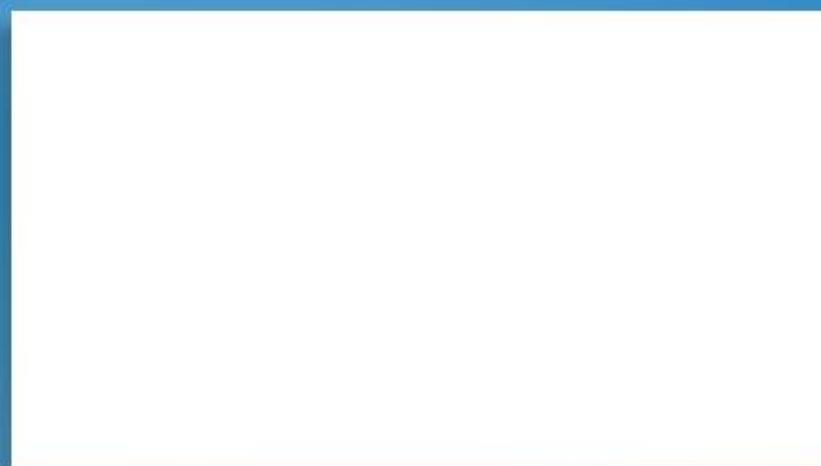


SAINT-AMOUR-BELLEVUE

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

Document approuvé par délibération du conseil municipal le :



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 document prend en compte l'ancienne version du code de l'urbanisme antérieure au 1er janvier 2016 (sauf mention contraire).

Une table de concordance est annexée au PLU.

Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II : LES ZONES URBAINES	10
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	11
TITRE III : LES ZONES A URBANISER	20
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	21
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	29
TITRE IV : LES ZONES AGRICOLES	32
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AC	33
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AP	40
TITRE V : LES ZONES NATURELLES	43
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP	44
TITRE VI : ANNEXES	47
Annexe 1 : prise en compte de l'aléa retrait-gonflement des argiles.	47
A/ Comment identifier un sol sensible au retrait-gonflement ?	47
B/ Comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement ?	48
Annexe 2 : nuancier.	50
FAÇADES :	52
MENUISERIES :	54
FERRONNERIES :	55

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ET REGLEMENT

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAINT-AMOUR-BELEVUE (71).

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. 111-26, R. 111-27 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. 111-26.

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. 111-27.

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

ARTICLE 5. DISPOSITIONS GENERALES

Extrait de l'article R*151-21 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 L152-3 du CU :

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Extrait de l'article L.111-15 du CU :

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

ARTICLE 6. RAPPELS

- Sont considérées comme annexes, les constructions et installations attenantes ou non à la construction principale (piscines, garages, abris de jardins...) et directement liées à cette dernière.
- 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 peuvent 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.
- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L123-1-5-III-2° comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager (Article R421-23 h). Ces éléments sont considérés comme « éléments remarquables ». Leur préservation est garantie par la réglementation suivante :
 - Concernant l'élément ponctuel bâti, ce dernier peut uniquement être restauré. Il doit rester visible de l'espace public proche.
 - Concernant les éléments végétaux, pour des raisons de biodiversité et de paysage, il convient de les entretenir. La suppression de ces éléments est possible uniquement pour des raisons phytosanitaires avérées ou de dégénérescence. La proportion de remplacement est de 1 pour 1 en utilisant les mêmes essences.
- La reconstruction à l'identique après sinistre ou démolition est autorisée sur l'ensemble du ban communal si le bâtiment est détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.
- Les secteurs soumis au risque retrait-gonflement d'argiles :
L'aléa retrait-gonflement des argiles est présent sur le territoire dans les zones Ua, Ux, Ac, Ap et Np. Il est jugé faible lorsqu'il existe sur la partie Sud du territoire. Il convient de se référer à l'annexe I du présent règlement afin d'obtenir des précisions sur l'identification d'un sol sensible au retrait-gonflement et pour connaître les recommandations nécessaires pour construire sur un sol sensible au retrait gonflement.
- La commune est classée en catégorie 3 au niveau du risque radon. A ce titre, l'annexe 2 du présent règlement indique quelques informations à prendre en compte dans les projets d'aménagement et de construction.

ARTICLE 7. ARCHEOLOGIE

- Les aménagements de type ZAC ou permis de lotir d'une superficie égale ou supérieure à 3 ha doivent faire obligatoirement 'objet d'une saisine de la DRAC (service régional de l'archéologie), en application de l'article R.523-4 du code du patrimoine. Il en va de même pour les travaux d'affouillement ou de création de retenue d'eau, d'une surface égale ou supérieure à 1 ha (article R.523-5 du code du patrimoine).
- En application des articles L.531-14 et R.531-8 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la DRAC de Bourgogne – service régional de l'archéologie (39 rue Vannerie – 2100 DIJON ; Tél : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).
- L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. »
- Conformément à l'article R.523-8 du même code : « en dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

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.

Alignement

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.

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.

Emprise au sol

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.

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.

TITRE II : LES ZONES URBAINES

Comme indiqué à l'article R.151-18 du code de l'urbanisme : « *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.* »

La zone Urbaine est composée de deux secteurs :

- **Ua** / ensemble des espaces bâtis anciens dont la vocation principale est l'habitat.
- **Ux** / zone dédié à l'activité économique.

Le secteur Ua est concernée par un sous-secteur « i » correspondant à la zone inondable aux possibilités limitées.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Article 1 – U : occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales à l'ensemble de la zone urbaine :

- Les activités, constructions et installations de nature à 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 s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attractions.
 - Les dépôts et décharges de toutes natures, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
 - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
 - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
 - Les Résidences Mobiles de Loisirs (RML).
 - Les caravanes.
 - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
 - Les golfs.
- Les constructions à usage d'entrepôt.

Dispositions particulières au sous-secteur UAi :

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 UAi.

Dispositions particulières au secteur Ux :

- Les constructions à usage d'habitat.

Article 2 – U : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

Dispositions particulières au secteur UA :

- Les constructions à usage agricole **à condition** d'être en lien avec l'activité viticole.

Dispositions particulières au sous-secteur UAi :

- Les constructions à usage d'habitat à **condition** d'être considérées comme des extensions ou des annexes des constructions existantes.

Article 3 – U : accès et voiries

Dispositions générales à l'ensemble de la zone urbaine :

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.

Règles :

- Les voies nouvelles en impasse :
 - doivent à minima se terminer par une voie piétonne connectée au maillage des voies piétonnes des zones urbaines existantes.
 - ne peuvent desservir plus de 5 logements et ne doivent pas compromettre un futur bouclage sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Article 4 – U : desserte par les réseaux

Dispositions générales à l'ensemble de la zone urbaine :

Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation

Assainissement

Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- L'évacuation des eaux usées liées aux activités économiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Dans tous les cas, il est préconisé de gérer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière et d'éviter le rejet de ces dernières dans le réseau public.

Réseaux secs (téléphone, électricité, communication numérique)

- Les réseaux secs seront aménagés en souterrain sur la parcelle d'accueil.

Article 5 – U : caractéristiques des terrains.

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – U : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Dispositions générales à l'ensemble de la zone urbaine :

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 :

- Les constructions et installations doivent s'implanter à l'alignement ou au-delà de 5 mètres.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.

Dispositions particulières au secteur UAi :

- Les extensions ou les annexes à usage d'habitat ne doivent pas aggraver le recul observé de la construction principale. Elles peuvent donc être dans le prolongement de la construction principale sans aggraver la situation ou à l'avant de cette dernière. Leurs implantations doivent être situées dans la zone précisée au plan de zonage.

Article 7 – U : implantation des constructions par rapport aux limites séparativesDispositions générales à l'ensemble de la zone urbaine :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 et installations peuvent s'implanter soit :
 - sur limite,
 - au-delà de 3 mètres.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau.

Article 8 – U : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncièreDispositions générales à l'ensemble de la zone urbaine :Définitions :

Les distances indiquées sont mesurées entre le point le plus proche de chaque construction toute saillie comprise.

- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.
- Les constructions (hors annexes) doivent observer un recul de 8 mètres.

Article 9 – U : emprise au sol

Dispositions générales à l'ensemble de la zone urbaine :

- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.
- La somme de l'emprise de toutes les constructions est limitée à 50% de la surface de la parcelle d'accueil.

Article 10 – U : hauteur des constructions

Dispositions générales à l'ensemble de la zone urbaine :

Généralités :

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.

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

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 :

- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à :
 - 5 mètres au sommet de l'acrotère ou à l'égout de toiture,
 - 7 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale des annexes est fixée à :
 - 3 mètres au sommet de l'acrotère ou à l'égout de toiture,
 - 4,5 mètres au faîtage.
- Les éléments de superstructure n'entrent pas dans le calcul des hauteurs.

Article 11 – U : aspect extérieur

Dispositions générales à l'ensemble de la zone urbaine :

Généralités :

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

Règles :

- Toutes les constructions doivent respecter le nuancier de l'annexe 2 du présent règlement pour les couleurs utilisées au niveau des façades, des menuiseries et des ferronneries.
- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions doivent s'inspirer des formes d'habitat anciennes et traditionnelles, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.
- Toutefois, les constructions d'architecture contemporaine ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées à condition de s'intégrer à l'environnement immédiat du site d'implantation et en veillant à ne pas dénaturer l'harmonie du paysage urbain.
- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci doivent se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures des constructions concernées par le projet.
- En cas de projet sur le bâti ancien, le respect des caractéristiques de ce bâti traditionnel devra être garanti sans porter atteinte aux dispositions locales telles que les galeries et les murs, les éléments de maçonneries en pierre de taille.

Clôtures

- Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les constructions et installations avoisinantes.
- Elles doivent être constituées soit par des haies vives d'essences locales, doublées ou non d'un grillage, soit par des murs en pierres brutes ou en maçonnerie recouverts d'un enduit semblable à celui du bâtiment principal.

En limites d'emprise publique :

- La hauteur maximale est de 1,8 mètre.
- Elles doivent être composées :
 - soit d'un mur plein propre à l'architecture locale d'une hauteur maximale de 1,8 mètre qui dans ce cas devra être cantonné aux abords des constructions et non sur tout la limite du jardin,
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre avec un complément pouvant être doublé d'une haie vive d'essence(s) locale(s).

En limites séparatives :

- La hauteur maximale est de 1,8 mètre.

- Elles doivent être composées :
 - soit d'un mur plein propre à l'architecture locale d'une hauteur maximale de 1,8 mètre qui dans ce cas devra être cantonné aux abords des constructions et non sur tout la limite du jardin,
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre avec un complément,
 - d'une haie vive d'essence(s) locale(s).
- Elles doivent permettre le passage de la petite faune à certains endroits.

En limite de zone A et N :

- La hauteur maximale est de 1,8 mètre. Elles doivent être composées de haie vive d'essence(s) locale(s) et pourront être doublées d'un grillage.
- Elles doivent permettre le passage de la petite faune à certains endroits.

Toitures

- Les couvertures seront obligatoirement constituées de teintes se rapprochant de celles des couvertures traditionnelles du mâconnais à l'exception des couvertures existantes qui pourront être restaurées à l'identique. Une harmonie devra être recherchée avec les constructions avoisinantes.

Ouvertures

- Les ouvertures projetées doivent être respectueuses du bâti local traditionnel. Aucune obligation de dimensionnement n'est imposée mais une harmonie doit être recherchée au niveau du projet global et par rapport à l'environnement immédiat.

Remblais, déblais

- L'implantation des constructions ne doit pas donner lieu à des mouvements de terres injustifiées. Une adaptation au terrain naturel est imposée en limitant les remblais et déblais à +/- 50 cm.

Article 12 – U : stationnement

Dispositions générales à l'ensemble de la zone urbaine :

Généralités :

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.

En plus des obligations exprimées ci-après, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être compatible avec l'annexe 1 du présent règlement.

Le revêtement utilisé pour les places de stationnement doit rester perméable aux eaux de pluies.

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

A défaut, il est exigé 2 places minimum par tranche de 40 mètres².

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 13 – U : espaces libres et plantations

Dispositions générales à l'ensemble de la zone urbaine :

- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute ou moyenne tige par tranche de 200 m² de terrain non bâti.

Article 14 – U : coefficient d’occupation du sol (COS)

- Cet article n’est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – U : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

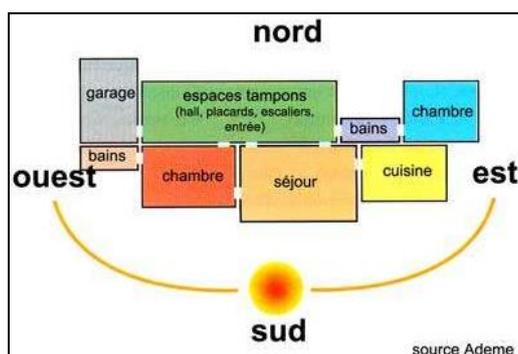
Dispositions générales à l’ensemble de la zone urbaine :

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 suivant l’illustration explicative ci-dessous.



Article 16 – U : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dispositions générales à l’ensemble de la zone urbaine :

- Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l’emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.
- La pose des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique lors de la création ou de la réfection de voiries est obligatoire.

TITRE III : LES ZONES A URBANISER

Comme indiqué à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme : « les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public 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 et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Elles sont divisibles en 2 catégories :

- **1AU** : secteur immédiatement constructible sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.
- **2AU** : secteur destiné à une urbanisation à plus long terme. Il est inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisé qu'après modification du PLU.

Une zone 1AU et une zone 2AU sont présentes sur le territoire.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Article 1 – 1AU : occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à 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 s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attractions.
 - Les dépôts et décharges de toutes natures, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
 - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
 - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
 - Les Résidences Mobiles de Loisirs (RML).
 - Les caravanes.
 - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
 - Les golfs.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage agricole et forestier.
- Les constructions à usage artisanal.

Article 2 – 1AU : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- 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 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 soient réalisés au fur et à mesure les 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 est envisageable à **condition** de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou délaissés inconstructibles.

Article 3 – 1AU : accès et voiries

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.

Règles :

- Les voies nouvelles en impasse :
 - doivent à minima se terminer par une voie piétonne connectée au maillage des voies piétonnes des zones urbaines existantes.
 - ne peuvent desservir plus de 5 logements et ne doivent pas compromettre un futur bouclage sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Article 4 – 1AU : desserte par les réseaux

Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation

Assainissement

Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- L'évacuation des eaux usées liées aux activités économiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Dans tous les cas, il est préconisé de gérer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière et d'éviter le rejet de ces dernières dans le réseau public.

Réseaux secs (téléphone, électricité, communication numérique)

- Les réseaux secs seront aménagés en souterrain sur la parcelle d'accueil.

Article 5 – 1AU : caractéristiques des terrains.

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – 1AU : implantation des constructions par rapport aux voiesGénéralités :

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 :

- Les constructions et installations doivent s'implanter à l'alignement ou au-delà de 5 mètres.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.

Article 7 – 1AU : 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.

Règles :

- Les autres constructions et installations peuvent s’implanter soit :
 - sur limite,
 - au-delà de 3 mètres.
- Les constructions et installations doivent s’implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d’eau.

Article 8 – 1AU : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriétéGénéralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre le point le plus proche de chaque construction toute saillie comprise.

- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l’article.
- Les constructions (hors annexes) doivent observer un recul de 8 mètres.

Article 9 – 1AU : emprise au solRègles :Dispositions générales :

- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l’article.
- La somme de l’emprise de toutes les constructions est limitée à 50% de la surface de la parcelle d’accueil.

Article 10 – 1AU : hauteur des constructionsGénéralités :

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.

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

Règles :

- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l’article.

- La hauteur maximale des constructions est fixée à :
 - 5 mètres au sommet de l'acrotère ou à l'égout de toiture,
 - 7 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale des annexes est fixée à :
 - 3 mètres au sommet de l'acrotère ou à l'égout de toiture,
 - 4,5 mètres au faîtage.
- Les éléments de superstructure n'entrent pas dans le calcul des hauteurs.

Article 11 – 1AU : aspect extérieur

Généralités :

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

Règles :

- Toutes les constructions doivent respecter le nuancier de l'annexe 2 du présent règlement pour les couleurs utilisées au niveau des façades, des menuiseries et des ferronneries.
- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions doivent s'inspirer des formes d'habitat anciennes et traditionnelles, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.
- Toutefois, les constructions d'architecture contemporaine ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées à condition de s'intégrer à l'environnement immédiat du site d'implantation et en veillant à ne pas dénaturer l'harmonie du paysage urbain.
- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci doivent se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures des constructions concernées par le projet.

Clôtures

- Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les constructions et installations avoisinantes.
- Elles doivent être constituées soit par des haies vives d'essences locales, doublées ou non d'un grillage, soit par des murs en pierres brutes ou en maçonnerie recouverts d'un enduit semblable à celui du bâtiment principal.

En limites d'emprise publique :

- La hauteur maximale est de 1,8 mètre.
- Elles doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre avec un complément pouvant être doublé d'une haie vive d'essence(s) locale(s).

En limites séparatives :

- La hauteur maximale est de 1,8 mètre.
- Elles doivent être composées soit :
 - d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre avec un complément,
 - d'une haie vive d'essence(s) locale(s).
- Elles doivent permettre le passage de la petite faune à certains endroits.

En limite de zone A et N :

- La hauteur maximale est de 1,8 mètre. Elles doivent être composées de haie vive d'essence(s) locale(s) et pourront être doublées d'un grillage.
- Elles doivent permettre le passage de la petite faune à certains endroits.

Toitures

- Les couvertures seront obligatoirement constituées de teintes se rapprochant de celles des couvertures traditionnelles du mâconnais à l'exception des couvertures existantes qui pourront être restaurées à l'identique. Une harmonie devra être recherchée avec les constructions avoisinantes.

Ouvertures

- Les ouvertures projetées doivent être respectueuses du bâti local traditionnel. Aucune obligation de dimensionnement n'est imposée mais une harmonie doit être recherchée au niveau du projet global et par rapport à l'environnement immédiat.

Remblais, déblais

- L'implantation des constructions ne doit pas donner lieu à des mouvements de terres injustifiées. Une adaptation au terrain naturel est imposée en limitant les remblais et déblais à +/- 50 cm.

Article 12 – 1AU : stationnementGénéralités :

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.

En plus des obligations exprimées ci-après, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être compatible avec l'annexe 1 du présent règlement.

Le revêtement utilisé pour les places de stationnement doit rester perméable aux eaux de pluies.

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

A défaut, il est exigé 2 places minimum par tranche de 40 mètres².

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 13 – 1AU : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute ou moyenne tige par tranche de 200 m² de terrain non bâti.

Article 14 – 1AU : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

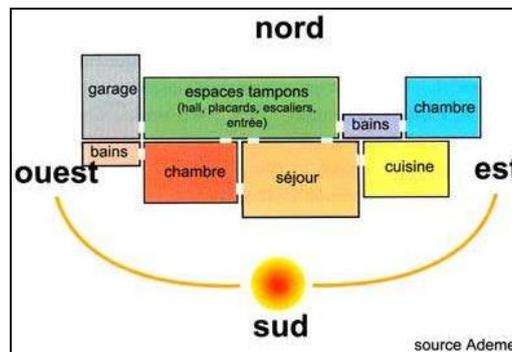
Article 15 – 1AU : performances énergétiques et environnementales

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 suivant l'illustration explicative ci-dessous.



Article 16 – 1AU : 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.
- La pose des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique lors de la création ou de la réfection de voiries est obligatoire.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Article 1 – 2AU : occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes les occupations et utilisation du sol sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

Article 2 – 2AU : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les travaux d'aménagement ou les installations de toute nature à **condition** d'être nécessaires à l'aménagement de la zone dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

Article 3 – 2AU : accès et voiries

- Non réglementé.

Article 4 – 2AU : desserte par les réseaux

- Non réglementé.

Article 5 – 2AU : caractéristiques des terrains.

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – 2AU : implantation des constructions par rapport aux voies

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 :

- Les constructions et installations doivent s'implanter sur limite ou à une distance minimale de 3 mètres.

Article 7 – 2AU : 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 :

- Les constructions et installations doivent s'implanter sur limite ou à une distance minimale de 3 mètres.

Article 8 – 2AU : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé.

Article 9 – 2AU : emprise au sol

- Non réglementé.

Article 10 – 2AU : hauteur des constructions

- Non réglementé.

Article 11 – 2AU : aspect extérieur

- Non réglementé.

Article 12 – 2AU : stationnement

- Non réglementé.

Article 14 – 2AU : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – 2AU : performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article 16 – 2AU : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.

TITRE IV : LES ZONES AGRICOLES

Comme indiqué à l'article R.151-22 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.* ».

Elles sont divisées en 2 différents secteurs :

- **Ac** / espaces agricoles disposant d'une constructibilité axée sur les exploitations agricoles.
- **Ap** / espaces agricoles protégés et inconstructibles.

Le secteur Ac est concerné par un sous-secteur « i » correspondant à la zone inondable aux possibilités limitées.

Les zones Ac et Ap ne permettent pas de projets, aménagements ou constructions autorisés au sein de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme et ne constituent pas de fait de STECAL.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AC

Article 1 – Ac : occupations et utilisations du sol interdites

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

Dispositions particulières au secteur ACi :

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol.

Article 2 – Ac : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Activité agricole

Sont autorisés sous conditions :

- 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.
- Les affouillements et les exhaussements à **condition** d'être nécessaires aux occupations et utilisations autorisées.

2.2 Ouvrage d'intérêt général

Sont autorisés sous conditions :

- **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.

2.3 Construction à usage d'habitat

Sont autorisées sous conditions :

- 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 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 unité foncière que la construction principale.

Article 3 – Ac : accès et voiries

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 4 – Ac : 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.
- Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.
- Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

Assainissement

Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- L'évacuation des eaux usées liées aux activités économiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Dans tous les cas, il est préconisé de gérer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière et d'éviter le rejet de ces dernières dans le réseau public.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

- Les réseaux secs seront aménagés en souterrain sur la parcelle d'accueil.

Article 5 – Ac : caractéristiques des terrains

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – Ac : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

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 :

- 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 doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres.

- Les extensions des constructions à usage d'habitat ne peuvent réduire la distance observée entre la limite d'emprise et le nu de la façade du bâtiment principal.
- 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 7 – Ac : 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 à usage agricole et/ou forestière 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 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 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 8 – Ac : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Le point le plus éloigné d'une annexe d'une construction à usage d'habitat ne peut être situé au-delà de 25 mètres de la construction principale.

Article 9 – Ac : emprise au sol

Règles :

- Les annexes des constructions à usage d'habitat sont limitées à 40 m².
- La somme des surfaces des constructions à usage d'habitat (annexes et extensions comprises) ne peut dépasser 200 m².

- Dans le cas où la somme des surfaces des constructions à usage d'habitat (annexes et extensions comprises) dépasse 200 m² au moment de l'approbation initiale du PLU, une extension de l'ordre de 10% maximum pourra être envisagée.
- La somme des surfaces des constructions à usage agricole est limitée à 400 m² sur la même unité foncière.

Article 10 – Ac : hauteur des constructions

Généralités :

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.

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

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 ou nécessaire au complément d'activité :

- La hauteur maximale des constructions est fixée :
 - 5 mètres au sommet de l'acrotère ou à l'égout de toiture,
 - 7 mètres au faîtage.
- Les éléments de superstructure n'entrent pas dans le calcul des hauteurs.
- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.
- La hauteur maximale des annexes des constructions à usage d'habitat ne peut excéder 4 mètres hors tout.

Article 11 – Ac : aspect extérieur

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

- Toutes les constructions (hors bâtiments d'activités) doivent respecter le nuancier de l'annexe 2 du présent règlement pour les couleurs utilisées au niveau des façades, des menuiseries et des ferronneries.
- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions doivent s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.
- Les bâtiments d'exploitation doivent présenter une unité pour former un ensemble cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions.
- L'implantation des bâtiments d'exploitation isolés ou des constructions de grande hauteur (silos, réservoir...) doit être effectuée de manière à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel.
- Les couleurs et les matériaux utilisés pour l'ensemble des bâtiments d'exploitation doivent permettre une insertion paysagère de qualité.
- Les citernes à gaz liquéfié ou de mazout et les installations similaires ne doivent pas être visibles de l'emprise publique.
- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci doivent se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures des constructions concernées par le projet.
- En cas de projet sur le bâti ancien, le respect des caractéristiques de ce bâti traditionnel devra être garanti sans porter atteinte aux dispositions locales telles que les galeries et les murs, les éléments de maçonneries en pierre de taille.

Clôtures

- Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au passage de la petite faune sur la totalité du linéaire de la clôture.
- Les clôtures doivent respecter la composition suivante :
 - Murs qui dans ce cas devra être cantonné aux abords des constructions et non sur tout la limite du jardin,
 - Barrières,
 - Grillages ou grillage sombre, doublés ou non de haies vives.
- Les clôtures doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les bâtiments avoisinants.

En limites d'emprise publique comme en limites séparatives :

- La hauteur maximale est de 1,8 mètre.

Toitures

- Les couvertures seront obligatoirement constituées de teintes se rapprochant de celles des couvertures traditionnelles du mâconnais à l'exception des couvertures existantes qui pourront être restaurées à l'identique. Une harmonie devra être recherchée avec les constructions avoisinantes.

Remblais, déblais

- L'implantation des constructions ne doit pas donner lieu à des mouvements de terres injustifiées. Une adaptation au terrain naturel est imposée en limitant les remblais et déblais à +/- 50 cm.

Article 12 – Ac : stationnement

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être compatible avec l'annexe 1 du présent règlement.

Le revêtement utilisé pour les places de stationnement doit rester perméable aux eaux de pluies.

Article 13 – Ac : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**Généralités :**

Chaque projet doit respecter les listes d'essences annexées au présent règlement.

Règles :

- 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.
- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.

Article 14 – Ac : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – Ac : performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article 16 – Ac : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AP

Article 1 – Ap : occupations et utilisations du sol interdites

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

Article 2 – Ap : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- 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 cheminements piétonniers.

Article 3 – Ap : accès et voiries

- Non réglementé.

Article 4 – Ap : desserte par les réseaux

- Non réglementé.

Article 5 – Ap : caractéristiques des terrains

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – Ap : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

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 :

- Les constructions et installations doivent s'implanter sur limite ou à une distance minimale de 5 mètres.

Article 7 – Ap : 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 à usage agricole et/ou forestière 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 et installations doivent s'implanter sur limite ou à une distance minimale de 5 mètres.

Article 8 – Ap : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non règlementé.

Article 9 – Ap : emprise au sol

- Non règlementé.

Article 10 – Ap : hauteur des constructions

- Non réglementé.

Article 11 – Ap : aspect extérieur

- Non réglementé.

Article 12 – Ap : stationnement

- Non réglementé.

Article 13 – Ap : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Non réglementé.

Article 14 – Ap : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – Ap : performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article 16 – Ap : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.

TITRE V : LES ZONES NATURELLES

Comme indiqué à l'article R.151-24 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 :*

1° 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 ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

La zone Naturelle est composée exclusivement d'un seul secteur à la constructibilité limitée :

- **Np** / espaces naturels protégés et inconstructibles.

La zone Np ne permet pas de projets, aménagements ou constructions autorisés au sein de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme et ne constitue pas de fait de STECAL.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition de la zone et du secteur.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP

Article 1 – Np : occupations et utilisations du sol interdites

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

Article 2 – Np : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- 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 cheminements piétonniers.

Article 3 – Np : accès et voiries

- Non réglementé.

Article 4 – Np : desserte par les réseaux

- Non réglementé.

Article 5 – Np : caractéristiques des terrains.

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – Np : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

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 :

- Les constructions et installations doivent s'implanter sur limite ou à une distance minimale de 5 mètres.

Article 7 – Np : 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 :

- Les constructions et installations doivent s'implanter sur limite ou à une distance minimale de 5 mètres.

Article 8 – Np : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé.

Article 9 – Np : emprise au sol

- Non réglementé.

Article 10 – Np : hauteur des constructions

- Non réglementé.

Article 11 – Np : aspect extérieur

- Non réglementé.

Article 12 – Np : stationnement

- Non réglementé.

Article 13 – Np : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Non réglementé.

Article 14 – Np : coefficient d’occupation du sol (COS)

- Cet article n’est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – Np : performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article 16 – Np : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.

TITRE VI : ANNEXES

Annexe 1 : prise en compte de l'aléa retrait-gonflement des argiles.

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

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.

A/ 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, sachant que la liste ci-dessous n'est **pas limitative** et qu'elle doit être adaptée au contexte spécifique de chaque étude :

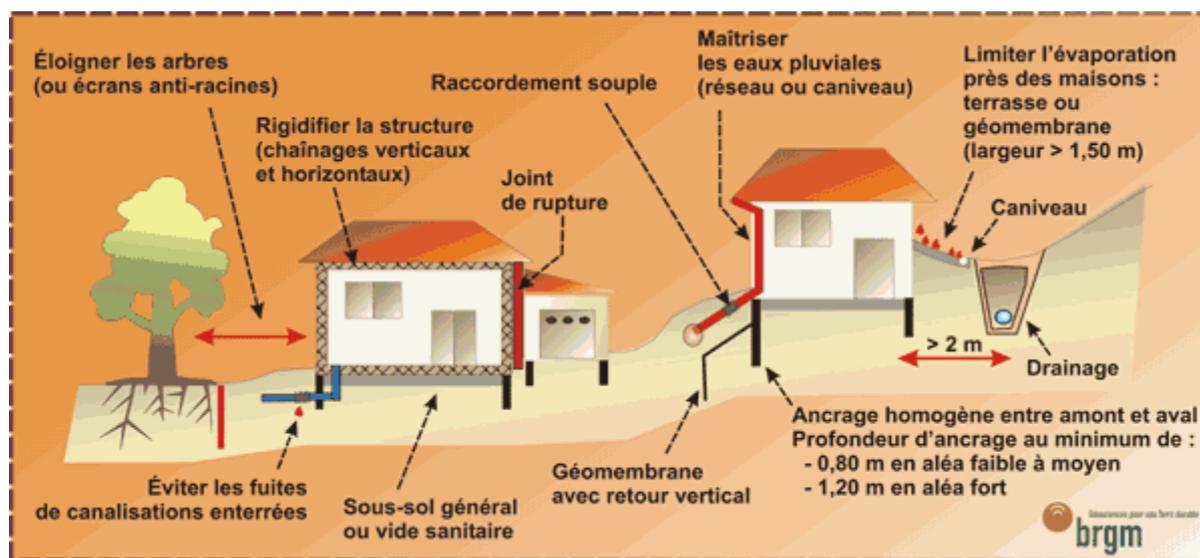
- Analyse du **contexte géologique et hydrogéologique** local, (...);
- **Reconnaissance visuelle** des terrains de fondation après sondages (...);
- Caractérisation du comportement des sols d'assise vis à vis du phénomène de retrait-gonflement, (...)

- 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.

B/ 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 **chaînages 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 **geomembrane 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.

Annexe 2 : prise en compte du risque radon.

(sources : <http://www.irsn.fr>)

Comment connaître la concentration en radon dans mon habitation ?

La seule manière de connaître la concentration en radon dans votre habitation est d'effectuer des mesures à l'aide de détecteurs (dosimètres radon) que vous placez vous-même.

Pour que les résultats obtenus soient représentatifs des concentrations moyennes auxquelles vous êtes exposés dans votre habitation, les mesures doivent être effectuées dans les pièces les plus régulièrement occupées (pendant la journée mais également la nuit), sur une durée de plusieurs semaines et de préférence pendant une période de chauffage (saison d'hiver).

En France, cinq sociétés produisent des dosimètres radon et disposent de laboratoires permettant de les analyser. Vous pouvez contacter ces sociétés via leurs sites internet pour réaliser vous-même le dépistage : Algade, Dosirad, Landauer, Santé Radon et Saphymo.

Vous pouvez également contacter un organisme agréé pour la mesure du radon afin qu'il vienne réaliser les mesures à votre domicile. Vous trouverez la liste des organismes agréés sur le site de l'Autorité de sûreté nucléaire (cf. liste des organismes agréés de niveau 1 option A).

À partir de quelle concentration est-il nécessaire d'agir ?

En France, il n'existe actuellement pas de limite réglementaire applicable aux habitations. Sur la base des recommandations de l'Organisation mondiale de la santé, la Commission européenne a retenu la valeur de 300 Bq/m³ en moyenne annuelle comme valeur de référence en dessous de laquelle il convient de se situer. Lorsque les résultats de mesure dépassent 300 Bq/m³, il est ainsi nécessaire de réduire les concentrations en radon.

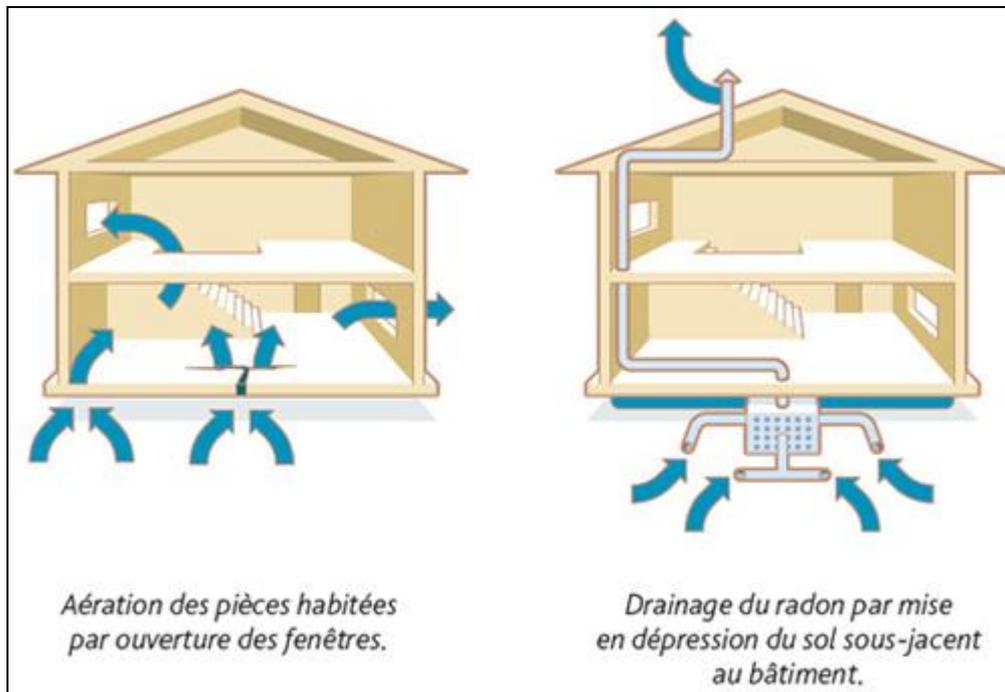
Le risque étant d'autant plus faible que la concentration est basse, il est, de manière générale, pertinent de chercher à réduire les concentrations en radon aussi bas que possible quel que soit le niveau mesuré. C'est en particulier vrai pour les pièces dans lesquelles vous séjournez sur des durées importantes.

Comment réduire mon exposition ?

Des solutions existent pour réduire significativement la concentration en radon dans les habitations. Elles reposent sur deux types d'actions :

- **éliminer le radon présent dans le bâtiment en améliorant le renouvellement de l'air intérieur** (renforcement de l'aération naturelle ou mise en place d'une ventilation mécanique adaptée) ;
- **limiter l'entrée du radon en renforçant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment** (colmatage des fissures et des passages de canalisations à l'aide de colles silicone ou de ciment, pose d'une membrane sur une couche de gravillons recouverte d'une dalle en béton, etc.). L'efficacité de ces mesures peut être renforcée par la mise en surpression de l'espace habité ou la mise en dépression des parties basses du bâtiment (sous-sol ou vide sanitaire lorsqu'ils existent), voire du sol lui-même.

Les solutions les plus efficaces peuvent nécessiter de combiner les deux types d'actions. L'efficacité d'une technique de réduction doit être vérifiée après sa mise en œuvre en effectuant de nouvelles mesures de concentration en radon.



Pour en savoir plus :

- Ordonnance 2016-128 du 10 février 2016)
- <http://www.irsn.fr/FR/connaissances/Environnement/expertises-radioactivite-naturelle/radon/Pages/3-mesure-radon.aspx#.WcDhadH9DDc>

Annexe 3 : nuancier*.

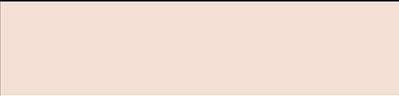
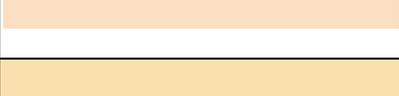
**Les références utilisées au sein de ce nuancier sont des références universelles RAL Design.*

L'accord chromatique entre les différents supports devra être soigneusement recherché et démontré.

L'environnement immédiat du devra également être pris en compte (paysager comme urbain) afin de faciliter l'insertion du projet.

FAÇADES :

Architecture « contemporaine » :

RAL 060 80 30	
RAL 060 90 10	
RAL 070 90 10	
RAL 070 90 20	
RAL 085 90 30	
RAL 090 90 20	
RAL 090 90 30	

Architecture « classique » :

RAL 040 80 10	
RAL 050 80 20	
RAL 060 80 20	
RAL 060 80 30	
RAL 070 90 20	
RAL 075 90 20	
RAL 080 80 10	
RAL 080 80 20	
RAL 085 90 30	
RAL 090 90 20	
RAL 090 90 30	
RAL 100 80 05	
RAL 100 80 10	

MENUISERIES :

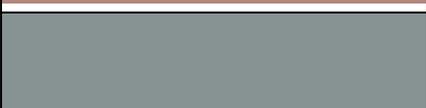
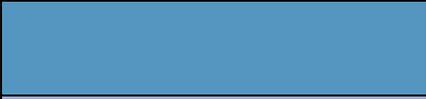
Peintures mates ou satinées ton sur ton entre menuiseries et parties pleines (panneaux, volets, portes et toutes surfaces pleines), rechapis possibles ton sur ton sur parties moulurées.

Les teintes bois et les lasures sont autorisées.

Teintes à privilégier.

RAL 000 85 00	
RAL 070 80 10	
RAL 085 80 10	
RAL 100 80 05	
RAL 120 80 05	
RAL 150 70 30	
RAL 150 70 40	
RAL 160 80 05	
RAL 200 80 05	
RAL 240 80 05	
RAL 240 80 10	
RAL 250 80 10	
RAL 260 80 05	
RAL 260 80 10	

Autres teintes possibles.

RAL 010 30 30	
RAL 010 30 35	
RAL 010 30 40	
RAL 010 50 20	
RAL 020 50 20	
RAL 030 60 20	
RAL 040 60 20	
RAL 200 60 05	
RAL 250 60 20	
RAL 250 60 25	
RAL 250 60 30	
RAL 280 70 15	
RAL 280 80 10	

FERRONNERIES :

Peintures mates ou satinées.

RAL 000 15 00	
RAL 000 85 00	
RAL 085 50 50	
RAL 085 70 50	

RAL 110 60 65	
RAL 220 40 05	

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

www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



GRUPE TOPOS INGENIERE