouillements, exhaussements des sols sauf ceux autorisés à l'article UB2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières telles que définies par le Code de l'Urbanisme,
- Les campings et le stationnement des caravanes au sens du code de l'urbanisme,

De plus en secteur UBc

Interdiction stricte de toute occupation sauf celles énoncées article 2

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

Dans toute la zone, sauf secteur UBc : Sont admis tous les types d'occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées dans l'article UB 1.

En outre, sont admis les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, lorsqu'ils sont nécessaires pour la recherche, la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques et pour les constructions.

En outre, dans le secteur UBd, les constructions sont autorisées sous réserve du respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Dans le secteur UBc : Seuls sont autorisés les abris de jardin, piscines, à condition que ces constructions dépendent d'une construction principale installée sur un des terrains limitrophes.

## ***SECTION 2 -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

### **ARTICLE UB 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Ces accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité de leurs usagers sous peine d'inconstructibilité du terrain. La voie ou passage aménagé sur fonds voisins ne peut pas avoir moins de 4 mètres de large.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié, et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets ménagers en porte à porte, et soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

## **Voirie**

Dès lors que le secteur à desservir le justifie, les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures ménagères, véhicules de lutte contre l'incendie,...).

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, pente.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées des décrets et circulaires d'application relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées.

Ne sont pas soumis à ces règles, les terrains en zone UBc

En outre, les conditions de desserte du secteur UBd sont soumises au respect des orientations d'aménagement définies au présent PLU (se référer à la pièce « orientations d'aménagement et de programmation »).

## **ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

### **Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être raccordée au réseau public s'il existe.

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

L'assainissement non collectif sur les terrains sensibles aux variations de la teneur en eau devra respecter les préconisations émises sur la plaquette « sécheresse », jointe en annexe.

Par ailleurs, les installations doivent être conçues pour être branchées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public lorsqu'il sera réalisé. Ces dispositions sont précisées dans l'annexe sanitaire du PLU.



### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

Pour tout nouveau projet ( construction ou réhabilitation) les eaux pluviales devront être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet ou restituer au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés et qui est précisé dans l'annexe sanitaire du plan local d'urbanisme.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Ces dispositions sont précisées dans l'annexe sanitaire du PLU.

### **3 -AUTRES RESEAUX**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

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

##### Zone UB sauf UBa et UBb, UBc

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

Les ouvrages enterrés peuvent être admis par exception à partir de l'alignement (garages, rampes d'accès cuves, .....).

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension de faible emprise d'une construction existante.

### Secteurs UBa,UBb

Les constructions doivent être implantées avec un minimum de 6 mètres de retrait par rapport à l'axe des voies principales, pour les voies secondaires le recul ne pourra être inférieur à 2 mètres de l'alignement des voies.

### Secteur UBc

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou avec un recul minimum de 6 mètres de retrait par rapport à l'axe des voies principales, pour les voies secondaires le recul ne pourra être inférieur à 2 mètres de l'alignement des voies.

### Secteur UBd

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

Au droit de la rue du Moulin, la façade des constructions doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas à l'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance par rapport à la voie ne soit pas diminuée.

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

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative ou en retrait de 1,5 mètre minimum. Toutefois si le bâtiment en retrait comporte des vues directes, les limites seront constituées de haies opaques d'une hauteur de 1,80 mètre minimum ou alors la distance à respecter sera de 4 mètres.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être respectée une distance minimale de 4 mètres. Toutefois, il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des bâtiments annexes : garages, abri de jardin.

## **ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL**

### Zone UB et secteurs UBa, UBc et UBd

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface du terrain.

### Sous secteur UBb

Dans le cas d'une copropriété horizontale, la notion de terrain ne pouvant être déterminée, il est accordé, par logement, une extension de 60 m<sup>2</sup> maximum par rapport à l'emprise au sol initiale ou

à défaut celle existante à la date de mise en application du plan local d'urbanisme.

Exception pour les éléments identifiés comme éléments à préserver, à savoir :

- Ancien moulin Broussin
- La villa Saint Régis,
- La Chapelle,
- Le Lavoir,
- La Pompe

L'emprise au sol est limitée à la valeur existante augmentée de 10% maximum.

#### **ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

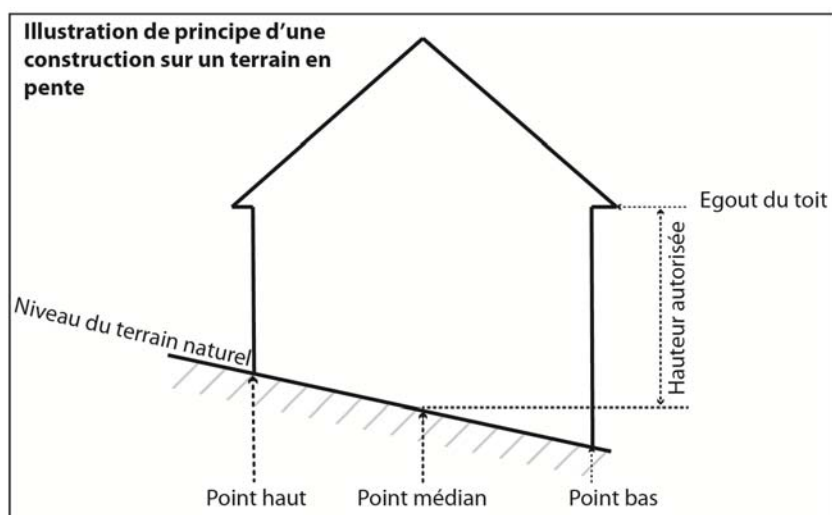
Zone UB, sauf secteur UBc

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas excéder 13 mètres au faîtage.

En outre, la hauteur de ces constructions ne dépassera pas :

- 8 mètres à l'égout du toit du bâtiment principal en cas de toiture en pente,
- 9,5 mètres à l'acrotère du bâtiment principal en cas de toiture terrasse.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée au point bas médian de la construction jusqu'à l'égout du toit, à l'acrotère ou au faîtage : le point bas médian est le milieu d'une ligne horizontale joignant les extrémités d'une section de façade de la construction sur le sol naturel.



Secteur UBc :

La hauteur des constructions est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.

Les règles définies dans le présent article ne s'appliquent pas dans le cas de réparation, d'aménagement ou d'extension de faible ampleur des constructions existantes, ni dans le cas d'équipement d'infrastructures et d'intérêt général.

## **ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

### **Principe général**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

### **Dispositions particulières**

De manière générale les matériaux employés et les façades des bâtiments devront s'intégrer et être en harmonie avec l'environnement et les constructions existantes.

#### **Matériaux, façades :**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures ;

~~- En cas d'extension ou de construction sur une parcelle bâtie, la construction devra être réalisée en matériaux identiques à ceux des constructions existantes majoritairement sur la parcelle -~~

#### **- En cas d'extension :**

Les murs des extensions doivent être :

- soit traités en harmonie (matériaux, enduits, couleurs) avec ceux de la construction principale,
- soit être réalisés en bois, ou matériau d'aspect similaire.

#### **- En cas de nouvelle construction sur une parcelle déjà bâtie :**

La construction devra être réalisée en matériaux identiques à ceux des constructions principales existantes sur la parcelle.

Pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> (type abri de jardin, garage) les matériaux de type bois ou métal ou matériaux d'aspect similaires pourront être utilisés. Les formes et les couleurs devront être en harmonie avec les autres bâtiments de la parcelle et l'environnement bâti.

Les vérandas sont autorisées et exemptées de ces dispositions. L'harmonie des tons de menuiseries est à respecter.

-Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes dans la limite des contraintes techniques de ces équipements.

#### **Toitures, couvertures et ouvertures en toitures :**

- Les toitures des constructions principales seront à deux versants. Les pentes respecteront un angle compris entre 35 et 45° comptés par rapport à l'horizontale.

~~- Les toitures ne devront pas déborder sur les pignons -~~

- La couverture des constructions à destination d'habitation et de leurs annexes d'une surface de plancher supérieure à 20 m<sup>2</sup> doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat (de type ardoises naturelles, tuiles, ou matériaux d'aspect similaires, par leur taille, leur aspect et leur teinte) ;

### Les clôtures :

Les clôtures prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

**Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures** sera comprise entre 1,50 et 2 mètres, mesurés à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la clôture en tout point de celle-ci. La clôture adoptera ainsi un degré de pente parallèle à celui du terrain naturel, avec ou sans décrochement.

### **Concernant les clôtures sur voies :**

La hauteur des murets, sans être inférieure à 0,6 mètres, ne devra pas excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.

Les clôtures sur voies seront composées :

- soit de surfaces unies (murs en moellons, maçonneries enduites),
- soit de murets surmontés d'une structure ajourée, doublés ou non d'une haie vive,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

L'emploi de plaques de béton préfabriqué est interdit en bordure du domaine public, **sauf si leur finition (revêtement, aspect, enduit, traitement paysager persistant) permet leur intégration dans l'environnement bâti.**

### **Les clôtures en limite séparative et celles bordant les sentes piétonnes seront composées :**

- soit de surfaces unies (maçonneries enduites),
- soit de murets surmontés d'un barreaudage, doublés ou non d'une haie vive
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive,
- soit de panneaux en bois ou de claustras.

### **Pour les éléments à préserver, qui sont :**

- Ancien moulin Broussin,
- La villa Saint Régis,
- La Chapelle,
- Le Lavoir,
- La Pompe

Les règles suivantes sont à observer :

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;

-assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales. Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.  
De plus, s'appliquent les règles de clôtures.

Dans le secteur UBd, **pour la partie corps de ferme uniquement** les règles du présent article ne s'appliquent pas. Les opérateurs et constructeurs doivent respecter les orientations d'aménagement définies dans la pièce « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent PLU.

L'ensemble des dispositions de cet article ne s'impose pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt général,
- aux constructions dont l'architecture a fait l'objet d'une étude particulière et s'intégrant parfaitement dans l'environnement bâti.

### **ARTICLE UB 12 : LE STATIONNEMENT**

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

#### **1 - Nombre d'emplacements automobiles**

Pour les constructions à usage d'habitation :

Logement individuel : 2 places de stationnement hors voirie ;

Logement collectif : 1,2 places de stationnement hors voirie

En outre dans le secteur UBd, il sera créé 0,5 places visiteur par logement créé.

Pour les autres constructions liées aux activités, services, artisanat, il est tenu de prévoir une place par emploi et pour les professions libérales : 6 places pour 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **3 - Nombre d'emplacements pour les cycles**

Un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :

- Construction à destination de logement collectif : 1 place par logement
- Construction à destination de bureaux : 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Construction à destination de commerces, d'artisanat : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Construction à destination d'hôtel, de restaurant : 1,5 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### **ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES -AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

- Les espaces restés libres après implantation des constructions entre les voies et les façades et maintenus libres de clôture seront semés de gazon.
- Les parties non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence locale par 100m<sup>2</sup> d'espaces non construit.
- Les aires de stationnement de plus de 200 m<sup>2</sup> doivent être plantées et paysagées à raison d'un arbre au moins pour 100 m<sup>2</sup>. De plus un écran végétal sera créé autour de ces aires.

En outre, dans le secteur UBd, les opérateurs et constructeurs doivent respecter les orientations d'aménagement définies dans la pièce «Orientations d'aménagement et de programmation» du présent PLU.

### ***RAPPELS ET OBLIGATIONS***

- Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

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



# CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

## CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée destinée à être urbanisée à court terme sous forme d'une opération d'ensemble. Elle est destinée à accueillir les constructions à usage d'habitation, de services, commerces compatibles avec l'habitat et leurs annexes. Elle fait l'objet d'une orientation d'aménagement.

**Avant lecture des 13 articles qui suivent, il est important de se reporter annexe 1, pour consulter les risques de retrait-gonflement de certains terrains, et y lire les recommandations du Bureau des Recherches Géologiques et Minières (BRGM).**

## ***SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL***

### **ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les habitations sauf celles autorisées à l'article AU2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les commerces et services sauf ceux autorisés à l'article AU2,
- Les installations pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage,
- Les parcs d'attractions tels que définis par le code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de toute nature tels que définis par le du code de l'Urbanisme,
- Les groupes de garages individuels en front à rue,
- Les habitations légères de loisirs définies par le code de l'Urbanisme,
- Les affouillements, exhaussements des sols tels que définis par le du code de l'Urbanisme sauf ceux autorisés article AU2,
- Les activités industrielles,
- L'hôtellerie,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières telles que définies par le du Code de l'Urbanisme,
- Les campings et le stationnement des caravanes au sens du code de l'urbanisme,
- Les constructions à usage agricole,
- Les aires de stationnement non liées à une activité implantée dans la zone.

### **ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- L'aménagement de la zone n'est possible que dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble couvrant toute la zone AU.

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles s'intègrent dans le programme d'aménagement de la zone. Les affouillements et les exhaussements des sols à condition d'être directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits
- Les activités de commerces et de services, sous condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

## ***SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

### **ARTICLE AU 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **Accès**

-Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

-Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Ces accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité de leurs usagers sous peine d'inconstructibilité du terrain. La voie ou passage aménagé sur fonds voisins ne peut pas avoir moins de 4 mètres de large.

-Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

#### **Voirie**

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, pente.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées des décrets et circulaires d'application relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées.

### **ARTICLE AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

#### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

Pour tout nouveau projet ( construction ou réhabilitation) les eaux pluviales devront être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet ou restituer au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés et qui est précisé dans l'annexe sanitaire du plan local d'urbanisme.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagement topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement ( débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Ces dispositions sont précisées dans l'annexe sanitaire du PLU.

### **3 -AUTRES RESEAUX**

Electricité, téléphone et courants faibles Pour les permis de construire groupés, les lotissements et les constructions neuves isolées, les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles de télécommunication et leur branchement particulier doivent être réalisés en souterrain.

Antennes Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture./ Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du

secteur.

Distribution d'énergie et télécommunication

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique, du réseau vidéo-communication doivent être installées en souterrain sauf si les conditions techniques ne le permettent pas.

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

Les constructions doivent être implantées à alignement de la voie ou avec un retrait au moins égal à 1.5 mètre par rapport à l'alignement des voies.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte à l'environnement, ni dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension de faible emprise d'une construction existante.

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

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative latérale ou en retrait de 1,5 mètre si le bâtiments en retrait comportent des vues directes, les limites latérales seront constituées de haies opaques d'une hauteur de 1,80 mètre minimum.

#### **ARTICLE AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

#### **ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol autorisée ne pourra excéder 60 % de la superficie globale de la zone.

#### **ARTICLE AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout des toitures ou 7,50 mètres à l'acrotère. Pour l'habitat collectif, la hauteur limite est fixée à 8 mètres à l'égout du toit ou 9,5 mètres à l'acrotère. La hauteur totale de chacun des bâtiments ne pourra pas excéder 13 mètres.

## **ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

### **Principe général**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 caves et les accès en garage sous-sol sont interdits compte tenu de la nature du sol.

### **Dispositions particulières**

De manière générale les matériaux employés et les façades des bâtiments devront s'intégrer et être en harmonie avec l'environnement et les constructions existantes.

Pour les constructions dont l'architecture n'a pas fait l'objet d'une étude particulière d'intégration dans l'environnement bâti :

#### 1. Matériaux, façades :

-L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures ;

-La couleur des façades quels que soient les matériaux utilisés sera choisie en harmonie avec l'environnement immédiat. Les couleurs seront claires et choisies dans une gamme ton pierre de la région.

~~-Les murs et toitures des bâtiments annexes doivent être traités en harmonie (matériaux, enduits, couleurs) avec ceux de la construction principale ;~~

~~-En cas d'extension ou de construction sur une parcelle bâtie, la construction devra être réalisée en matériaux identiques à ceux des constructions existantes majoritairement sur la parcelle. Les vérandas sont autorisées ;~~

#### - En cas d'extension :

Les murs ~~des extensions~~ doivent être :

- soit traités en harmonie (matériaux, enduits, couleurs) avec ceux de la construction principale,

- ~~soit être réalisés en bois, ou matériau d'aspect similaire.~~

#### - En cas de nouvelle construction sur une parcelle déjà bâtie :

La construction devra être réalisée en matériaux identiques à ceux des constructions principales existantes sur la parcelle.

Pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> (type abri de jardin, garage) les matériaux de type bois ou métal ou matériaux d'aspect similaires pourront être utilisés. Les formes et les couleurs devront être en harmonie avec les autres bâtiments de la parcelle et l'environnement bâti.

Les vérandas sont autorisées ~~et exemptées de ces dispositions~~. L'harmonie des tons de menuiseries est à respecter.

- Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes **dans la limite des contraintes techniques de ces équipements.**

-Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires, quand elles ne sont pas enterrées, doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques et dissimulées par des plantations à feuillage persistant.

## 2. Les clôtures peuvent être édifiées :

- A l'alignement :

- Soit par un mur bahut de 0,6 m rehaussé par une barrière à claire voie, la hauteur de l'ensemble ne devra pas excéder 1,8 m.
- Soit constituées par une haie arbustive doublée ou non d'un grillage.

-Entre les parcelles sur les limites latérales et de fond :

- Par des haies vives ou arbustives doublées ou non d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres.

## 3. Toitures, couvertures et ouvertures en toitures :

-La pente des toitures ne peut excéder 45° compté par rapport à l'horizontale ;

-La couverture des constructions à destination d'habitation et de leurs annexes **d'une surface de plancher supérieure à 20 m<sup>2</sup>** doit s'harmoniser avec l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat (type ardoises naturelles, tuiles, zinc, ou matériaux **d'aspect** similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte).

-Les toitures en zinc sont autorisées,

-Les installations de production d'énergie par utilisation du solaire sont autorisées,

-Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles s'harmonisent par leur aspect et leurs dimensions au milieu environnant.

Enseignes – Publicité : A l'exception de l'indication et de la raison sociale de l'entreprise occupant la parcelle, toute publicité ou affichage sur le terrain ou sur le bâtiment est interdit.

## Eclairage

Les éclairages soulignant la raison sociale ou éclairant le bâtiment sont autorisés

## **ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT**

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

### **1- Nombre d'emplacements automobiles**

- **Pour les constructions à usage d'habitation, seront aménagées :**
- 2 places de stationnement par logement individuel
- 1,2 places par logement collectif
- Ainsi que 0,5 place à destination des visiteurs/logement

- Pour les autres constructions liées aux activités, services, artisanat, il est tenu de prévoir une place par emploi et pour les professions comme libérales recevant du public : 6 places pour 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- **Dans le cas d'opérations d'ensemble comportant plusieurs logements (collectifs ou non)**, il est exigé une place supplémentaire pour deux logements construits, réservée aux visiteurs.

## **2- Nombre d'emplacements pour les cycles**

Un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :

- Construction à destination de logement collectif : 1 place par logement
- Construction à destination de bureaux : 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Construction à destination de commerces, d'artisanat : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Construction à destination d'hôtel, de restaurant : 1,5 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### **ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES -AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

Les espaces restés libres après implantation des constructions, entre la voie publique et les façades, maintenus libres de clôture seront semés de gazon ou feront l'objet d'un paysage soigné.

Les parties non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence locale par 100m<sup>2</sup> d'espaces non construit. Pour les groupes d'habitation ou d'aménagement de lotissement il sera obligatoire d'aménager une surface minimum de 10% de l'unité foncière.

## ***RAPPELS ET OBLIGATIONS***

- Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

# CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE

## CARACTERE DE LA ZONE

-Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'accueil d'activités économiques, d'artisanat, ou de commerce.

**Avant lecture des 13 articles qui suivent, il est important de se reporter annexe 1, pour consulter les risques de retrait-gonflement de certains terrains, et y lire les recommandations du Bureau des Recherches Géologiques et Minières (BRGM).**

### ***SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL***

#### **ARTICLE AUE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les habitations sauf celles autorisées à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les installations pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage,
- Les parcs d'attractions tels que définis par le code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de toute nature tels que définis par le du code de l'Urbanisme,
- Les groupes de garages individuels en front à rue,
- Les habitations légères de loisirs définies par le code de l'Urbanisme,
- Les affouillements, exhaussements des sols tels que définis par le du code de l'Urbanisme sauf ceux autorisés article 2,
- L'hôtellerie,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières telles que définies par le Code de l'Urbanisme,
- Les campings et le stationnement des caravanes au sens du code de l'urbanisme,
- Les constructions à usage agricole,
- Les aires de stationnement non liées à une activité implantée dans la zone.

#### **ARTICLE AUE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition d'être directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits, -Les établissements à caractère commercial, industriel, ou artisanal ou de services, à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement susceptible de les accueillir.
- les installations soumises à déclaration et à autorisation à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.



-Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements autorisés.

## ***SECTION 2 -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

### **ARTICLE AUE 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **Accès**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Ces accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité de leurs usagers sous peine d'inconstructibilité du terrain. La voie ou passage aménagé sur fonds voisins ne peut pas avoir moins de 4 mètres de large.
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

#### **Voirie**

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, pente.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées des décrets et circulaires d'application relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées.

### **ARTICLE AUE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **Assainissement**

Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Compte tenu de l'absence de réseau, toutes 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 peuvent être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. En cas d'impossibilité d'assainissement autonome, liée à la nature des sols par exemple seul le raccordement au réseau de L'Isle Adam sera envisageable.

### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

Pour tout nouveau projet ( construction ou réhabilitation) les eaux pluviales devront être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet ou restituer au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés et qui est précisé dans l'annexe sanitaire du plan local d'urbanisme.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagement topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Ces dispositions sont précisées dans l'annexe sanitaire du PLU.

## **3 -AUTRES RESEAUX**

Electricité, téléphone et courants faibles Pour les permis de construire groupés, les lotissements et les constructions neuves isolées, les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles de télécommunication et leur branchement particulier doivent être réalisés en souterrain.

Antennes Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture./ Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.

Distribution d'énergie et télécommunication Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique, du réseau vidéo-communication doivent être installées en souterrain sauf si les conditions techniques ne le permettent pas.

#### **Article AUE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte à l'environnement, ni dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension de faible emprise d'une construction existante. Cette règle ne s'applique pas à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, abri bus ....).

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

Les constructions autres que les équipements d'intérêt général doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle. Le retrait appliqué sera de :

- Retrait = Hauteur à l'égout du toit ou l'acrotère avec un minimum de 6 m en cas de vue directe,
- Retrait = Hauteur/2 à l'égout du toit ou l'acrotère avec un minimum de 4 m en cas de mur aveugle ou d'éclairage sans vue.

Cette règle ne s'applique pas à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, abri bus ....).

#### **ARTICLE AUE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Entre deux bâtiments doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et les bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

La construction sur une même propriété de plusieurs bâtiments est autorisée sous réserve que soit respectées :

- Retrait = Hauteur à l'égout du toit ou l'acrotère avec un minimum de 6 m en cas de vue directe,

-Retrait = Hauteur/2 à l'égout du toit ou l'acrotère avec un minimum de 4 m en cas de mur aveugle ou d'éclairage sans vue.

## **ARTICLE AUE 9: EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions et leurs annexes ne peut excéder 50% de la superficie du terrain. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt général.

## **ARTICLE AUE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout du toit ne doit pas être supérieure à 10 mètres. Sur un terrain en pente, le maximum de hauteur autorisé s'exprime par le respect des normes suivantes : La hauteur prise en amont de la construction ne doit pas excéder 10,00 m et la hauteur prise en aval 13,00 m. Cette règle ne s'applique pas à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, abri bus .... ).

## **ARTICLE AUE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

### **Principe général**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 clôtures seront constituées : -Coté voie, d'un muret de 0,5 m de hauteur, surmonté d'une grille, hauteur totale 1,50 m, -entre parcelles, d'une clôture grillagée et végétalisée, hauteur maximum 2,00m.

## **ARTICLE AUE 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les aires de stationnement de plus de 10 places, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour l'évacuation des eaux pluviales avant rejet au réseau est exigé.

Les normes de stationnement :

*Logement individuel :*

2 places par logement,

*Bureaux et locaux professionnels :* à partir de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place par tranche de 75m<sup>2</sup> au-delà de la première tranche de 75 m<sup>2</sup>,

*Activités/ Commerces/ Etablissement de santé:* 1 place par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

*Salle de spectacle ou de réunion :* 1 place pour 10 places assises.

### **ARTICLE AUE 13 : ESPACES LIBRES -AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

En lisière de bois, les fonds de parcelles comporteront deux rangées d'arbres d'essence forestière.

Les parcs de stationnement recevront un traitement paysager végétal. A ce titre, ils doivent être clôturés de haies et recevoir un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement, aires de stockage. Lorsque les parcs de stationnement, aires d'évolution excèdent une superficie de 2000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des plantations végétales.

### ***RAPPELS ET OBLIGATIONS***

- Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

# CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUS

CARACTERE DE LA ZONE
----------------------

-Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'accueil d'activité hôtelière, services, activités administratives.

**Avant lecture des 13 articles qui suivent, il est important de se reporter annexe 1, pour consulter les risques de retrait-gonflement de certains terrains, et y lire les recommandations du Bureau des Recherches Géologiques et Minières (BRGM).**

## ***SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL***

### **ARTICLE AUS 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les habitations sauf celles autorisées à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les commerces,
- Les installations pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage,
- Les parcs d'attractions tels que définis par le code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de toute nature tels que définis par le du code de l'Urbanisme,
- Les groupes de garages individuels en front à rue,
- Les habitations légères de loisirs définies par le code de l'Urbanisme,
- Les affouillements, exhaussements des sols tels que définis par le du code de l'Urbanisme sauf ceux autorisés article 2,
- Les activités industrielles,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières telles que définies par le du Code de l'Urbanisme,
- Les campings et le stationnement des caravanes au sens du code de l'urbanisme,
- Les constructions à usage agricole,
- Les aires de stationnement non liées à l'activité implantée.

### **ARTICLE AUS 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition d'être directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.
- Les établissements d'hôtellerie à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement spécifique de l'entrée de ville.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements autorisés.
- Les établissements d'intérêt général (salle des fêtes, ...)

## ***SECTION 2 -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

### **ARTICLE AUS 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **Accès**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Ces accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité de leurs usagers sous peine d'inconstructibilité du terrain. La voie ou passage aménagé sur fonds voisins ne peut pas avoir moins de 4 mètres de large.
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

#### **Voirie**

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, pente.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées des décrets et circulaires d'application relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées.

### **ARTICLE AUS 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes 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 peuvent être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

##### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

Pour tout nouveau projet ( construction ou réhabilitation) les eaux pluviales devront être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet ou restituer au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés et qui est précisé dans l'annexe sanitaire du plan local d'urbanisme.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagement topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Ces dispositions sont précisées dans l'annexe sanitaire du PLU.

### **3 -AUTRES RESEAUX**

Electricité, téléphone et courants faibles Pour les permis de construire groupés, les lotissements et les constructions neuves isolées, les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles de télécommunication et leur branchement particulier doivent être réalisés en souterrain.

Antennes Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture./ Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.

Distribution d'énergie et télécommunication Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique, du réseau vidéo-communication doivent être installées en souterrain sauf si les conditions techniques ne le permettent pas.



#### **ARTICLE AUS 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte à l'environnement, ni dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension de faible emprise d'une construction existante.

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

Les constructions sont édifiées en retrait de 10 mètres minimum des limites séparatives :

#### **ARTICLE AUS 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Entre deux bâtiments doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et les bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

#### **ARTICLE AUS 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions et leurs annexes ne peut excéder 50% de la superficie du terrain. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt général.

#### **ARTICLE AUS 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas être supérieure à 10 mètres. Sur un terrain en pente, le maximum de hauteur autorisé s'exprime par le respect des normes suivantes : La hauteur prise en amont de la construction ne doit pas excéder 10,00 m et la hauteur prise en aval 13,00 m.

## **ARTICLE AUS 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

### **Principe général**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 clôtures constituées de murs pleins sont proscrites.

### **Enseignes – Publicité**

A l'exception de l'indication et de la raison sociale de l'entreprise occupant la parcelle, toute publicité ou affichage sur le terrain ou sur le bâtiment est interdit.

### **Eclairage**

Les éclairages soulignant la raison sociale ou éclairant le bâtiment sont autorisés.

## **ARTICLE AUS 12 : STATIONNEMENT**

Le terrain recevant l'activité devra être en mesure d'accueillir dans son périmètre, une aire de stationnement suffisante pour l'ensemble de leur clientèle et de leurs employés.

Pour un usage hôtelier, prévoir : 1 place par chambre, 1 place de car par tranche de 50 chambres.  
Usage restaurants : 3 places pour 20m<sup>2</sup> de salle, Pour une salle de spectacle, ciné : 1 place de voiture pour 3 places de spectateurs

## **ARTICLE AUS 13 : ESPACES LIBRES -AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

Une bande de 5 mètres contiguë à la limite de la parcelle devra être engazonnée et rendue inaccessible aux véhicules ; les 15 mètres restants pouvant être utilisés pour des aires de stationnement.

Dans la marge de recul de 10 mètres minimum, en l'absence d'aire de stationnement ou de voie desserte, cet espace sera engazonné.

## ***RAPPELS ET OBLIGATIONS***

- Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

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

# CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE
----------------------

Cette zone comprend des terrains non équipés protégés du fait de la valeur économique agricole.

Avant lecture des 13 articles qui suivent, il est important de se reporter annexe 1, pour consulter les risques de retrait-gonflement de certains terrains, et y lire les recommandations du Bureau des Recherches Géologiques et Minières (BRGM).

## ***SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL***

### **ARTICLE A 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles autorisées à l'article A2,
- Les entrepôts,
- Les constructions à usage de bureaux ou d'artisanat,
- Les établissements industriels et commerciaux ainsi que les dépôts de toute nature assujettis ou non à la loi pour la protection de l'environnement,
- L'hôtellerie, l'hébergement y compris les terrains de camping et le stationnement de caravanes,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, et de déchets, ainsi que de vieux véhicules,
- Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux autorisés à l'article A2,
- Les abris fixes ou mobiles utilisés comme habitation principale.

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

- Les constructions d'habitation directement nécessaires aux activités agricoles dans la limite d'une habitation par exploitation et de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les affouillements ou exhaussement lorsqu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager ou pour des raisons fonctionnelles ou archéologiques et pour les constructions autorisées,
- Les ouvrages les équipements techniques lorsqu'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ***SECTION 2 -CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL***

### **ARTICLE A 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

#### **Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sera édifié, et notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée (position, configuration, nombre, pente).

### **ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

#### **2. Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, quand il existe, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

##### **a) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans les réseaux collectant ces eaux. De manière à éviter la surcharge des réseaux, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées.

Même quand un réseau d'eaux pluviales est directement accessible, le propriétaire doit faire étudier la possibilité d'infiltration ou de stockage provisoire d'au moins la moitié des eaux pluviales.

##### **b) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome doit être conçu dans les conditions fixées par le règlement Sanitaire Départemental. Il est alors recommandé de prévoir un dispositif d'assainissement dont la conception permette une mise hors circuit et un raccordement direct de la construction au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

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

Les constructions doivent être implantées :

- En dehors des zones non aedificandi
- avec un retrait d'au moins 75 m par rapport à l'axe de l'autoroute A16, de la RD 3001 et de la RD 922 pour les constructions à usage d'habitation et 50 m pour les autres constructions ;
- avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à tout autre type de voie publique

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

Non réglementé.

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

Dans le cas de constructions non contiguës, une distance au moins égale à 4 mètres est imposée entre les constructions.

## **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage d'habitation n'excèdera pas 7 m, pour les autres constructions, elles ne doivent pas excéder 9 mètres à l'égout de la toiture.

Toutefois, un dépassement de cette hauteur, justifié par des raisons fonctionnelles, peut être autorisé pour les constructions à usage d'activités, notamment pour le stockage.

## **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **Principe général**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

### **Dispositions particulières**

De manière générale les matériaux employés et les façades des bâtiments devront s'intégrer et être en harmonie avec l'environnement et les constructions existantes.

1. Volume et terrassements : les constructions nouvelles, les clôtures, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement. Les

constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité architecturale. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

## 2. Toitures, couvertures et ouvertures en toitures :

### a) Toitures :

#### -Constructions à usage d'activités agricoles et bâtiments annexes :

Les toitures terrasses sont interdites.

#### -Constructions à usage d'habitation :

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle compris entre 35 et 45, compté par rapport à l'horizontale. Les toitures terrasses sont interdites pour les constructions principales, elles peuvent être autorisées pour les petites constructions servant de liaison entre deux bâtiments ou pour les extensions.

### b) Couvertures et en toiture :

-Constructions à usage d'activités : Il est recommandé d'utiliser des matériaux de teinte tuile brunie ou bleu-schiste.

-Constructions à usage d'habitation : Il est recommandé d'utiliser des matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte aux tuiles.

## 3. Façades, matériaux, ouvertures en façades pour les constructions d'habitation

- a) L'unité d'aspect doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades, ~~y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.~~ Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en brique par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc...) est interdit.

L'emploi en façade de bardages métalliques non peints et de tous matériaux hétéroclites ou disparates, non prévus pour cet usage, est interdit. De plus, l'emploi des bardages métalliques laqués n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités.

Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement. Les couleurs criardes et le blanc pur, utilisés sur une grande surface, sont interdits. Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

#### - En cas d'extension :

Les murs ~~des extensions~~ doivent être :

- soit traités en harmonie (matériaux, enduits, couleurs) avec ceux de la construction principale,
- ~~soit être réalisés en bois, ou matériau d'aspect similaire.~~

#### - En cas de nouvelle construction sur une parcelle déjà bâtie :

La construction devra être réalisée en matériaux identiques à ceux des constructions principales existantes sur la parcelle.

Pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> (type abri de jardin, garage) les matériaux de type bois ou métal ou matériaux d'aspect similaires pourront être utilisés. Les formes et les couleurs devront être en harmonie avec les autres bâtiments de la parcelle et l'environnement bâti.

Les vérandas sont autorisées **et exemptées de ces dispositions**. L'harmonie des tons de menuiseries est à respecter.

b) Façades des bâtiments d'activités. Les bâtiments seront de couleurs foncées.

#### 4. Clôtures : Dans le cas des clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole :

Quand elle existe, la clôture doit être constituée : -soit par une haie vive dense, doublée ou non d'un grillage ; -soit par un muret en harmonie de matériaux et de couleur avec la construction principale et surmonté éventuellement d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc...) est interdit.

L'emploi de clôtures de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que les clôtures en plaques de béton armé est interdit, **sauf si leur finition (revêtement, aspect, enduit, traitement paysager persistant) permet leur intégration dans l'environnement.**

### **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT**

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

### **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES -AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS** **PLANTATIONS**

1 Les bâtiments de grande longueur doivent être masqués, au moins partiellement, par des plantations de haies constituées d'essences locales ;

2 Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies et cheminements, doivent être entourées d'une haie de végétation à feuillage persistant et formant un écran.

### ***RAPPEL ET OBLIGATIONS***

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.



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

# CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

## CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est constituée par des espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent. Elle comprend deux secteurs, secteur Ns qui a vocation à accueillir des installations d'équipements de sports, secteur Ni qui correspond à la zone sensible aux inondations et identifiée dans le cadre du PPRI de la vallée de l'Oise.

Dans les Espaces Boisés Classés, les coupes et abattages sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme comme mentionné à l'article 13.

**Avant lecture des 13 articles qui suivent, il est important de se reporter annexe 1, pour consulter les risques de retrait-gonflement de certains terrains, et y lire les recommandations du Bureau de Recherches Géologiques Minières (BRGM).**

## ***SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL***

### **ARTICLE N 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les industries, les commerces, les bureaux,
- L'hébergement hôtelier,
- L'artisanat,
- Les entrepôts,
- L'activité agricole et forestière,
- Les piscines.

#### **Rappel**

Le défrichement n'est pas autorisé dans les espaces boisés classés à protéger.

Les constructions et installations sont interdites au sein des espaces naturels sensibles.

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

#### **Dans la zone N, sont autorisés :**

- Les affouillements ou exhaussements lorsqu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou pour des raisons fonctionnelles ou archéologiques,
- Les ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, notamment concernant les voiries et les réseaux divers.

- Pour les constructions existantes, la reconstruction à l'identique sauf disposition contraire au PPRI en vigueur.

**De plus, dans le secteur Ns, sont autorisés :**

- les constructions liées à l'activité sportive, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage ;
- la création de logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la sécurité des équipements autorisés dans le secteur à condition d'être intégrés dans les bâtiments d'activité.

**En secteur Ni :**

- Les ouvrages techniques de voirie, à condition qu'ils ne constituent pas d'entrave aux écoulements hydrauliques du secteur et ne contribuent pas l'aggravation des risques inondation.
- Les parkings engazonnés sur sol perméable ou terrains de sport ne portant pas atteinte aux champs d'expansion des crues tels que mentionnés au règlement du PPRI

## ***SECTION 2 -CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL***

### **ARTICLE N 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sera édifié, et notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée (position, configuration, nombre, pente).

### **ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

#### **Assainissement**

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement

des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation) les eaux pluviales devront être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet ou restituer au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés et qui est précisé dans l'annexe sanitaire du plan local d'urbanisme.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagement topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Ces dispositions sont précisées dans l'annexe sanitaire du PLU.

- **Eaux usées**

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes 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 peuvent être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

### **Réseaux électriques et téléphoniques**

Les branchements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de télédiffusion doivent être enterrés. En règle générale, les réseaux électrique, téléphonique et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation du réseau.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 10 mètres par rapport à l'alignement des voies.

En secteur Ns, les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 75 mètres par rapport à l'axe des voies départementales.

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

Les constructions peuvent être édifiées soit en limites séparatives, soit en retrait d'au moins 4 mètres des limites séparatives.

## **ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et les bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

## **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL**

Dans le secteur Ns, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface du terrain.

## **ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout des toitures. La hauteur totale des bâtiments ne pourra excéder 13 mètres au faîtage.

## **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

### **Principe général**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

### **Dispositions particulières**

De manière générale les matériaux employés et les façades des bâtiments devront s'intégrer et être en harmonie avec l'environnement et les constructions existantes.

1. Volumes : Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité architecturale.

#### 2. Matériaux, façades :

-L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades, ~~y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal~~ ;

-Toutefois, les murs pignons peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons en brique par exemple) ;

-L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures ;

~~-Les murs et toitures des bâtiments annexes doivent être traités en harmonie (matériaux, enduits, couleurs) avec ceux de la construction principale ;~~

- En cas d'extension :

Les murs des extensions doivent être :

- soit traités en harmonie (matériaux, enduits, couleurs) avec ceux de la construction principale,

- soit être réalisés en bois, ou matériau d'aspect similaire.

- En cas de nouvelle construction sur une parcelle déjà bâtie :

La construction devra être réalisée en matériaux identiques à ceux des constructions principales existantes sur la parcelle.

Pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> (type abri de jardin, garage) les matériaux de type bois ou métal ou matériaux d'aspect similaires pourront être utilisés. Les formes et les couleurs devront être en harmonie avec les autres bâtiments de la parcelle et l'environnement bâti.

Les vérandas sont autorisées et exemptées de ces dispositions. L'harmonie des tons de menuiseries est à respecter.

-Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes dans la limite des contraintes techniques de ces équipements.

-Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires, si elles ne sont pas enterrées, doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques et dissimulées par des plantations à feuillage persistant.

### 3. Toitures, couvertures et ouvertures en toitures :

-La couverture des constructions à destination d'habitation et de leurs annexes d'une surface de plancher supérieure à 20 m<sup>2</sup> doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat;

-Les toitures terrasses pourront être tolérées pour les petits bâtiments annexes, à condition qu'elles s'harmonisent par leur aspect et leurs dimensions avec les bâtiments sur lesquelles elles s'appuient et qu'elles ne soient pas implantées en façade sur rue principale.

## **ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT**

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

Nombre d'emplacements automobiles : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.

**ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES -AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**  
**PLANTATIONS**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger et sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les espaces laissés libres de toute construction ou/et de surfaces imperméabilisées devront représenter 60% au moins de la surface totale de l'unité foncière, dont le tiers d'un seul tenant. Les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement et les constructions implantées en retrait, devront être plantés ou traités en espaces verts ou jardins. Les arbres de hautes tiges devront être d'essences locales.

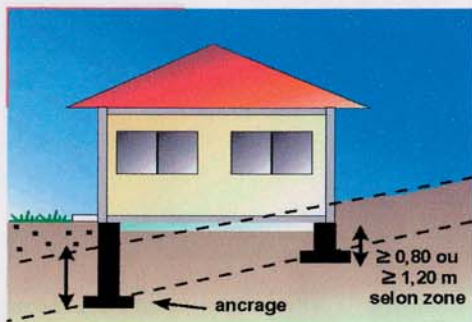
## **Plaquette Sécheresse/ Retrait Gonflement des sols argileux**



# Quelles précautions prendre pour construire sur sol argileux sensible au retrait-gonflement ?

## ■ Identifier la nature du sol

- Dans les zones identifiées sur la carte départementale d'aléa comme potentiellement sensibles au phénomène de retrait-gonflement, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol avant construction. Une telle étude doit vérifier la nature et la géométrie des formations géologiques dans le proche sous-sol, afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction envisagée.
- En cas de sols argileux, des essais de laboratoire permettent d'identifier leur sensibilité vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement.

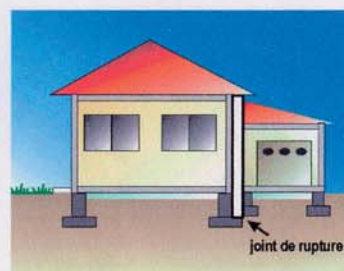
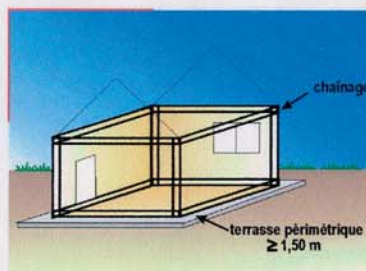


## ■ Adapter les fondations

- Profondeur minimale d'ancrage 1,20 m en zone d'aléa fort et 0,80 m en zone d'aléa moyen à faible.
- Fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille.
- Éviter toute dissymétrie dans l'ancrage des fondations (ancrage aval au moins aussi important que l'ancrage amont, pas de sous-sol partiel).
- Préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

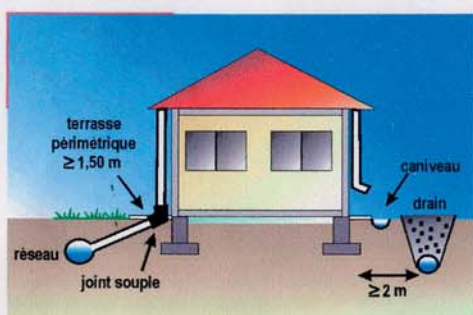
## ■ Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

- 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 bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.



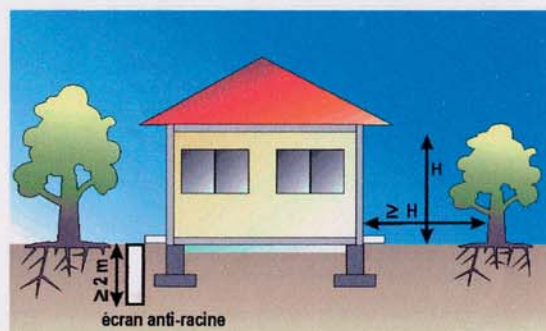
## ■ Éviter les variations localisées d'humidité

- Réaliser un trottoir périphérique anti-évaporation d'une largeur minimale de 1,50 m (terrasse ou géomembrane).
- Éloigner les eaux de ruissellement des bâtiments (caniveau) et privilégier le rejet des eaux pluviales et usées dans le réseau lorsque c'est possible (sinon prévoir une distance minimale de 15 m entre les points de rejet et les bâtiments).
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords).
- Éviter les drains à moins de 2 m d'un bâtiment ainsi que les pompages (à usage domestique) à moins de 10 m.
- Prévoir une isolation thermique en cas de chaudière en sous-sol.



## ■ Éloigner les plantations d'arbres

- Ne pas planter d'arbre à une distance de la maison inférieure à au moins la hauteur de l'arbre adulte (ou 1,5 fois cette hauteur en cas de haie).
- A défaut, mettre en place des écrans anti-racine de profondeur minimale 2 m.
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique avant de construire sur un terrain récemment défriché.







# Retrait-gonflement des sols argileux un risque à prendre en compte lors de la construction

## ■ Un risque bien connu des géotechniciens

Par leur structure particulière, certaines argiles gonflent lorsque leur teneur en eau augmente et se rétractent en période de sécheresse.

Ces variations de volume, rarement uniformes, se traduisent par des tassements différentiels entre les secteurs qui sont soumis à l'évaporation et à la succion des racines d'arbres et ceux qui en sont protégés. Les maisons individuelles légères et fondées superficiellement résistent mal à de tels mouvements de sol, ce qui se traduit par des désordres tels que la fissuration des façades et des soubassements mais aussi des dallages et des cloisons, la distorsion des huisseries, des décollements entre corps de bâtiments voire des ruptures de canalisations enterrées.



## ■ Des désordres nombreux et coûteux pour la collectivité

Les désordres consécutifs au retrait-gonflement des argiles peuvent aller jusqu'à rendre certaines maisons inhabitables. Leur réparation se révèle souvent très coûteuse, surtout lorsqu'il est nécessaire de reprendre les fondations en sous-œuvre au moyen de micro-pieux. Depuis 1989, date à laquelle ce phénomène est considéré comme catastrophe naturelle en France, plusieurs centaines de milliers d'habitations ont ainsi été touchées et le montant total des indemnités versées à ce titre atteignait en 2002 la somme de 3,3 milliards d'euros, ce qui en fait la deuxième cause d'indemnisation derrière les inondations.



## ■ Des moyens de prévention efficaces et peu contraignants

Pourtant, on sait parfaitement construire des maisons sur des sols argileux sensibles au phénomène de retrait-gonflement, à condition de respecter un certain nombre de règles préventives simples à mettre en œuvre et qui n'entraînent pas de surcoûts notables. A la demande du Ministère de l'écologie et du développement durable, le BRGM a ainsi élaboré une méthodologie permettant de cartographier l'aléa retrait-gonflement des argiles à l'échelle départementale.

## ANNEXE 2

### LEXIQUE

#### Définition des diverses terminologies

##### *A ABRI DE JARDIN*

L'abri de jardin est une construction installée dans le jardin dont l'emprise au sol ne dépasse pas 15 m<sup>2</sup> et 3 mètres de hauteur.

##### *B ALIGNEMENT*

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation, y compris les circulations piétonnes (trottoirs). L'alignement délimite l'emprise du domaine public. S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte en application de son statut juridique propre par rapport aux propriétés riveraines.

##### *C BATIMENT ANNEXE*

Est qualifié de bâtiment annexe, toute construction non destinée à l'habitation sise sur un même terrain qu'une construction d'habitation, et de surface de plancher supérieure à 5 m<sup>2</sup> mais inférieure à 50% de la surface de plancher du bâtiment principal.

##### *D EMPRISE AU SOL*

L'emprise au sol est la surface que la projection verticale du bâtiment (balcons et ouvrages de faible emprise exclus) peut occuper sur le terrain.

#### *E EMPRISE ET PLATEFORME D'UNE VOIE*

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

#### *F EXHAUSSEMENT DE SOL*

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m carrés et si sa hauteur excède 2 m.

#### *G SURFACE DE PLANCHER*

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

#### *H VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)*

Cette expression désigne la voirie proprement dite et les réseaux publics d'assainissement (eaux usées et pluviales), d'adduction d'eau potable, de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, de gaz, de téléphone, de télédistribution,...