

GORZE

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

Document approuvé par délibération du conseil municipal le :

SOMMAIRE

Dispositions générales	<i>page 4</i>
Zone UA	<i>page 10</i>
Zone UB	<i>page 19</i>
Zone UX	<i>page 28</i>
Zone IAU	<i>page 36</i>
Zone IIAU	<i>page 45</i>
Zone A	<i>page 49</i>
Zone N, NCE et NG	<i>page 57</i>
Zone NC	<i>page 62</i>
Annexe	<i>page 68</i>

DISPOSITIONS GENERALES

PREAMBULE. RECODIFICATION DU CODE DE L'URBANISME

Au regard de son avancée au moment de la recodification du code de l'urbanisme et comme le permet les textes, le présent règlement prend en compte l'ancienne version du code de l'urbanisme antérieure au 1er janvier 2016.

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ET REGLEMENT

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de GORZE, département de la Moselle (57).

ARTICLE 2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U.

Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU.

Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres A.

Les zones naturelles :

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N.

Les emplacements réservés :

Les emplacements réservés sont repérés sur les documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans le dossier de PLU.

ARTICLE 3. CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 1 A 16

Les articles 1 à 16 du Titre II du présent règlement s'appliquent :

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisation du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

ARTICLE 4. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code de l'Urbanisme (les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15, R. 111-21 modifiés par le décret n°2007-18 du 05 janvier 2007), du Code de la construction et de l'habitation, du Code civil, du Code minier, du Code général des impôts, de la Loi du Commerce et de l'Artisanat, du Règlement Sanitaire départemental, et celles relatives aux servitudes d'utilité publique, aux installations classées pour la protection de l'environnement, à la domanialité publique (Code voirie routière, Code fluvial), à l'environnement, à l'archéologie.

ARTICLE R. 111-2.

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

ARTICLE R. 111-4.

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

ARTICLE R. 111-5.

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

ARTICLE R. 111-21.

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

ARTICLE 5. DISPOSITIONS GENERALES

Extrait de l'article R*123-10-1 du CU :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme...

Extrait de l'article L123-1-9 du CU :

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes...

Extrait de l'article L.111-3 du CU :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, (...) dès lors qu'il a été régulièrement édifié...

ARTICLE 6. MARGES DE REcul

Dans toutes les zones et dans tous les secteurs, une marge de recul de 30 mètres est instituée pour toutes les constructions (sauf construction considérée comme annexe) par rapport aux limites des bois et forêts soumis au régime forestier identifiés sur le plan des servitudes d'utilité publique annexé au PLU.

ARTICLE 7. ZONAGE ARCHEOLOGIQUE

Le territoire de la commune est divisé en zones de 2 types.

La zone de type 1 correspond à l'ensemble du territoire communal. Le SRA demande à ce que soient transmises dans ce périmètre toutes les demandes de PC, PD, PL et AITD dès lors que la surface aménagée au sol (bâtiments, parkings, voirie, etc.) atteint ou dépasse le seuil de 3000 m².

La zone de type 2 correspond à l'emplacement de l'abbaye bénédictine, fondée au milieu du 8^e siècle. Le SRA demande à ce que soient transmises dans ce périmètre les demandes de PC, PD, PL, AITD affectant le sous-sol, dès lors que la surface aménagée atteint ou dépasse le seuil de 50m².

ARTICLE 8. DEFINITIONS

Accès et voirie

Un accès permet de se raccorder à une voie. Il correspond à l'ouverture en façade donnant sur la voie. La voirie, qu'elle soit publique ou privée, permet de circuler et d'atteindre les différents accès aux parcelles d'accueil des constructions et installations. Une servitude de passage est considérée comme un accès.

Annexes

Est considérée comme annexe un bâtiment de volume et d'emprise limités, non contigu au bâtiment principal, affecté à un usage autre que celui du bâtiment principal, mais néanmoins directement lié à la destination de celui-ci. Une annexe est non habitable et se présente en général sous la forme d'un garage, d'une cabane de jardin, d'une piscine... L'architecture doit être en cohérence avec le bâtiment principal. Il n'est pas fixé de surface maximum, cette question est traitée éventuellement au sein des articles 9.

Caravanes

Sont regardées comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Construction

Une construction est un ouvrage réalisé sur le sol ou en sous-sol, et ayant, au sens du code civil, une nature immobilière. Le code de l'urbanisme qualifie ainsi de constructions non seulement les bâtiments, mais aussi les clôtures (à l'exclusion des clôtures végétales), les murs de soutènement, les piscines (sauf celle de nature mobilière), les voies et réseaux divers, les ponts, les infrastructures portuaires et aéroportuaires, les éoliennes, les habitations légères de loisirs (qui contrairement aux résidences mobiles de loisirs ou aux caravanes, ont une nature d'immeuble), les serres (sauf celle de nature mobilière), les monuments funéraires, etc.).

Exemple de construction : une maison individuelle, un garage, une piscine enterrée.

Destination (usage)

La notion d'usage, qui relève du code de la construction et de l'habitation, concerne le profil juridique d'un immeuble d'habitation qui fait l'objet d'une protection particulière dans certains cas. Elle ne doit pas être confondue avec la notion de destination qui relève du code de l'urbanisme et qui précise ce pour quoi un immeuble a été conçu ou transformé.

Dans tous les cas, la destination d'un bâtiment s'apprécie au cas par cas et compte tenu de la multiplicité des situations possibles, il n'est pas envisagé d'apporter des définitions précises et exhaustives ou de regrouper et ainsi réduire le nombre de destinations actuellement prévues.

Extension

Une extension est en continuité de l'existant. Le qualificatif d'extension est refusé s'il n'y a pas un minimum de contiguïté. L'extension d'une construction est donc l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie.

Par ailleurs, ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre ou la juxtaposition d'un nouveau. Dans ces cas, la construction est considérée comme nouvelle.

S'agissant du terme « mesuré », il s'entend dans la limite de 30% de l'existant.

Habitation légère de loisirs

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Installation

Par défaut une installation est une occupation du sol qui n'est pas considérée comme une construction.

Exemple d'installation : une éolienne, un city-stade, une antenne, une piscine hors sol, une Habitation Légère de Loisirs.

Remarque : les constructions et les installations regroupent toutes les occupations du sol admises.

Réfection

La réfection désigne les opérations par lesquelles un bâtiment ou l'un de ses éléments voit sa condition améliorée, par l'utilisation de matériaux neufs, modernes en remplacement des parties endommagées. Elle n'appelle pas d'extension, de transformation ou d'adaptation.

Résidence démontable

Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Résidence mobile de loisirs

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

STECAL

Un STECAL est un acronyme. Il signifie « secteur de taille et de capacité d'accueil limitées » au sens du code de l'urbanisme.

ARTICLE 9. RAPPELS

- Avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF) :
L'ABF veille à l'application des lois sur les :
 - abords des monuments historiques (loi du 23 février 1943 aujourd'hui livre VI du Code du Patrimoine),
 - espaces inscrits ou classés au titre des sites (loi du 2 mai 1930),
 - secteurs sauvegardés (loi du 4 août 1962 dite « Loi Malraux » visant à prévenir la destruction des centres anciens),
 - Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) et Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

Dans le cadre du contrôle de ces espaces protégés, l'ABF émet un avis sur toute demande d'autorisation de travaux. Assorti ou non de prescriptions, son avis s'impose à l'autorité compétente (le plus souvent le maire) qui délivre ou non l'autorisation. Selon la protection de l'espace et le type de travaux, il s'agit d'un avis « conforme », ou d'un avis « simple ».

- Avis conforme : l'autorité (maire ou préfet) qui délivre l'autorisation est liée par l'avis de l'ABF ; elle ne peut s'y opposer qu'en engageant une procédure de recours auprès du préfet de région. Ce dernier tranchera après consultation de la commission régionale du patrimoine et des sites (CRPS).
 - Avis simple : l'autorité qui prend la décision n'est pas liée par l'avis de l'ABF ; elle peut passer outre à celui-ci et engage alors sa propre responsabilité, l'avis faisant référence en cas de contentieux.
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

- Les secteurs classés en espaces boisés classés et repérés sur les plans de zonage ne pourront changer d'affectation et tout défrichement est interdit. Les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits. Pour tout entretien sur ces secteurs, une déclaration préalable doit être déposée conformément à l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Dispositions applicables à la zone UA

- **Définition réglementaire de la zone U :**

Article R 123-5

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

- **Caractère de la zone UA :**

La zone UA correspond à un habitat ancien, caractérisé par une structure plutôt traditionnelle. Le bâti relativement dense, est souvent implanté sur limite séparative ou avec un léger retrait. Cet espace cumule des fonctions résidentielles, de services et d'activités économiques.

- **Aléa retrait / gonflement d'argile**

La zone UA est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles, une note spécifique est annexée au présent règlement pour accompagner les pétitionnaires concernés par cet aléa.

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
2. Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
3. Les carrières ou décharges.
4. Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet.
5. Les habitations légères de loisirs.
6. Les résidences mobiles de loisirs.
7. Le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.
8. Les étangs, hormis les bassins de rétention et les réserves d'incendie.
9. Conformément au Code de l'Environnement, toute construction faisant obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau est interdite dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Cette servitude s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants. Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 03 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.
10. Les constructions à usage industriel.
11. Les constructions à usage d'entrepôt.
12. Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau hors agglomération sur les routes départementales.
13. L'aménagement de puits, forages ou sources à moins de 35 mètres des limites parcellaires des cimetières.

Article UA 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Les dépendances des habitations destinées à l'accueil d'animaux à **condition** que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial tel que défini dans le règlement sanitaire départemental.

Les affouillements et exhaussements du sol à **condition** qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.

Les éoliennes domestiques à **condition** qu'elles soient invisibles depuis l'emprise publique et qu'elles ne génèrent pas d'interférences électromagnétiques.

Article UA 3 - Accès et voirie

Définitions :

Un accès permet de se raccorder à une voie. Il correspond à l'ouverture en façade donnant sur la voie. La voirie, qu'elle soit publique ou privée, permet de circuler et d'atteindre les différents accès aux parcelles d'accueil des constructions et installations. Une servitude de passage est considérée comme un accès.

- **Accès**

Toutes occupations ou utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagées, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

- **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 40 mètres, ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer de façon aisée (camions de ramassage des ordures ménagères et véhicules de secours).

Article UA 4 - Desserte par les réseaux

- **Eau potable**

Toutes constructions, installations ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- **Eau à usage non domestique**

Les captages, forages ou prise d'eau autonome sont soumis aux dispositions législatives en vigueur.

- **Assainissement**

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. A la mise à disposition du réseau collectif, le raccordement de la construction ou de l'installation est obligatoire dans un délai de deux ans maximum.

L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent en priorité être infiltrées sur le site d'implantation de la construction ou encore être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (WC, arrosage...).

En cas d'impossibilité totale ou partielle de respecter la condition précédente, toute construction nouvelle pourra évacuer les eaux pluviales ruisselées générées par les surfaces imperméabilisées vers le système de collecte lorsque la parcelle en est desservie ou dans le cas contraire vers le caniveau ou le milieu récepteur.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

- **Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution**

Les branchements privés à créer doivent être enterrés sur la parcelle d'accueil du projet.

Article UA 5 – Caractéristiques des terrains.

Impossibilité de réglementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

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

Définitions :

Par le terme " alignement ", on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite entre la propriété privée et la voie s'il s'agit d'une voie privée.

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques mentionnées ci-après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation

d'une construction. Dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

Sauf règle d'implantation contraire liée à une règle d'alignement, le point le plus proche, toutes saillies comprises, de toute construction et installation doit être situé entre 0 et 5 mètres.

Dans tous les cas, aucune nouvelle construction ne pourra s'implanter à l'avant des constructions déjà existantes au moment de l'approbation du présent PLU. Dans le même ordre d'idée, aucune extension ne pourra être réalisée à l'avant de toute construction de la zone.

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations annexes à usage d'habitat à édifier en arrière d'une construction principale à usage d'habitat. Dans ce cas, l'implantation de ces dites constructions se fera au-delà de 5 mètres,
- pour les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0.50 mètre,
- aux voies non ouvertes à la circulation automobile, dans ce cas, l'implantation des constructions ou installations pourra se faire sur limite ou à une distance minimale de 3 mètres.

Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

Continuité obligatoire sur une limite :

Les constructions doivent s'implanter sur une limite séparative contiguë à l'emprise publique. Concernant l'autre limite séparative contiguë, les constructions peuvent s'implanter sur limite ou en retrait. Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au faitage ou l'acrotère sans être inférieure à 3 mètres.

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0.50 mètre des limites.

Article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article est non réglementé.

Article UA 9 – Emprise au sol

Cet article est non réglementé.

Article UA 10 – Hauteur maximum des constructions

Définitions :

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture, à la boîte à égout, à l'acrotère ou au faitage à partir du point bas du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables est mesurée hors tout.

La hauteur des constructions annexes est mesurée hors tout.

Généralités :

En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Règles :

Dans le cas où la construction envisagée se situerait entre 2 bâtiments de hauteurs différentes, les hauteurs à l'égout et au faitage de cette construction devront être comprises entre les hauteurs à l'égout et au faitage des bâtiments existants.

Dans le cas où la construction envisagée se situerait en bout de rue, les hauteurs à l'égout et au faitage de cette construction devront avoir une hauteur maximale égale aux hauteurs maximales, au faitage et à l'égout, de la maison voisine.

En cas d'impossibilité de respecter les règles précédentes, la hauteur de toute construction ou installation sera limitée à 10 mètres au faitage ou 7 mètres à l'acrotère.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

Article UA 11 – Aspect extérieur

Généralités :

Pour rappel, dans le cadre du contrôle de ces espaces protégés, l'ABF émet un avis sur toute demande d'autorisation de travaux (cf. dispositions générales).

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets doivent respecter le nuancier annexé au présent règlement du PLU.

Règles :

Les clôtures, toitures et façades avant de la construction principale doivent être de conception simple et le cas échéant s'harmoniser avec les constructions principales présentes sur la parcelle d'accueil.

Formes des toitures :

Cet article concerne les toitures dans le cadre de constructions neuves ou de rénovation de bâti ancien sans typicité architecturale.

Les toitures des constructions, hormis les extensions et les annexes inférieures ou égales à 40 m², seront à deux pans, d'inclinaison comprise entre 20 et 35°. Toutefois si la construction est située à l'angle de deux rues, elle pourra présenter une toiture à 3 ou 4 pans avec des pentes comprises entre 20 et 35°.

Les toitures des extensions et annexes devront respecter les dispositions ci-dessous :

- de 0 à 20m² d'emprise au sol : un seul pan est autorisé, d'inclinaison au moins égal à 10°. Les toits « terrasse » végétalisés ou non sont autorisés,
- de 20 à 40m² d'emprise au sol un minimum de deux pans est demandé d'inclinaison au moins égale à 10°. Les toits « terrasse » végétalisés ou non sont autorisés,
- au-delà de 40m² d'emprise au sol, se reporter à la règle du paragraphe 1.

Matériaux et couleurs :

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Dans le cas de transformations de constructions existantes, les matériaux utilisés devront présenter un aspect équivalent à l'existant.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient prévus pour rester apparents.

Les enduits seront de type : enduits à la chaux ou non pelliculaire en trois couches ou autre enduit d'aspect équivalent. Les bardages en bois, à condition qu'ils conservent un aspect naturel, sont admis sous respect d'une bonne intégration architecturale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux marquises et vérandas.

Les matériaux de toitures devront présenter un aspect tuile ton rouge (hors véranda et auvents).

Volets roulants :

Dans le cas de réhabilitation de constructions anciennes, les volets roulants extérieurs seront autorisés s'ils présentent plusieurs caractéristiques :

- les coulisses des volets devront être en retrait de la façade, le long des huisseries, afin de laisser apparaître le tableau, même volet fermé, les ouvertures devront être lisibles sur la façade,
- les volets en bois préexistants seront conservés,
- les caissons saillants à l'extérieur sont interdits.

Clôtures :

Les matériaux utilisés pour la clôture devront s'harmoniser avec les matériaux utilisés pour la construction existante à clôturer.

En limite d'emprise publique, elles ne doivent pas excéder 2 mètres et doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut surmonté d'éléments à claire-voie,
- soit d'un mur plein.

En limite séparative, elles ne doivent pas excéder 2 mètres et être constituées :

- soit d'un mur bahut surmonté d'éléments à claire-voie,
- soit de grilles et grillages,
- soit d'un mur plein.

La reconstruction des murets existants peut être autorisée à la même hauteur. Les murs pleins doivent être crépis ou en pierre sèche.

Article UA 12 – StationnementDéfinitions :

Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.

Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Règles :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.

Normes de stationnement (critère quantitatif)

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la rénovation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- Par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 75 mètres² : 1 place minimum
- Par logement d'une surface de plancher supérieure à 75 mètres² : 2 places minimum

Pour les autres constructions autorisées et les changements de destination, autres qu'à destination d'habitat, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces besoins pourront être adaptés compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Normes de stationnement (critère qualitatif)

Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

Article UA 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés ou aménagés.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Des écrans boisés seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1000m². A partir de 2000m², elles seront de plus coupées par des haies.

60 % minimum des surfaces non bâties doivent être aménagées et rester perméable aux eaux pluviales.

Article UA 14 - Coefficient d'occupation du sol

Impossibilité de régler cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

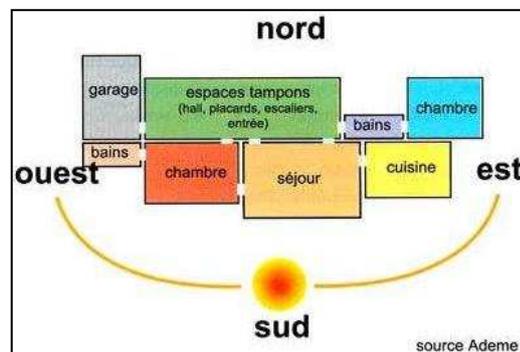
Article UA 15 - performances énergétiques et environnementales

Généralités :

La prise en compte de l'amélioration de la performance énergétique ne doit pas dénaturer la construction et son environnement immédiat.

Règles :

Si les caractéristiques de l'unité foncière se présentent à un choix d'orientation, il peut être demandé d'orienter les constructions sur un axe Nord-ouest – Sud-est suivant l'illustration explicative ci-dessous.



Article UA 16 - infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.

Dispositions applicables à la zone UB

- **Définition réglementaire de la zone U :**

Article R 123-5

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

- **Caractère de la zone :**

La zone UB correspond aux extensions pavillonnaires relativement récentes. Il s'agit d'un secteur avec des constructions implantées dans leur ensemble en milieu de parcelles. Elles sont localisées globalement en périphérie du centre ancien du village.

- **Aléa retrait / gonflement d'argile**

La zone UB est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles, une note spécifique est annexée au présent règlement pour accompagner les pétitionnaires concernés par cet aléa.

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
2. Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
3. Les carrières ou décharges.
4. Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet.
5. Les habitations légères de loisirs.
6. Les résidences mobiles de loisirs.
7. Le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.
8. Les étangs, hormis les bassins de rétention et les réserves d'incendie.
9. Conformément au Code de l'Environnement, toute construction faisant obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau est interdite dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Cette servitude s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants. Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 03 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.
10. Les constructions à usage industriel.
11. Les constructions à usage d'entrepôt.
12. Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau hors agglomération sur les routes départementales.
13. L'aménagement de puits, forages ou sources à moins de 35 mètres des limites parcellaires des cimetières.

Article UB 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Les dépendances des habitations destinées à l'accueil d'animaux à **condition** que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial tel que défini dans le règlement sanitaire départemental.

Les constructions à usage d'artisanat, hôtelier, de commerce, de bureaux, à **condition** qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune.

Les affouillements et exhaussements du sol à **condition** qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.

Les éoliennes domestiques à **condition** qu'elles soient invisibles depuis l'emprise publique et qu'elles ne génèrent pas d'interférences électromagnétiques.

Article UB 3 - Accès et voirie

Définitions :

Un accès permet de se raccorder à une voie. Il correspond à l'ouverture en façade donnant sur la voie. La voirie, qu'elle soit publique ou privée, permet de circuler et d'atteindre les différents accès aux parcelles d'accueil des constructions et installations. Une servitude de passage est considérée comme un accès.

- **Accès**

Toutes occupations ou utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagées, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

- **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 40 mètres, ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer de façon aisée (camions de ramassage des ordures ménagères et véhicules de secours).

Article UB 4 - Desserte par les réseaux

- **Eau potable**

Toutes constructions, installations ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- **Eau à usage non domestique**

Les captages, forages ou prise d'eau autonome sont soumis aux dispositions législatives en vigueur.

- **Assainissement**

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. A la mise à disposition du réseau collectif, le raccordement de la construction ou de l'installation est obligatoire dans un délai de deux ans maximum.

L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent en priorité être infiltrées sur le site d'implantation de la construction ou encore être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (WC, arrosage...).

En cas d'impossibilité totale ou partielle de respecter la condition précédente, toute construction nouvelle pourra évacuer les eaux pluviales ruisselées générées par les surfaces imperméabilisées vers le système de collecte lorsque la parcelle en est desservie ou dans le cas contraire vers le caniveau ou le milieu récepteur.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

- **Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution**

Les branchements privés à créer doivent être enterrés sur la parcelle d'accueil du projet.

Article UB 5 – Caractéristiques des terrains

Impossibilité de règlementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définitions :

Par le terme "alignement", on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite entre la propriété privée et la voie s'il s'agit d'une voie privée.

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques mentionnées ci-après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction. Dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

Le point le plus proche, toutes saillies comprises, de toute construction et installation à usage d'habitat principal doit être situé entre 5 et 10 mètres.

Le point le plus proche, toutes saillies comprises, de toute autre construction nouvelle ou installation doit être située à une distance comprise entre 5 et 15 mètres.

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations annexes à usage d'habitat à édifier en arrière d'une construction principale à usage d'habitat. Dans ce cas, l'implantation de ces dites constructions se fera au-delà de 10 mètres,
- pour les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0.50 mètre de l'emprise publique,
- aux voies non ouvertes à la circulation automobile, dans ce cas, l'implantation des constructions ou installations pourra se faire sur limite ou à une distance minimale de 3 mètres.

Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparativesGénéralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou deux limites contiguës à l'emprise publique ou en retrait de l'ensemble des limites. Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au faitage ou à l'acrotère de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0.50 mètre des limites.

Article UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article est non réglementé.

Article UB 9 – Emprise au sol

Cet article est non réglementé.

Article UB 10 – Hauteur maximum des constructions

Définitions :

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture, à la boîte à égout ou à l'acrotère à partir du point bas du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables est mesurée hors tout.

La hauteur des constructions annexes est mesurée hors tout.

Généralités :

En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Règles :

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres pour toute construction hors annexe. La hauteur est limitée à 3.50 mètres pour les annexes.

Article UB 11 – Aspect extérieur

Généralités :

Pour rappel, dans le cadre du contrôle de ces espaces protégés, l'ABF émet un avis sur toute demande d'autorisation de travaux (cf. dispositions générales).

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation,

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

Les projets doivent respecter le nuancier annexé au présent règlement du PLU.

Règles :

Les équipements publics sont soumis au seul article R. 111-21 du code de l'urbanisme.

Les clôtures, toitures et façades avant de la construction principale doivent être de conception simple et le cas échéant s'harmoniser avec les constructions principales présentes sur la parcelle d'accueil.

Formes des toitures :

Cet article concerne les toitures dans le cadre de constructions neuves ou de rénovation de bâti ancien sans typicité architecturale.

Les toitures des constructions, hormis les extensions et les annexes inférieures ou égales à 40 m², seront à deux pans, d'inclinaison comprise entre 20 et 35°. Toutefois si la construction est située à l'angle de deux rues, elle pourra présenter une toiture à 3 ou 4 pans avec des pentes comprises entre 20 et 35°.

Les toitures des extensions et annexes devront respecter les dispositions ci-dessous :

- de 0 à 20m² d'emprise au sol : un seul pan est autorisé, d'inclinaison au moins égal à 10°. Les toits « terrasse » végétalisés ou non sont autorisés,
- de 20 à 40m² d'emprise au sol un minimum de deux pans est demandé d'inclinaison au moins égale à 10°. Les toits « terrasse » végétalisés ou non sont autorisés,
- au-delà de 40m² d'emprise au sol, se reporter à la règle du paragraphe 1.

Matériaux et couleurs :

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Dans le cas de transformations de constructions existantes, les matériaux utilisés devront présenter un aspect équivalent à l'existant.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient prévus pour rester apparents.

Les enduits seront de type : enduits à la chaux ou non pelliculaire en trois couches ou autre enduit d'aspect équivalent. Les bardages en bois, à condition qu'ils conservent un aspect naturel, sont admis sous respect d'une bonne intégration architecturale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux marquises et vérandas.

Les matériaux de toitures devront présenter un aspect tuile ton rouge (hors véranda et auvents).

Volets roulants :

Dans le cas de réhabilitation de constructions anciennes, les volets roulants extérieurs seront autorisés s'ils présentent plusieurs caractéristiques :

- les coulisses des volets devront être en retrait de la façade, le long des huisseries, afin de laisser apparaître le tableau, même volet fermé, les ouvertures devront être lisibles sur la façade,
- les volets en bois préexistants seront conservés,
- les caissons saillants à l'extérieur sont interdits.

Clôtures :

Les matériaux utilisés pour la clôture devront s'harmoniser avec les matériaux utilisés pour la construction existante à clôturer.

En limite d'emprise publique, elles ne doivent pas excéder 2 mètres et doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut surmonté d'éléments à claire-voie,
- soit d'un mur plein.

En limite séparative, elles ne doivent pas excéder 2 mètres et être constituées :

- soit d'un mur bahut surmonté d'éléments à claire-voie,
- soit de grilles et grillages,
- soit d'un mur plein.

La reconstruction des murets existants peut être autorisée à la même hauteur. Les murs pleins doivent être crépis ou en pierre sèche.

Article UB 12 – StationnementDéfinitions :

Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.

Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Règles :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.

Normes de stationnement (critère quantitatif)

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la rénovation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- Par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 75 mètres² : 2 places minimum
- Par logement d'une surface de plancher supérieure à 75 mètres² : 3 places minimum

Pour les autres constructions autorisées et les changements de destination, autres qu'à destination d'habitat, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces besoins pourront être adaptés compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Normes de stationnement (critère qualitatif)

Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

Article UB 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés ou aménagés.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Des écrans boisés seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1000m². A partir de 2000m², elles seront de plus coupées par des haies.

80 % minimum des surfaces non bâties doivent être aménagées et rester perméable aux eaux pluviales.

La plantation de 3 arbres est obligatoire pour toute nouvelle construction (hors extension et annexe inférieures à 40 m²).

Article UB 14 - Coefficient d'occupation du sol

Impossibilité de règlementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

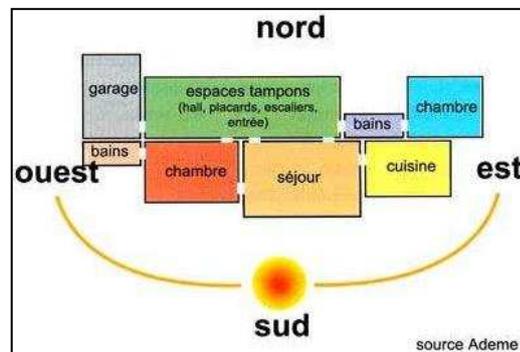
Article UB 15 - performances énergétiques et environnementales

Généralités :

La prise en compte de l'amélioration de la performance énergétique ne doit pas dénaturer la construction et son environnement immédiat.

Règles :

Si les caractéristiques de l'unité foncière se présentent à un choix d'orientation, il peut être demandé d'orienter les constructions sur un axe Nord-ouest – Sud-est suivant l'illustration explicative ci-dessous.



Article UB 16 - infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.

Dispositions applicables à la zone UX

- **Définition réglementaire de la zone U :**

Article R 123-5

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

- **Caractère de la zone :**

La zone UX correspond à un espace accueillant de l'activité économique à l'entrée Est du village en provenance de NOVEANT SUR MOSELLE.

- **Aléa retrait / gonflement d'argile**

La zone UX est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles, une note spécifique est annexée au présent règlement pour accompagner les pétitionnaires concernés par cet aléa.

Article UX 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
2. Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
3. Les carrières ou décharges.
4. Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet.
5. Les habitations légères de loisirs.
6. Les résidences mobiles de loisirs.
7. Le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.
8. Les étangs, hormis les bassins de rétention et les réserves d'incendie.
9. Conformément au Code de l'Environnement, toute construction faisant obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau est interdite dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Cette servitude s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants. Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 03 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.
10. Les constructions à usage agricole et forestier.
11. Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau hors agglomération sur les routes départementales.
12. L'aménagement de puits, forages ou sources à moins de 35 mètres des limites parcellaires des cimetières.

Article UX 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Les affouillements et exhaussements du sol à **condition** qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.

Les constructions à usage d'habitat à **la double condition** d'être un logement de fonction ou de gardiennage, dans la limite d'un logement par activité et que le logement soit intégré au volume principal de la construction projetée si les conditions de sécurité le permettent.

Les éoliennes domestiques à **condition** qu'elles soient invisibles depuis l'emprise publique et qu'elles ne génèrent pas d'interférences électromagnétiques.

Article UX 3 - Accès et voirie

Définitions :

Un accès permet de se raccorder à une voie. Il correspond à l'ouverture en façade donnant sur la voie. La voirie, qu'elle soit publique ou privée, permet de circuler et d'atteindre les différents accès aux parcelles d'accueil des constructions et installations. Une servitude de passage est considérée comme un accès.

▪ **Accès**

Toutes occupations ou utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagées, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

▪ **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 40 mètres, ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer de façon aisée (camions de ramassage des ordures ménagères et véhicules de secours).

Article UX 4 - Desserte par les réseaux

▪ **Eau potable**

Toute construction, installation ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable.

▪ **Eau à usage non domestique**

Les captages, forages ou prise d'eau autonome sont soumis aux dispositions législatives en vigueur.

- **Assainissement**

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. A la mise à disposition du réseau collectif, le raccordement de la construction ou de l'installation est obligatoire dans un délai de deux ans maximum.

L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent en priorité être infiltrées sur le site d'implantation de la construction ou encore être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (WC, arrosage...).

En cas d'impossibilité totale ou partielle de respecter la condition précédente, toute construction nouvelle pourra évacuer les eaux pluviales ruisselées générées par les surfaces imperméabilisées vers le système de collecte lorsque la parcelle en est desservie ou dans le cas contraire vers le caniveau ou le milieu récepteur.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

- **Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution**

Les branchements privés à créer doivent être enterrés sur la parcelle d'accueil du projet.

Article UX 5 – Caractéristiques des terrains.

Impossibilité de réglementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

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

Définitions :

Par le terme "alignement", on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite entre la propriété privée et la voie s'il s'agit d'une voie privée.

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques mentionnées ci-après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction. Dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

Le point le plus proche, toutes saillies comprises, de toute construction et installation autorisées par le présent règlement doit être situé à une distance minimum de 5 mètres.

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0.50 mètre de l'emprise publique.

Article UX 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou deux limites contiguës à l'emprise publique ou en retrait de l'ensemble des limites. Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au faitage ou à l'acrotère de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0.50 mètre des limites.

Article UX 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article est non réglementé.

Article UX 9 – Emprise au sol

Cet article est non réglementé.

Article UX 10 – Hauteur maximum des constructions

Définitions :

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture, à la boîte à égout ou à l'acrotère à partir du point bas du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables est mesurée hors tout.

La hauteur des constructions annexes est mesurée hors tout.

Généralités :

En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Règles :

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres pour toute construction hors annexe. La hauteur est limitée à 4 mètres pour les annexes.

Article UX 11 – Aspect extérieur

Généralités :

Pour rappel, dans le cadre du contrôle de ces espaces protégés, l'ABF émet un avis sur toute demande d'autorisation de travaux (cf. dispositions générales).

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Règles :

Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades sauf cas très particulier justifié par un parti architectural marqué.

Les enseignes devront être intégrées à la façade et ne pourront pas dépasser en hauteur l'acrotère.

Clôtures

Les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes. Elles ne doivent pas dépasser 2 mètres.

Article UX 12 – Stationnement

Définitions :

Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.

Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Règles :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.

Usage de bureau

Il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'1 emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement.

Autre usage

Il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.

Lorsque le demandeur ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte :

- soit en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de 100 mètres,
- soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé.

Article UX 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés ou aménagés.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Des écrans boisés seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1000m². A partir de 2000m², elles seront de plus coupées par des haies.

Article UX 14 - Coefficient d'occupation du sol

Impossibilité de règlementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

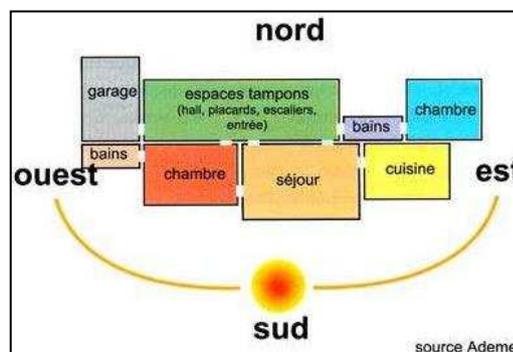
Article UX 15 - performances énergétiques et environnementales

Généralités :

La prise en compte de l'amélioration de la performance énergétique ne doit pas dénaturer la construction et son environnement immédiat.

Règles :

Si les caractéristiques de l'unité foncière se présentent à un choix d'orientation, il peut être demandé d'orienter les constructions sur un axe Nord-ouest – Sud-est suivant l'illustration explicative ci-dessous.



Article UX 16 - infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.

Dispositions applicables à la zone IAU

- **Définition réglementaire de la zone AU :**

Article R 123-6 du code de l'urbanisme

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

- **Caractères de la zone IAU :**

La présente zone est un secteur naturel à vocation urbaine destinée à l'habitat et aux activités qui en sont le complément direct. Il s'agit d'une zone où les réseaux sont réputés suffisants au droit de la zone et disposant d'accès adaptés. Elle est constructible dans le cadre du respect de l'article 2 du présent règlement.

- **Aléa retrait / gonflement d'argile**

La zone IAU est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles, une note spécifique est annexée au présent règlement pour accompagner les pétitionnaires concernés par cet aléa.

Article IAU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
2. Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
3. Les carrières ou décharges.
4. Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet.
5. Les habitations légères de loisirs.
6. Les résidences mobiles de loisirs.
7. Le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.
8. Les étangs, hormis les bassins de rétention et les réserves d'incendie.

9. Conformément au Code de l'Environnement, toute construction faisant obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau est interdite dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Cette servitude s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants. Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 03 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.
10. Les constructions à usage industriel.
11. Les constructions à usage d'entrepôt.
12. Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau hors agglomération sur les routes départementales.
13. L'aménagement de puits, forages ou sources à moins de 35 mètres des limites parcellaires des cimetières.

Article IAU 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Les affouillements et exhaussements du sol à **condition** qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.

Les éoliennes domestiques à **condition** qu'elles soient invisibles depuis l'emprise publique et qu'elles ne génèrent pas d'interférences électromagnétiques.

Les constructions sont autorisées à **condition** d'être dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble

Les constructions sont autorisées à **condition** d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les constructions sont autorisées à **condition** que les équipements internes soient réalisés au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation sans pouvoir entraver l'aménagement global.

La réalisation de l'opération ne devra pas provoquer la formation de terrains enclavés ou délaissés inconstructibles.

Article IAU 3 - Accès et voirie

Définitions :

Un accès permet de se raccorder à une voie. Il correspond à l'ouverture en façade donnant sur la voie. La voirie, qu'elle soit publique ou privée, permet de circuler et d'atteindre les différents accès aux parcelles d'accueil des constructions et installations. Une servitude de passage est considérée comme un accès.

- **Accès**

Toutes occupations ou utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagées, et notamment si les caractéristiques

de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

- **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 40 mètres, ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer de façon aisée (camions de ramassage des ordures ménagères et véhicules de secours).

Article IAU 4 - Desserte par les réseaux

- **Eau potable**

Toutes constructions, installations ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- **Eau à usage non domestique**

Les captages, forages ou prise d'eau autonome sont soumis aux dispositions législatives en vigueur.

- **Assainissement**

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. A la mise à disposition du réseau collectif, le raccordement de la construction ou de l'installation est obligatoire dans un délai de deux ans maximum.

L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent en priorité être infiltrées sur le site d'implantation de la construction ou encore être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (WC, arrosage...).

En cas d'impossibilité totale ou partielle de respecter la condition précédente, toute construction nouvelle pourra évacuer les eaux pluviales ruisselées générées par les surfaces imperméabilisées vers le système de collecte lorsque la parcelle en est desservie ou dans le cas contraire vers le caniveau ou le milieu récepteur.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

- **Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution**

Les branchements privés à créer doivent être enterrés sur la parcelle d'accueil du projet.

Article IAU 5 – Caractéristiques des terrains.

Impossibilité de règlementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

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

Définitions :

Par le terme “ alignement ”, on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite entre la propriété privée et la voie s'il s'agit d'une voie privée.

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques mentionnées ci-après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction. Dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

Le point le plus proche, toutes saillies comprises, de toute construction et installation à usage d'habitat principal doit être situé entre 5 et 10 mètres.

Le point le plus proche, toutes saillies comprises, de toute autre construction nouvelle ou installation doit être située à une distance comprise entre 5 et 15 mètres.

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations annexes à usage d'habitat à édifier en arrière d'une construction principale à usage d'habitat. Dans ce cas, l'implantation de ces dites constructions se fera au-delà de 10 mètres,
- pour les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0.50 mètre de l'emprise publique,
- aux voies non ouvertes à la circulation automobile, dans ce cas, l'implantation des constructions ou installations pourra se faire sur limite ou à une distance minimale de 3 mètres.

Article IAU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou deux limites contiguës à l'emprise publique ou en retrait de l'ensemble des limites. Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au faitage ou à l'acrotère de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0.50 mètre des limites.

Article IAU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article est non réglementé.

Article IAU 9 – Emprise au sol

Cet article est non réglementé.

Article IAU 10 – Hauteur maximum des constructions

Définitions :

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture, à la boîte à égout ou à l'acrotère à partir du point bas du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables est mesurée hors tout.

La hauteur des constructions annexes est mesurée hors tout.

Généralités :

En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Règles :

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres pour toute construction hors annexe. La hauteur est limitée à 3.50 mètres pour les annexes.

Article IAU 11 – Aspect extérieurGénéralités :

Pour rappel, dans le cadre du contrôle de ces espaces protégés, l'ABF émet un avis sur toute demande d'autorisation de travaux (cf. dispositions générales).

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets doivent respecter le nuancier annexé au présent règlement du PLU.

Règles :

Les clôtures, toitures et façades avant de la construction principale doivent être de conception simple et le cas échéant s'harmoniser avec les constructions principales présentes sur la parcelle d'accueil.

Formes des toitures :

Les toitures des constructions, hormis les extensions et les annexes inférieures ou égales à 40 m², seront à deux pans, d'inclinaison comprise entre 20 et 35°. Toutefois si la construction est située à l'angle de deux rues, elle pourra présenter une toiture à 3 ou 4 pans avec des pentes comprises entre 20 et 35°.

Les toitures des extensions et annexes devront respecter les dispositions ci-dessous :

- de 0 à 20m² d'emprise au sol : un seul pan est autorisé, d'inclinaison au moins égal à 10°. Les toits « terrasse » végétalisés ou non sont autorisés,
- de 20 à 40m² d'emprise au sol un minimum de deux pans est demandé d'inclinaison au moins égale à 10°. Les toits « terrasse » végétalisés ou non sont autorisés,
- au-delà de 40m² d'emprise au sol, se reporter à la règle du paragraphe 1.

Matériaux et couleurs :

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Dans le cas de transformations de constructions existantes, les matériaux utilisés devront présenter un aspect équivalent à l'existant.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient prévus pour rester apparents.

Les enduits seront de type : enduits à la chaux ou non pelliculaire en trois couches ou autre enduit d'aspect équivalent. Les bardages en bois, à condition qu'ils conservent un aspect naturel, sont admis sous respect d'une bonne intégration architecturale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux marquises et vérandas.

Les matériaux de toitures devront présenter un aspect tuile ton rouge (hors véranda et auvents).

Volets roulants :

Dans le cas de réhabilitation de constructions anciennes, les volets roulants extérieurs seront autorisés s'ils présentent plusieurs caractéristiques :

- les coulisses des volets devront être en retrait de la façade, le long des huisseries, afin de laisser apparaître le tableau, même volet fermé, les ouvertures devront être lisibles sur la façade,
- les volets en bois préexistants seront conservés,
- les caissons saillants à l'extérieur sont interdits.

Clôtures :

Les matériaux utilisés pour la clôture devront s'harmoniser avec les matériaux utilisés pour la construction existante à clôturer.

En limite d'emprise publique, elles ne doivent pas excéder 2 mètres et doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut surmonté d'éléments à claire-voie,
- soit d'un mur plein.

En limite séparative, elles ne doivent pas excéder 2 mètres et être constituées :

- soit d'un mur bahut surmonté d'éléments à claire-voie,
- soit de grilles et grillages,
- soit d'un mur plein.

Les murs pleins doivent être crépis ou en pierre sèche.

Article IAU 12 – Stationnement

Définitions :

Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.

Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Règles :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.

Normes de stationnement (critère quantitatif)

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la rénovation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- Par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 75 mètres² : 2 places minimum
- Par logement d'une surface de plancher supérieure à 75 mètres² : 3 places minimum

Pour les autres constructions autorisées et les changements de destination, autres qu'à destination d'habitat, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces besoins pourront être adaptés compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Normes de stationnement (critère qualitatif)

Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

Article IAU 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés ou aménagés.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Des écrans boisés seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1000m². A partir de 2000m², elles seront de plus coupées par des haies.

80 % minimum des surfaces non bâties doivent être aménagées et rester perméable aux eaux pluviales.

La plantation de 3 arbres est obligatoire pour toute nouvelle construction (hors extension et annexe inférieures à 40 m²).

Article IAU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Impossibilité de règlementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

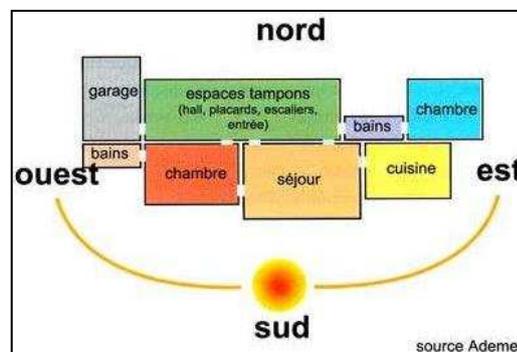
Article IAU 15 - performances énergétiques et environnementales

Généralités :

La prise en compte de l'amélioration de la performance énergétique ne doit pas dénaturer la construction et son environnement immédiat.

Règles :

Si les caractéristiques de l'unité foncière se présentent à un choix d'orientation, il peut être demandé d'orienter les constructions sur un axe Nord-ouest – Sud-est suivant l'illustration explicative ci-dessous.



Article IAU 16 - infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.

Dispositions applicables à la zone IIAU

- **Définition réglementaire de la zone AU :**

Article R 123-6 du code de l'urbanisme

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

- **Caractères de la zone IIAU :**

La présente zone répond au paragraphe précédent, à ce titre, elle est classée en IIAU. Il s'agit d'un secteur naturel à vocation urbaine destinée à l'habitat et aux activités qui en sont le complément direct. Elle est inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'après modification du PLU.

- **Aléa retrait / gonflement d'argile**

La zone IIAU est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles, une note spécifique est annexée au présent règlement pour accompagner les pétitionnaires concernés par cet aléa.

Article IIAU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Tout est interdit à l'exception des ouvrages à caractère technique nécessaires à la création ou à l'amélioration des réseaux et de la voirie.

Article IIAU 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Cet article est non réglementé.

Article IIAU 3 - Accès et voirie

Cet article est non réglementé.

Article IIAU 4 - Desserte par les réseaux

Impossibilité de réglementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article IIAU 5 – Caractéristiques des terrains.

Cet article est non réglementé.

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

Définitions :

Par le terme “ alignement ”, on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite entre la propriété privée et la voie s’il s’agit d’une voie privée.

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d’emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l’emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l’installation.

Règles :

Le point le plus proche d’une construction ou installation doit être situé sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.

Article IIAU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l’installation.

Règles :

Le point le plus proche d’une construction ou installation doit être situé sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.

Article IIAU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article est non réglementé.

Article IIAU 9 – Emprise au sol

Cet article est non réglementé.

Article IIAU 10 – Hauteur maximum des constructions

Cet article est non réglementé.

Article IIAU 11 – Aspect extérieur

Cet article est non réglementé.

Article IIAU 12 – Stationnement

Cet article est non réglementé.

Article IIAU 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Cet article est non réglementé.

Article IIAU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Impossibilité de réglementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article IIAU 15 - performances énergétiques et environnementales

Cet article est non réglementé.

Article IIAU 16 - infrastructures et réseaux de communications électroniques

Cet article est non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

- **Définition réglementaire de la zone A :**

Article R 123-7 du code de l'urbanisme

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- le changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ;
- les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent alinéa sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme (STECAL).

- **Caractères de la zone A :**

Il s'agit d'une zone protégée en raison de la valeur agricole des terres, de la richesse des perspectives visuelles et de la qualité des paysages ouverts. Les zones cultivées et de pâtures sont situées au sein de cette zone.

Elle comprend 1 secteur spécifique :

- AP : zone agricole protégée du fait de la présence de sépultures de guerre.

La zone A et son secteur AP ne permettent pas de projet, d'aménagement ou de construction supplémentaires au regard des possibilités offertes hors STECAL au sens de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

- **Aléa retrait / gonflement d'argile**

La zone A et son secteur AP sont concernés par l'aléa retrait-gonflement des argiles, une note spécifique est annexée au présent règlement pour accompagner les pétitionnaires concernés par cet aléa.

Article A 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales à la zone A et à la zone AP :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2.

Article A 2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions particulières à la zone A :

Les constructions et installations à **condition** d'être liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.

L'édification et la transformation de clôtures à **condition** d'être nécessaires aux activités admises dans le secteur de zone.

Les travaux nécessaires à l'exploitation des ressources agricoles à **condition** qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel du secteur de zone.

A la double condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public,
- les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Les extensions, adaptations et réfections à usage d'habitat à **condition** que qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes des constructions à usage d'habitation à **la triple condition** d'être nécessaires à une construction à usage d'habitat principal déjà existante au moment de l'approbation du PLU, de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et d'être situées sur la même parcelle que la construction principale.

Les changements de destination des bâtiments repérés au plan de zonage à **condition** de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dispositions particulières à la zone AP :

Toutes les constructions sont interdites.

Tous projets d'aménagements, d'installations ou de travaux divers sont autorisés à condition d'obtenir l'aval des services de l'Etat Civil Militaire et des Sépultures de Guerre.

Article A 3 - accès et voiries

Dispositions générales à la zone A et à la zone AP :

Définitions :

Un accès permet de se raccorder à une voie. Il correspond à l'ouverture en façade donnant sur la voie. La voirie, qu'elle soit publique ou privée, permet de circuler et d'atteindre les différents accès aux parcelles d'accueil des constructions et installations. Une servitude de passage est considérée comme un accès.

▪ **Accès**

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

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage.

▪ **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article A 4 - desserte par les réseaux

Dispositions générales à la zone A et à la zone AP :

▪ **Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations.

- **Assainissement**

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. A la mise à disposition du réseau collectif, le raccordement de la construction ou de l'installation est obligatoire dans un délai de deux ans maximum.

L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

Ils peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privées,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...),
- la végétalisation des toitures.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

Article A 5 - caractéristiques des terrains

Impossibilité de réglementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article A 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales à la zone A et à la zone AP :

Définitions :

Par le terme "alignement", on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite entre la propriété privée et la voie s'il s'agit d'une voie privée.

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques mentionnées ci-après ne s'appliquent pas en cas d'extension, de rénovation, de reconstruction ou de transformation d'une construction. Dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 20 mètres des berges, des zones humides repérées et des cours d'eau.

Les constructions et installations à usage agricole doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres.

Les extensions des constructions à usage d'habitat ne peuvent enregistrer une distance inférieure à celle observée entre la construction principale et la limite d'emprise publique.

Les annexes des constructions à usage d'habitat doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation, qui doivent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre de l'alignement, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale du secteur.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**Dispositions générales à la zone A et à la zone AP :**Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas d'extension, de rénovation, de reconstruction ou de transformation d'une construction. Dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 20 mètres des berges, des zones humides repérées et des cours d'eau.

Les constructions et installations à usage agricole doivent s'implanter à une distance minimale de 8 mètres.

Les extensions des constructions à usage d'habitat ne peuvent pas s'implanter à moins de 5 mètres des limites séparatives latérales.

Les annexes des constructions à usage d'habitat doivent s'implanter sur limite ou à une distance minimale de 3 mètres.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation, qui doivent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre de l'alignement, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale du secteur.

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dispositions générales à la zone A et à la zone AP :

Le point le plus éloigné d'une annexe d'une construction à usage d'habitat ne peut être situé au-delà de 20 mètres de la construction principale.

Article A 9 - emprise au sol

Dispositions générales à la zone A et à la zone AP :

Les annexes des constructions à usage d'habitat sont limitées à 30 m².

La somme des surfaces des constructions à usage d'habitat (annexes comprises) ne peut dépasser 200 m².

Article A 10 - hauteur des constructions

Dispositions générales à la zone A et à la zone AP :

Définitions :

La hauteur des constructions est mesurée au faitage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les éléments de superstructure sont les parties de construction élevées au-dessus de la construction principale.

Généralités :

En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Règles :Bâtiments d'exploitation :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres hors tout.

Bâtiment d'habitation :

La hauteur maximale des constructions est fixée :

- à 5 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture,
- à 8 mètres au faitage.

La hauteur maximale des annexes des constructions à usage d'habitat ne peut excéder 4 mètres hors tout. Les éléments de superstructure n'entrent pas dans le calcul des hauteurs.

Article A 11 - aspect extérieur**Dispositions générales à la zone A et à la zone AP :**

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Introduction générale :

Les clôtures, toitures et façades avant de la construction principale doivent être de conception simple et le cas échéant s'harmoniser avec les constructions principales présentes sur la parcelle d'accueil.

Bâtiments d'exploitation :

Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel. Tous les bâtiments devront présenter soit une toiture terrasse, soit une toiture à deux pans.

Les nuances de façades devront être choisies parmi les teintes dominantes de l'environnement, en excluant les couleurs vives et saturées.

En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toiture existantes.

Matériaux et couleurs

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient prévus pour rester apparents.

Les matériaux de toitures doivent s'intégrer dans l'environnement et une harmonie doit être recherchée avec l'ensemble des bâtiments du site. Une combinaison de différents matériaux reste possible. Ainsi, certains matériaux légers sont autorisés (sauf tôle ondulée, bardeaux bitumeux brillant).

Dans le cas de transformations ou d'extensions de constructions existantes les matériaux utilisés devront présenter un aspect équivalent en matière de teinte, de type de toiture et de façade.

Volets roulants :

Dans le cas de réhabilitation de constructions anciennes, les volets roulants extérieurs seront autorisés s'ils présentent plusieurs caractéristiques :

- les coulisses des volets devront être en retrait de la façade, le long des huisseries, afin de laisser apparaître le tableau, même volet fermé, les ouvertures devront être lisibles sur la façade,
- les volets en bois préexistants seront conservés,
- les caissons saillants à l'extérieur sont interdits.

Article A 12 - stationnement

Dispositions générales à la zone A et à la zone AP :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

Article A 13 - espaces libres et plantations - espaces boisés classés

Dispositions générales à la zone A et à la zone AP :

Tout projet de construction (hors extension et annexe inférieures à 40 m²) devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute et moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales et traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Les abords de ces bâtiments et les aires de stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu.

Article A 14 - coefficient d'occupation du sol (COS)

Dispositions générales à la zone A et à la zone AP :

Impossibilité de réglementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article A 15 - performances énergétiques et environnementales

Dispositions générales à la zone A et à la zone AP :

Cet article est non réglementé.

Article A 16 - infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dispositions générales à la zone A et à la zone AP :

Cet article est non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

- **Définition réglementaire de la zone N :**

Article R 123-8 du code de l'urbanisme

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- le changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ;
- les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent alinéa sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme (STECAL).

- **Caractères de la zone N :**

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de son caractère naturel, de sa richesse écologique et de la qualité esthétique des sites et des paysages.

Elle comprend 4 secteurs spécifiques :

- NC : zone accueillant la communauté Béthanie, relativement isolée du village au sein d'un environnement naturel ayant pour vocation de se développer de manière limitée et encadrée dans le cadre de leur activité.
- NCE : zone correspondant principalement au site des deux vallons au Nord de Gorze identifié comme réservoir de biodiversité par le PNR et le SRCE.
- NE : zone d'équipements collectifs.
- NG : zone naturelle correspondant au corridor biologique représenté par la Gorzia dans les deux cœurs d'ilot au sein du village et à l'aval du village jusqu'à la sortie du ban communal.

La zone N et les secteurs NCE, NE et NG ne permettent pas de projet, d'aménagement ou de construction supplémentaires au regard des possibilités offertes hors STECAL au sens de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

Le secteur NC constitue un STECAL au sens de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

- **Aléa retrait / gonflement d'argile**

La zone N et ses secteurs sont concernés par l'aléa retrait-gonflement des argiles, une note spécifique est annexée au présent règlement pour accompagner les pétitionnaires concernés par cet aléa.

A titre d'information, le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Règlementation de la zone N et des secteurs NCE, NE et NG.

Article N 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Dans le secteur NCE, toute occupation ou utilisation du sol est interdite.

Dans les autres secteurs, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2.

Article N 2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations **à condition** d'être liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation forestière **sauf dans les secteurs NE et NG.**

L'édification et la transformation de clôtures **à condition** d'être nécessaires aux activités admises dans le secteur de zone.

Les travaux nécessaires à l'exploitation des ressources forestières à **condition** qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel du secteur de zone **sauf dans les secteurs NE et NG**.

A la double condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public,
- les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Les extensions, adaptations et réfections à usage d'habitat à **condition** qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les changements de destination des bâtiments repérés au plan de zonage à condition de ne pas compromettre pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Article N 3 - accès et voiries

Définitions :

Un accès permet de se raccorder à une voie. Il correspond à l'ouverture en façade donnant sur la voie. La voirie, qu'elle soit publique ou privée, permet de circuler et d'atteindre les différents accès aux parcelles d'accueil des constructions et installations. Une servitude de passage est considérée comme un accès.

- **Accès et voiries**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins.

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article N 4 - desserte par les réseaux

Cet article est non réglementé.

Article N 5 - caractéristiques des terrains

Impossibilité de réglementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article N 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définitions :

Par le terme “ alignement ”, on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite entre la propriété privée et la voie s’il s’agit d’une voie privée.

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d’emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l’emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l’installation.

Les règles d’implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques mentionnées ci-après ne s’appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d’une construction à usage agricole et/ou forestière. Dans ce cas, l’implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

Toute construction ou installation devra être implantée à une distance minimum de 5 mètres de l’emprise publique.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l’installation.

Les règles d’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s’appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l’implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

Les constructions seront implantées soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 4 mètres.

Les extensions des constructions à usage d’habitat ne peuvent modifier la distance observée entre la limite d’emprise et le nu de la façade.

Les extensions des constructions à usage d’habitat ne peuvent pas s’implanter à moins de 5 mètres des limites séparatives latérales.

Les dispositions ci-dessus ne s’appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l’exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation, qui doivent

s'implanter à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre de l'alignement, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale du secteur.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article est non réglementé.

Article N 9 - emprise au sol

Définitions :

L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de toute construction sur le terrain d'accueil. Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, comprenant l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

Règles :

- La somme des extensions des constructions à usage d'habitat est limitée à 30 m² à partir de la date d'approbation du PLU.

Article N 10 - hauteur des constructions

Définitions :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Généralités :

En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Règles :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 5 mètres hors tout.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres hors tout.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en zone NE.

Article N 11 - aspect extérieur

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article N 12 - stationnement

Cet article est non réglementé.

Article N 13 - espaces libres et plantations - espaces boisés classés

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à haute ou moyenne tige d'essence local tous les 150m² d'espace non construit et entretenu.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en zone NE.

Article N 14 - coefficient d'occupation du sol (COS)

Impossibilité de réglementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article N 15 - performances énergétiques et environnementales

Cet article est non réglementé.

Article N 16 - infrastructures et réseaux de communications électroniques

Cet article est non réglementé.

*Règlementation du secteur NC***Article NC 1 - occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2.

Article NC 2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations **à condition** d'être liées et nécessaires au caractère du secteur.

Les activités, constructions et installations de toute nature **à condition** de ne pas entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.

Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature **à condition** de ne pas porter atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement.

L'édification et la transformation de clôtures **à condition** d'être nécessaires aux activités admises dans le secteur de zone.

A la double condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public,
- les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Les changements de destination des bâtiments repérés au plan de zonage **à condition** de ne pas compromettre pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Article NC 3 - accès et voiries

Définitions :

Un accès permet de se raccorder à une voie. Il correspond à l'ouverture en façade donnant sur la voie. La voirie, qu'elle soit publique ou privée, permet de circuler et d'atteindre les différents accès aux parcelles d'accueil des constructions et installations. Une servitude de passage est considérée comme un accès.

▪ **Accès et voiries**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins.

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article NC 4 - desserte par les réseaux

▪ **Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations.

- **Assainissement**

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. A la mise à disposition du réseau collectif, le raccordement de la construction ou de l'installation est obligatoire dans un délai de deux ans maximum.

L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

Ils peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privées,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...),
- la végétalisation des toitures.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

Article NC 5 - caractéristiques des terrains

Impossibilité de réglementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article NC 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définitions :

Par le terme "alignement", on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite entre la propriété privée et la voie s'il s'agit d'une voie privée.

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques mentionnées ci-après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction à usage agricole et/ou forestière. Dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

Toute construction ou installation devra être implantée à une distance minimum de 5 mètres de l'emprise publique.

Article NC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparativesGénéralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

Les constructions seront implantées soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 4 mètres.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation, qui doivent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre de l'alignement, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale du secteur.

Article NC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article est non réglementé.

Article NC 9 - emprise au sol

Définitions :

L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de toute construction sur le terrain d'accueil. Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, comprenant l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

Règles :

Dispositions générales :

La somme de l'emprise de toutes les constructions est limitée à 10% de la surface totale du secteur de la zone.

Dispositions particulières :

Les annexes sont limitées à 30 m² de surface de plancher par annexe.

Article NC 10 - hauteur des constructions

Définitions :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Généralités :

En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Règles :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres hors tout.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres hors tout.

Article NC 11 - aspect extérieur

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier,

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

Article NC 12 - stationnement

Cet article est non réglementé.

Article NC 13 - espaces libres et plantations - espaces boisés classés

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à haute ou moyenne tige d'essence locale tous les 150m² d'espace non construit et entretenu.

Article NC 14 - coefficient d'occupation du sol (COS)

Impossibilité de réglementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article NC 15 - performances énergétiques et environnementales

Cet article est non réglementé.

Article NC 16 - infrastructures et réseaux de communications électroniques

Cet article est non réglementé.

ANNEXES

La commune est concernée par le risque retrait-gonflement des argiles. Aucune prescription réglementaire n'apparaît dans le PLU au-delà d'une information générale rappelée dans les chapeaux de zone.

Ci-après quelques éléments d'information à retenir concernant la prise en compte de cet aléa retrait-gonflement des argiles issues du site internet du Ministère de l'Environnement, de l'Energie et de la Mer dédié (Source : <http://www.georisques.gouv.fr> –Aléa retrait-gonflement des argiles) :

On sait parfaitement construire sur des sols argileux sujets au phénomène de retrait-gonflement et ceci moyennant le respect de règles constructives relativement simples qui n'entraînent pas de surcoût majeur sur les constructions. Il est donc fondamental de savoir identifier avant construction la présence éventuelle d'argile gonflante au droit de la parcelle, afin de prendre en compte ce paramètre lors de la mise en œuvre du projet.

Comment identifier un sol sensible au retrait-gonflement ?

Les **cartes départementales d'aléa retrait-gonflement** élaborées par le BRGM peuvent contribuer à attirer l'attention des maîtres d'ouvrage sur la question. Cependant, pour déterminer avec certitude la **nature du terrain** situé au droit de la parcelle et adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux **contraintes géologiques locales**, une **étude géotechnique** menée par un bureau d'études techniques spécialisé constitue la mesure a priori la plus sûre (...).

- A titre indicatif, les **objectifs** d'une telle étude sont a priori les suivants :
- Reconnaissance de la **nature géologique** et des caractéristiques géométriques des terrains d'assise ;
- Caractérisation **du comportement** des sols d'assise vis à vis du phénomène de **retrait-gonflement** ;
- Vérification de l'adéquation du mode de fondation prévu par le constructeur avec les caractéristiques et le **comportement géotechnique** des terrains d'assise ;
- Vérification de l'adéquation des dispositions constructives prévues par le constructeur avec les caractéristiques intrinsèques du terrain et son **environnement immédiat**.

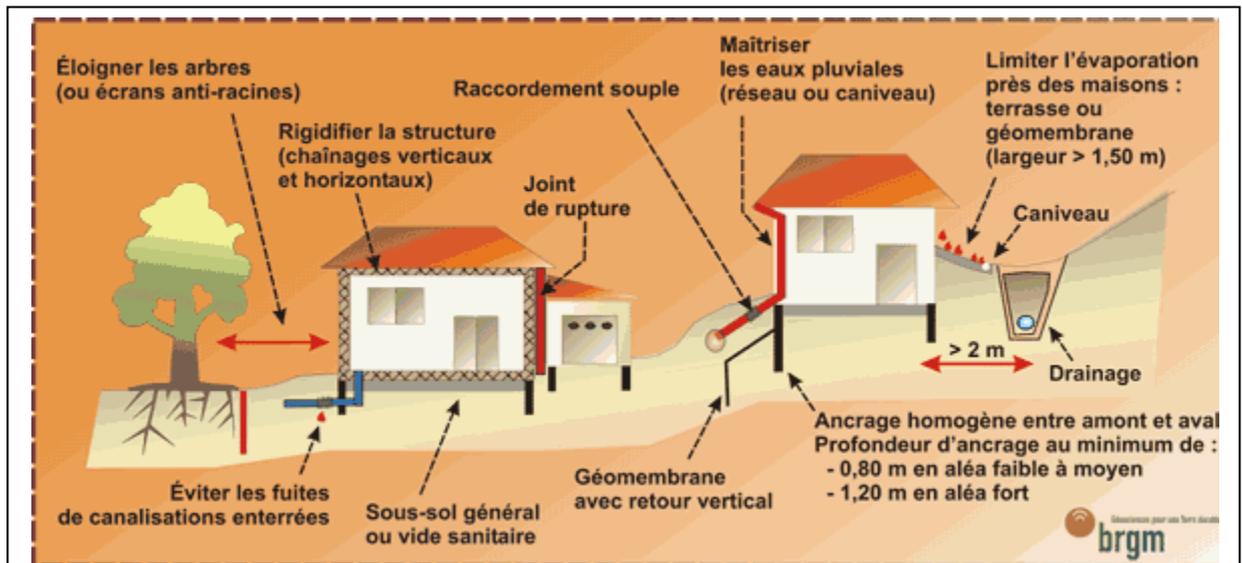
Pour atteindre ces objectifs, les **moyens** suivants peuvent être mis en œuvre, étant bien entendu que la liste ci-dessous n'est **pas limitative** et qu'elle doit être adaptée au contexte spécifique de chaque étude :

- Analyse du **contexte géologique et hydrogéologique** local, (...);
- **Reconnaissance visuelle** des terrains de fondation après sondages (...);
- Caractérisation du comportement des sols d'assise vis à vis du phénomène de retrait-gonflement, (...)
- Vérification de la **capacité portante** du sol et de l'adéquation du mode de fondation retenu, (...)
- Examen de l'influence de la **végétation arborée** éventuellement présente à proximité de la future construction ou ayant été récemment supprimée par déboisement ;
- Analyse des **circulations d'eaux**, superficielles et souterraines, et de l'adéquation des aménagements prévus (future surface imperméabilisée, pente des talus, systèmes de drainage, fossés, réseaux d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées, etc.).

Les conclusions de cette étude serviront à prescrire les **dispositions constructives** adaptées aux caractéristiques du terrain et au projet de construction. Elles permettront notamment de définir le **type et la profondeur requises pour les fondations**, ainsi que la nature des **aménagements extérieurs** spécifiques à prévoir.

Comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement ?

Les **dispositions préventives** généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques **principes** suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la **responsabilité du constructeur**. Dans les communes dotées d'un **Plan de Prévention des Risques** naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.



- Les **fondations** sur semelle doivent être **suffisamment profondes** pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre **au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort**. Une construction sur **vide sanitaire** ou avec **sous-sol généralisé** est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.
- Les fondations doivent être **ancrées** de manière **homogène** sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La **structure** du bâtiment doit être suffisamment **rigide** pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des **chainages horizontaux** (haut et bas) et **verticaux**.
- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de **joints de rupture** sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des **variations saisonnières d'humidité** du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être **le plus éloigné possible** de la construction. On considère en particulier que **l'influence d'un arbre** s'étend jusqu'à une **distance égale à au moins sa hauteur à maturité**.
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de **trottoir périphérique** ou de **géomembrane enterrée**, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- En cas de **source de chaleur** en sous-sol (chaudière notamment), les **échanges thermiques** à travers les parois doivent être **limités** par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

 **TOPOS**
U R B A N I S M E

www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



BRIGITE TOKOS INGENIERE