



PLAN LOCAL D'URBANISME
4a - Règlement par zones

*Approuvée par délibération du conseil municipal
du 14 décembre 2017*



Élaboration n° 1
Prescrite le 17/09/2012
Arrêtée le 23/06/2016
Approuvée le 14/12/2017

URBAN PROJECTS
Urbanisme Programmation urbaine

URBAN PROJECTS
58 avenue Georges Clemenceau
34 000 MONTPELLIER
Courriel : contact@urbanprojects.fr

Chargé d'étude :
Urban Projects – Sébastien SCHNEIDER
58, avenue Georges Clémenceau – 34 000 MOTPELLIER
Tél : 06 29 69 16 16
sebastien.schneider@urbanprojects.fr



SOMMAIRE

RAPPEL DES RÈGLES NATIONALES APPLICABLES AU PLU	7
DISPOSITIONS GÉNÉRALES : RÈGLES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES	19
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U »	35
ZONE UA	37
ZONE UC	45
ZONE Uep	47
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER « AU »	53
ZONE I-AUI	55
ZONE I-AUIep	65
ZONE 0-AU0	67
ZONE 0-AU0E	69
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES « A »	71
ZONE A	73
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES « N »	79
ZONE N	81
ANNEXES	87

Tableau de synthèse du règlement par zone

Zone	Surface (en ha)	Caractéristiques générales	Situation	Contraintes d'urbanisme		Objectifs
				emprise	hauteur	
UA	9,63	Zone urbaine centrale du village – centre ancien et faubourgs vigneron	Centre-village équipements centraux du village	Non réglementée	14 m et 4 niveaux maximum dont aménagement sous comble	<ul style="list-style-type: none"> - préserver les qualités architecturales et urbaines du village - renforcer la centralité villageoise - valoriser le patrimoine bâti - protéger les cônes de vue remarquables autour et à partir de l'église
UC	44,59	Zone urbaine péricentrale (quartiers à dominante pavillonnaire)	Lotissements Nord, Est et Sud du village en greffe sur la zone UA du centre ancien	50 % du terrain d'assiette	8,50 m et 2 niveaux maximum	<ul style="list-style-type: none"> - préserver le caractère résidentiel des quartiers - favoriser les opérations de requalification urbaine - renforcer et valoriser les axes structurants
Uep	1,84	Zone équipée destinée à l'accueil d'équipements publics	Emplacement des actuels équipements sportifs, explanade et centre aéré	Non réglementée	Hauteur maximale équivalente à celle des constructions existantes	- permettre un maintien des équipements publics et leur développement in situ
I-AUI	Poujade 0,29 Château d'eau 1,01	Zone non équipée destinée à l'accueil de logements, ouverte	Extension du secteur Nord en continuité des quartiers pavillonnaires	Non réglementée	8,50 m et 2 niveaux maximum (R+1) pour les constructions à usage d'habitat individuel 12 m et 3 niveaux maximum pour les constructions à usage d'habitat collectif	<ul style="list-style-type: none"> - permettre une extension urbaine qualitative en continuité du vieux village) - redonner une cohérence dans la limite d'urbanisation et un caractère urbain à l'entrée d'agglomération
I-AUI e P	1,84	Zone non équipée destinée à l'accueil d'équipements publics	Emplacement des actuels cimetières et de la station d'épuration communale à l'écart du village, au Sud	Non réglementée	Hauteur maximale équivalente à celle des constructions existantes	- permettre une extension du cimetière
0-AU0	2,70	Zone non équipée destinée à l'accueil de logements, bloquée	Dent-creuse au contact du tissu ancien au nord-est du village, au sud de la RD154	Non réglementée	Non réglementée	<ul style="list-style-type: none"> - permettre une extension urbaine qualitative en continuité du vieux village) - redonner une cohérence dans la limite d'urbanisation et un caractère urbain à l'entrée d'agglomération
0-AU0E	1,10	Zone non équipée destinée à l'accueil d'activités économiques, bloquée	Extension du secteur Sud en continuité des quartiers pavillonnaires	Non réglementée	Non réglementée	<ul style="list-style-type: none"> - renforcer les activités économiques - permettre l'installation de nouvelles entreprises
A	A : 571,87 Ap : 142,90 Ap1 : 1,65	Espaces agricoles de la commune Trois secteurs : A (grands espaces agricoles constructibles), Ap (prescriptions architecturales et paysagères renforcées),	Zones cultivées de la commune	Non réglementée	Ap et Ap1 : hauteurs des constructions existantes A : 8 m pour les constructons à usage d'habitation, d'hébergement 10 m pour les autres constructions	<ul style="list-style-type: none"> - préserver et valoriser le terroir viticole - enrayer le mitage des espaces agricoles
N	N : 384,62	Espaces naturels de la communes Deux secteurs : N (inconstructible, régime général du Code de l'urbanisme)	Zones naturelles et boisées de la commune	Non réglementée	Hauteur des constructions existantes (pour les constructions autorisées en N)	- assurer la sauvegarde des sites naturels, coupures d'urbanisation, paysages et écosystèmes

Rappel des règles nationales applicables au PLU

Article 1 – Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Article 2 – Application cumulative des dispositions du code de l'urbanisme visées à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme

L'article **R.111-1** du code de l'urbanisme dispose :

- a) les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à 111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) les dispositions de l'article R.111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L.313-1 du code de l'urbanisme.

En conséquence, s'appliquent cumulativement au présent règlement de PLU, et dans toutes les zones de celui-ci, les règles ci-après :

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."

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."

R.111-15 "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."

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 3 – Portée du règlement à l'égard d'autres législations ou réglementations relatives à l'occupation du sol

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

1 – les lois codifiées aux articles suivants du code de l'urbanisme :

- L.110 : principes de base en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire,
- L.121-1 : principes généraux d'équilibre, de diversité et de protection,
- L.111-1-1 : les PLU doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement (DTA) et – le cas échéant – avec les orientations des schémas de cohérence territoriale (SCOT). En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles – le cas échéant – avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral issues des articles L.145-1 et suivants et L.146-1 et suivants du code de l'urbanisme.

2 – les autres lois :

- la loi n°87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs,
- la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau,

- la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,
- la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages et modifiant certaines dispositions législatives en matière d'enquêtes publiques,
- la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement,
- la loi n°96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie,
- la loi n°99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole,
- la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application n°2002-90 du 16 janvier 2002 portant statut de l'Institut national de recherches archéologiques préventives,
- la loi n°2001-602 du 9 juillet 2001 d'orientation sur la forêt,
- la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains,
- la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat et son Décret n°2004-531 du 9 juin 2004 relatif aux documents d'urbanisme et modifiant le code de l'urbanisme,
- la loi n°2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux,
- la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées,
- la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement,
- la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques,
- la loi n°2007-290 du 5 mars 2007 (loi Dalo) instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale,
- la loi n°2007-1787 du 20 décembre 2007 relative à la simplification du droit,
- la loi n°2008-735 du 28 juillet 2008 relative aux contrats de partenariat,
- la loi n°2008-757 du 1er août 2008 relative à la responsabilité environnementale et à diverses dispositions d'adaptation au droit communautaire dans le domaine de l'environnement,
- la loi n°2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie,
- la loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés,
- l'Ordonnance n°2009-229 du 26 février 2009 prise pour l'application de l'article 12 de la loi n°2008-757 du 1er août 2008 relative à la responsabilité environnementale et à diverses dispositions d'adaptation au droit communautaire dans le domaine de l'environnement,
- la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,
- la loi n°2009-526 du 12 mai 2009 de simplification et de clarification du droit et d'allègement des procédures,
- la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement,
- la loi n°2009-1503 du 8 décembre 2009 relative à l'organisation et à la régulation des transports ferroviaires et portant diverses dispositions relatives aux transports,
- LOI n°2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris,
- LOI n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,
- LOI n°2010-853 du 23 juillet 2010 relative aux réseaux consulaires, au commerce, à l'artisanat et aux services,
- LOI n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche,
- l'Ordonnance n°2010-1232 du 21 octobre 2010 portant diverses dispositions d'adaptation au droit de l'Union européenne en matière d'environnement,
- LOI n°2010-1563 du 16 décembre 2010 de réforme des collectivités territoriales,
- LOI n°2011-12 du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne,

- LOI n° 2011-156 du 7 février 2011 relative à la solidarité dans les domaines de l'alimentation en eau et de l'assainissement (Loi n'appelant pas de décret d'application),
- LOI n° 2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit,
- L'Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme,
- LOI n° 2011-1749 du 5 décembre 2011 relative au plan d'aménagement et de développement durable de Corse (Loi n'appelant pas de décret d'application),
- L'Ordonnance n° 2011-1916 du 22 décembre 2011 relative à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme,
- L'Ordonnance n° 2012-6 du 5 janvier 2012 modifiant les livres Ier et V du code de l'environnement,
- L'Ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,
- LOI n° 2012-376 du 20 mars 2012 relative à la majoration des droits à construire (Loi n'appelant pas de décret d'application),
- LOI n° 2012-387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allègement des démarches administratives,
- LOI n° 2012-955 du 6 août 2012 visant à abroger la loi n° 2012-376 du 20 mars 2012 relative à la majoration des droits à construire (Loi n'appelant pas de décret d'application),
- LOI n° 2012-1460 du 27 décembre 2012 relative à la mise en œuvre du principe de participation du public défini à l'article 7 de la Charte de l'environnement,
- LOI n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social,
- LOI n° 2013-619 du 16 juillet 2013 portant diverses dispositions d'adaptation au droit de l'Union européenne dans le domaine du développement durable,
- L'Ordonnance n° 2013-638 du 18 juillet 2013 relative au contentieux de l'urbanisme,
- L'Ordonnance n° 2013-714 du 5 août 2013 relative à la mise en œuvre du principe de participation du public défini à l'article 7 de la Charte de l'environnement,
- L'Ordonnance n° 2013-888 du 3 octobre 2013 relative à la procédure intégrée pour le logement,
- L'Ordonnance n° 2013-889 du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logement,
- LOI n° 2013-1005 du 12 novembre 2013 habilitant le Gouvernement à simplifier les relations entre l'administration et les citoyens,
- L'Ordonnance n° 2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique,
- LOI n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles,
- L'Ordonnance n° 2014-159 du 20 février 2014 relative au logement intermédiaire,
- LOI n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine,
- L'Ordonnance n° 2014-356 du 20 mars 2014 relative à l'expérimentation d'un certificat de projet,
- LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,
- LOI n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises,
- LOI n° 2014-789 du 10 juillet 2014 habilitant le Gouvernement à adopter des mesures législatives pour la mise en accessibilité des établissements recevant du public, des transports publics, des bâtiments d'habitation et de la voirie pour les personnes handicapées (Loi n'appelant pas de décret d'application),
- L'Ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014 relative à la mise en accessibilité des établissements recevant du public, des transports publics, des bâtiments d'habitation et de la voirie pour les personnes handicapées,
- LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt,

- L'Ordonnance n° 2014-1345 du 6 novembre 2014 relative à la partie législative du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

3 – les périmètres visés aux articles R.123-13 et R.123-14 du code de l'urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui peuvent être reportés à titre d'information sur les documents graphiques, notamment :

- les périmètres relatifs au **droit de préemption urbain** délimités en application de l'article L.211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différés,
- les périmètres à l'intérieur desquels s'appliquent les dispositions relatives au **permis de démolir** (L.421-3),
- les périmètres de **développement prioritaires** délimités en application de la loi du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur,
- les périmètres de **zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières** et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier,
- les périmètres de rénovation urbaine et de résorption de l'habitat insalubre,
- les périmètres de **secteurs sauvegardés** (L.313-1) ainsi que les périmètres de **restauration immobilière** (L.313-4),
- les périmètres des **secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres bruyantes** dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées (L.332-9),
- les périmètres des **zones sensibles** à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable (L.111-5-2),
- les périmètres des **zones agricoles protégées** délimitées en application de l'article L.112-2 du code rural,
- les périmètres de **sursis à statuer** (L.111-10),
- les périmètres de Programme d'Aménagement d'Ensemble (L.332-9),
- les périmètres de **Projet Urbain Partenarial** (L. 332-11-3),
- les périmètres de **Zone d'Aménagement Concerté** (L.311-1),
- les périmètres de **Zone d'Aménagement Différé** (L.212-1).

4 – les articles L.111-9, L.111-10, L.123-6 (dernier alinéa), L.311-2 et L.313-2 ainsi que l'article L.111-7 du code de l'urbanisme fixent la liste des cas sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

5 – les articles L.111-9 et L.421-4 relatifs aux opérations déclarées d'utilité publique.

6 – les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L.126-1 et R.126-1 du code de l'urbanisme et mentionnées en annexes. À l'expiration d'un délai de un an à compter, soit de l'approbation du PLU, soit de l'institution d'une servitude nouvelle, seules les servitudes annexées au PLU sont opposables aux demandes d'autorisation d'occuper le sol.

La liste et la description des servitudes est annexée au présent PLU.

7 – les règles spécifiques aux permis d'aménager s'appliquant concomitamment aux règles du PLU conformément à l'article R.442-6 du code de l'urbanisme.

8 – la protection des vestiges archéologiques en vertu de la loi du 27 septembre 1941 et les décrets du 5 février 1986 et 25 février 1993.

En application des articles L.123-1.7 et R.123-11, des secteurs peuvent être délimités à l'intérieur desquels des prescriptions particulières peuvent être édictées.

En application de l'article R.123-3.2, le permis de construire peut être refusé ou accordé sous réserve de respecter des prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

9 – les **périmètres sensibles** des départements (L.142-1 et suivants du code de l'urbanisme).

Article 4 – Division du territoire en zones

Le plan local d'urbanisme est divisé en plusieurs zones. Chacune de ces zones est définie par le code de l'urbanisme en ces termes :

- les zones urbaines

L'article R.123-5 du code de l'urbanisme dispose : "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."

- les zones à urbaniser

L'article R.123-6 du code de l'urbanisme dispose : "Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classées 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, le projet d'aménagement et de développement durable 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 le projet d'aménagement et de développement durable 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."

- les zones agricoles

L'article R.123-7 du code de l'urbanisme dispose : "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.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A."

• les zones naturelles et forestières

L'article R.123-8 du code de l'urbanisme dispose : "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 soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages."

Le PLU de Autignac définit les zones suivantes :

• les zones urbaines qui comprennent :

- la zone UA du centre-village,
- les zones UC des quartiers péricentraux du village,

• **les zones à urbaniser qui comprennent :**

- les zones AU (I-AU1 à I-AU2) destinées à l'urbanisation immédiate sous la forme d'une ou de plusieurs opérations d'ensemble,
- la zone I-AUIE destinée à l'urbanisation immédiate pour des activités économiques,
- la zone I-AUIep destinée exclusivement aux équipements collectifs d'intérêt général et de service public (station d'épuration et cimetière).

• **les zones agricoles**

Indiquées sur les plans de zonage en zones A et comprenant les secteurs A, Ap et ApI ;

- les zones A où le régime général du code de l'urbanisme s'applique (constructions liées, nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles),
- les zones Ap sont des zones strictes, où toutes nouvelles constructions sont fortement encadrées en raison de la qualité des paysages, du terroir, les extensions sont facilitées,
- les zones ApI sont des zones où l'aspect des constructions est encadré tout en offrant plus de souplesse aux activités existantes de Vinotech.

• **les zones naturelles**

Indiquées sur les plans de zonage en zones N

- les zones N sont des zones strictes, où toutes constructions sont interdites en raison de la qualité du milieu, de l'écosystème, des végétaux, des paysages, du terroir,

Article 5 – Emplacements réservés (ER) et espaces boisés classés (EBC)

Les emplacements réservés tels que mentionnés au 8ème alinéa de l'article R.123-1 et aux articles L.123-17 et L.230-1 du code de l'urbanisme sont reportés sur les plans de zonage et répertoriés dans une liste jointe dans le document des annexes.

Les servitudes de réserve d'emplacement disposées au L. 123-2 b du code de l'urbanisme, figurent au plan de zonage et des réservations.

Les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-4 sont reportés sur les plans de zonage du PLU.

Article 6 – Contrôle des droits à construire en cas de détachement d'une propriété bâtie

Sans objet

Article 7 – Risques majeurs

Risque d'inondation

Sur tout terrain qui, du fait de sa situation, de la nature du sol ou d'autres éléments, comporte des risques, les demandes de construction ou d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à des conditions spéciales, ou refusées en se fondant sur l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Définitions des zones non aedificandi des cours d'eau permanents ou temporaires de la commune

Les bandes de terrains comptées de part et d'autre des cours d'eau dans lesquelles l'édification de construction, murs de clôture compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux est interdit, sont ainsi fixées :

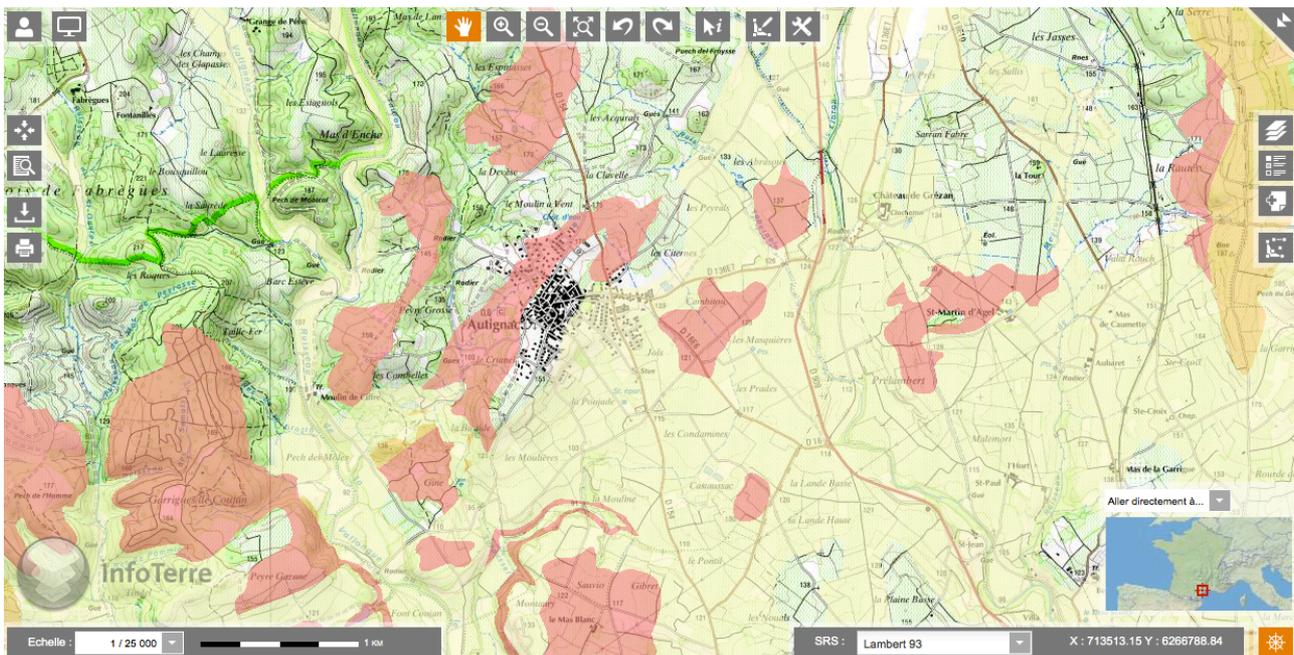
Cours d'eau	Largeur de la bande	Observations
1 - Cours d'eau faisant l'objet de dispositions spécifiques :		Distance de part et d'autre de l'axe :
2 - Autres cours d'eau permanents ou temporaires	4 mètres minimum à compter du haut des berges	

À l'intérieur des bandes de terrains définies au tableau ci-dessus, il est rappelé l'obligation faite aux propriétaires riverains d'entretenir le lit et les berges des cours d'eau.

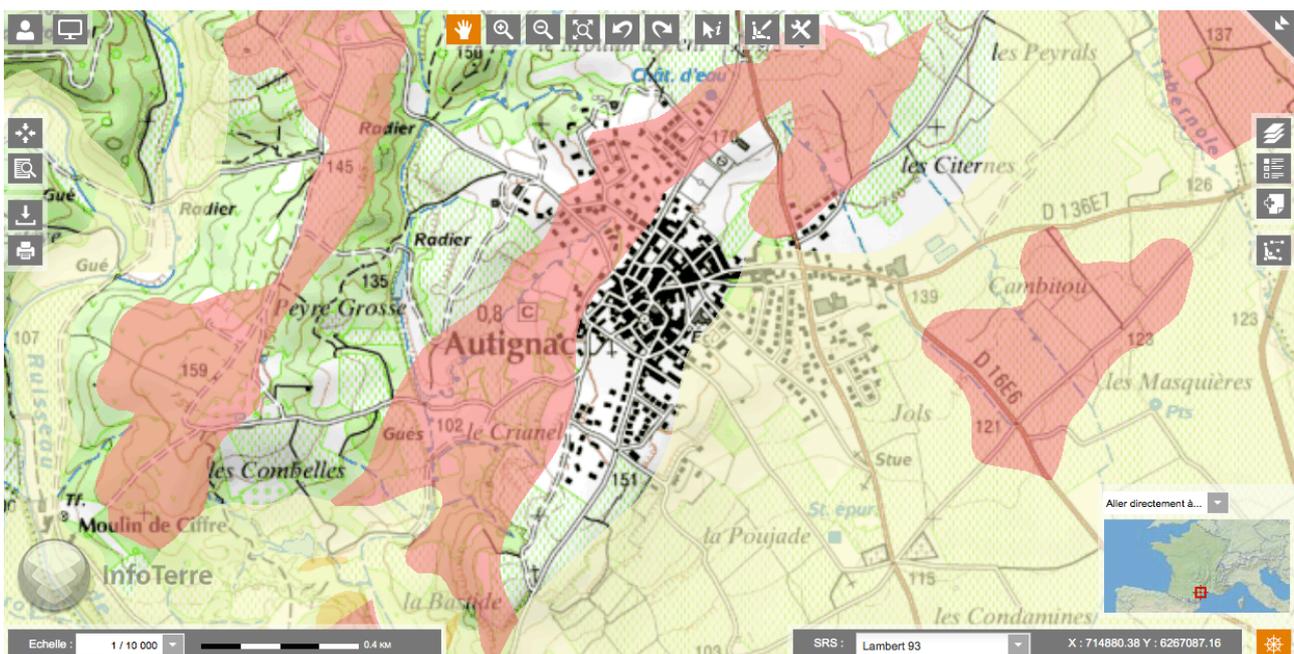
Risque de mouvement de terrain (retrait-gonflement des argiles)

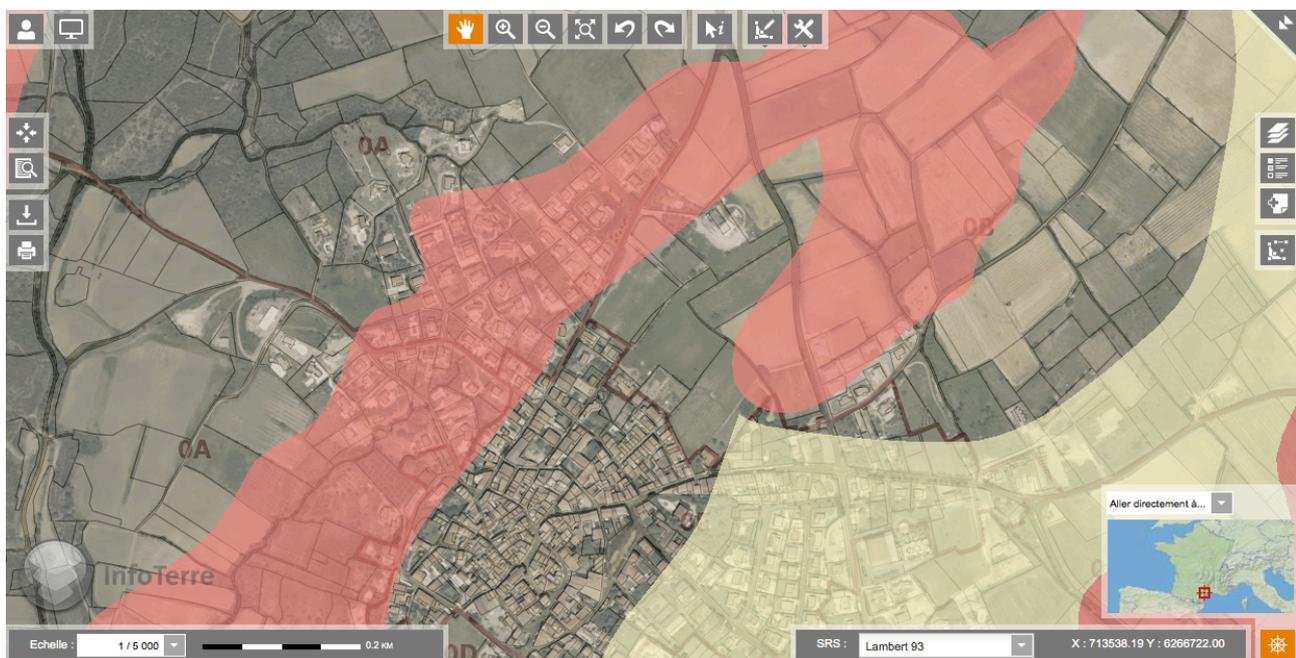
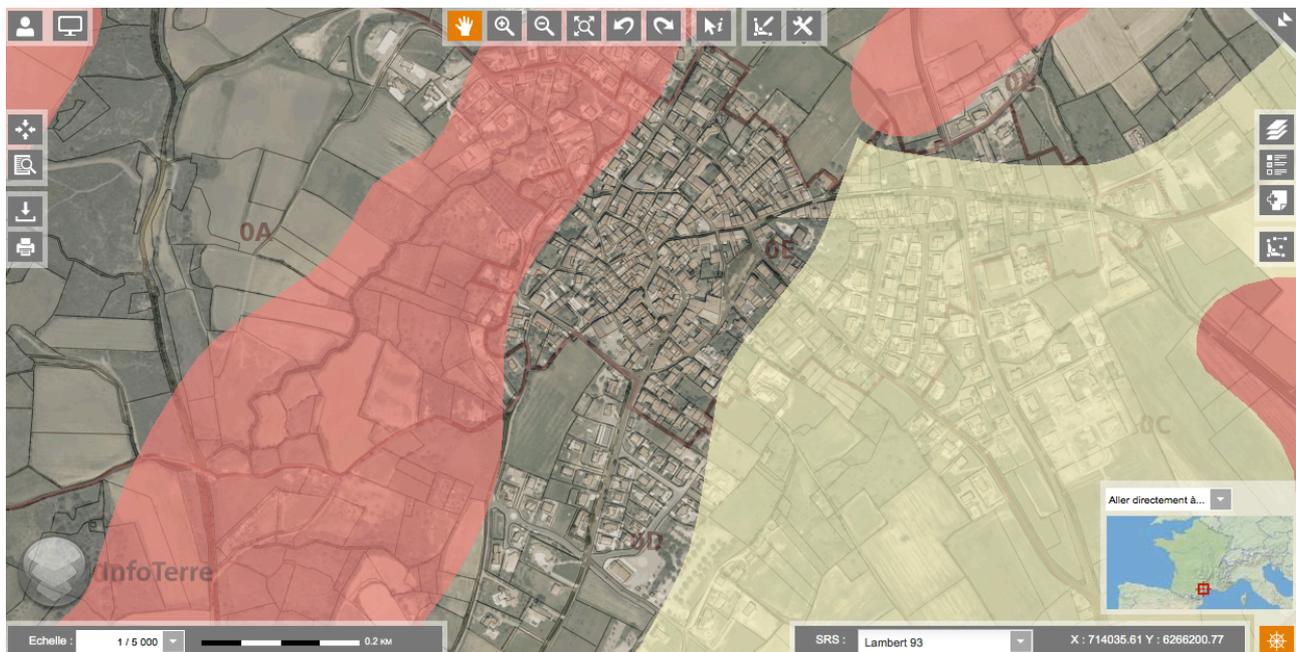
L'existence de risques de mouvements de terrain liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles sur la commune de Autignac a conduit à définir plusieurs types de zones :

- les zones fortement exposées (en rouge),
- les zones moyennement exposées (en ocre),
- les zones faiblement exposées (en jaune pâle),
- les zones à priori non argileuses (pas d'aplat).



Le territoire communal est concerné par un risque fort, moyen et faible. (source www.infoterre.brgm.fr)





Article 8 – Adaptations mineures

L'article L.123-I du code de l'urbanisme prévoit que les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules les adaptations mineures sont possibles.

Les dispositions des articles 3, 4, 5, 9, 10, 12 & 13 du règlement de chacune des zones du PLU peuvent donc faire l'objet d'adaptations mineures, mais uniquement si elles remplissent conjointement les trois conditions suivantes :

- si ces adaptations sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes,
- si elles restent limitées,
- et à condition de faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 9 – Rappel réglementaire

Outre le régime :

du **permis de construire** (articles L.421-1 et R.421-1 et suivants du code de l'urbanisme),

du **permis d'aménager** (articles L.421-2, L.442-1, L.424-6 et R.421-19 à 23a, R.424-2, R.424-17)

du **permis de démolir** (articles L.421-3, L.421-6 et R.421-26 à 29),

sont soumis à **déclaration préalable**, au titre des articles L.421-4 et L.424-5 du code de l'urbanisme et nonobstant les réglementations qui leur sont éventuellement applicables :

- **les murs** dont la hauteur est supérieure à 2 mètres (article R.421-9e) ;
- **la construction de piscines non couvertes d'une superficie supérieure à 10 m²** (article R.421-9f) ;
- **la construction d'abris de jardin et de constructions légères d'une superficie supérieure à 5 m²** (article R.421-9) ;
- **les changements de destination pour les constructions ou installations, ou travaux, repérés par un périmètre d'éléments patrimoniaux remarquables, paysagers ou écologiques remarquables**, définis à l'article L.123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme,
- **les divisions à l'intérieur d'un bâtiment existant en plusieurs logements pour les constructions repérées et qualifiées d'élément patrimonial remarquable**,
- **les aménagements et travaux divers** (articles R.421-19 et R.421-23) tels que :
 - **les aires d'accueil des gens du voyage**,
 - **les aires de stationnement** ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir de 10 à 49 unités ainsi que les garages collectifs de caravanes,
 - **les affouillements ou exhaussements du sol** d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres ;
- **les coupes et abattages d'arbres** dans les espaces boisés classés ;
- **les défrichements** (en application des articles L.311 et 312 du code forestier). Ils font l'objet d'un rejet de plein droit dans les espaces boisés classés (articles R.130-1 à 24 du code de l'urbanisme) ;
- **le stationnement isolé de caravanes¹** de plus de 3 mois dans l'année ainsi que l'aménagement de terrain de camping-caravaning (articles R.111-37 à 40) ;
- **les installations de panneaux et d'enseignes publicitaires** ; elles doivent respecter les dispositions réglementaires suivantes :
 - la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 dont l'objectif vise essentiellement à la protection de l'environnement et des paysages,
 - le décret n° 76-148 du 11 février 1976 relatif à la publicité, aux pré-enseignes et aux enseignes publicitaires visibles depuis les voies ouvertes à la circulation automobile qui a pour finalité la sécurité des usagers ;
- **l'installation d'éoliennes²** ; un permis de construire est exigé pour toute installation d'éolienne d'une hauteur supérieure à 12 mètres. Les projets éoliens dont la puissance est supérieure à 2,5 MW sont soumis à étude d'impact sur l'environnement ; une enquête publique de type Bouchardeau est obligatoire pour les projets concernant des éoliennes supérieures à 25 mètres de hauteur.
- **les dépôts à l'air libre** ; toute personne qui produit ou détient des déchets dans des conditions de nature à porter atteinte à la santé de l'homme et à l'environnement est tenue d'assurer ou d'en faire assurer l'élimination (article L.541-2 du code de l'environnement).

¹ Est considérée comme caravane pour l'application du présent chapitre, le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction (article R.443-2 du code de l'urbanisme).

² Les éoliennes sont assimilées à des constructions et installation d'intérêt public dès lors qu'elles sont raccordées au réseau public d'électricité.

dispositions GÉNÉRALES :
RÈGLES applicables à L'ENSEMBLE des zones

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Articles 1 & 2 – Occupations et utilisations du sol

Il est fait référence à neuf destinations de constructions :

- les constructions à usage **d'habitations** (non comprises les habitations légères et mobiles de loisirs non permanentes : mobil-home, caravane, etc),
- les constructions à usage **d'hébergement hôtelier** ou **para-hôtelier** (hôtels, motels, villages de vacances, habitations légères de loisirs (HLL), habitations mobiles de loisirs (HML) et parcs résidentiels de loisirs, campings et autres installations liées à l'hébergement touristique et thermal),
- les constructions et installations nécessaires aux **services publics** ou **d'intérêt collectif** (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée),
- les constructions à usage de **bureaux ou de services**,
- les constructions à usage de **commerce**,
- les constructions à usage d'**artisanat**,
- les constructions à usage d'**industrie** (y compris les lotissements industriels),
- les constructions à usage d'**entrepôts** (constructions destinées au stockage de marchandises et de matériel),
- les constructions à usage **d'exploitations agricoles ou forestières** (bâtiments destinés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et des équipements indispensables à l'exploitation, serres de culture). Les activités équestres sont assimilées à des activités agricoles, donc compatibles avec la vocation de la zone A (article 38 de la loi sur le développement des territoires ruraux).

Dispositions applicables aux autres modes d'occupation des sols

L'autorisation des modes d'occupation des sols mentionnés dans le présent article peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales, notamment à la création de marges de reculement, de plantations ou de clôtures, si les installations ou travaux, par leur situation, leur nature ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte :

- à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique ;
- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques ;
- à l'exercice des activités agricoles ou forestières ou à la conservation des milieux naturels, de la faune ou de la flore.

Il en est de même si les installations ou travaux impliquent la réalisation par la commune d'équipements nouveaux non prévus.

• Campings et stationnements de caravanes

Les aires de camping et de caravaning sont interdites en dehors des terrains aménagés à cet effet. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas au camping à la ferme et aux aires naturelles de camping autorisées sous conditions en zone A.

Le stationnement des caravanes et des camping-car, quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés à cet effet est interdit en toute zone du PLU. Cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel, ni à usage occasionnel inférieur à 3 mois.

• Habitations légères de loisirs – habitations mobiles de loisirs

L'implantation d'habitations légères de loisirs et de mobil-home, quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés à cet effet est interdit en toute zone du PLU.

• **Antennes érigées sur mât – Pylônes – Poteaux et supports d’enseigne**

Les antennes érigées sur les mâts, pylônes, poteaux et autres supports d’enseignes sont interdits quand ils ne sont pas directement utiles et nécessaires à des constructions existantes ou à créer sur la même parcelle.

Par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, ces installations ne doivent pas 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.

• **Antennes relais de radiotéléphonie mobile**

L’implantation des antennes relais de radiotéléphonie mobile doit justifier :

- du respect des conditions de salubrité, de sécurité et de tranquillité publique ;
- de la sauvegarde du caractère ou de l’intérêt des lieux avoisinants ;
- de la protection du paysage naturel ou urbain.

• **Dépôts à l’air libre – Matériaux de constructions ou de démolitions – Matériaux de carrière**

Les dépôts à l’air libre de matériaux de démolition et de déchets sont interdits en toute zone du PLU sauf autorisation préalable délivrée par le maire. Les autorisations de dépôts à l’air libre, de matériaux de construction et de déchets doivent être justifiées par les besoins d’une activité existante, de travaux ou de chantiers en cours et être compatibles avec les orientations et les objectifs définis par le plan départemental d’élimination des déchets approuvé par arrêté préfectoral n° 2002-I-1333 en date du 19 mars 2002.

• **Casses automobiles**

L’installation de nouvelles casses automobiles sont interdites en toute zone du PLU.

• **Installations de stockage et traitements des déchets**

Les autorisations d’installation de stockage et de traitement des déchets sont interdites en toutes zones du PLU sauf si elles sont liées à une activité ou une installation existante à la date d’approbation du PLU.

Elles doivent être compatibles avec les orientations et les objectifs définis par le plan départemental d’élimination des déchets approuvé par arrêté préfectoral n° 2002-I-1333 en date du 19 mars 2002.

• **Affouillements et exhaussement des sols**

Les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d’un projet admis dans la zone sont autorisés à condition qu’ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou l’écoulement des eaux et qu’ils ne portent pas atteinte **au caractère ou à l’intérêt des sites et paysages naturels**.

Seuls les terrassements et affouillements nécessaires à l’exploitation agricole ou à la réalisation de bassins de rétention sont autorisés en zones A et N. Leur autorisation est toutefois conditionnée à l’élaboration d’une notice justifiant de l’intégration paysagère et environnementale du projet.

• **Carrières**

Les autorisations de carrières, en application de la législation sur les installations classées, doivent être compatibles avec les orientations et les objectifs définis par le schéma départemental des carrières de l’Hérault approuvé par arrêté préfectoral n° 2000-I-1401907 en date du 22 mai 2000.

Dispositions applicables à certaines catégories de constructions

L’autorisation des constructions mentionnées dans le présent article peut être refusée ou subordonnée à l’observation de prescriptions spéciales, notamment à la création de marges de reculement, de plantations ou de clôtures, si les installations ou travaux, par leur situation, leur nature ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte :

- à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique ;
- au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques ;
- à l’exercice des activités agricoles ou forestières ou à la conservation des milieux naturels, de la faune ou de la flore.

Il en est de même si les installations ou travaux impliquent la réalisation par la commune d’équipements nouveaux non prévus.

• **Murs de soutènement**

Les murs de clôture doivent pouvoir être utilisés comme murs de soutènement pour maintenir les terres instables. Il est obligatoire de les équiper de barbacanes. Il n'y a pas de réglementation de hauteur pour ce type de construction ; toutefois, elles doivent être adaptées à la topographie des lieux et, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des sites et paysages naturels ou urbains.

Pour une meilleure gestion et appréciation des risques d'éboulement liés à l'instabilité des talus et au ruissellement des eaux pluviales, les demandes d'autorisation concernant les murs de soutènement de toute nature (béton, enrochements, etc) situés en bordure des voies publiques, privées et en limite parcellaire devront présenter un projet détaillé avec plan et coupe de l'ouvrage ainsi qu'une note de calcul de l'ouvrage et des réseaux pluviaux.

• **PISCINES**

La construction de piscines n'est pas autorisée en zone A

La construction de piscines n'est pas autorisée en zone N, sauf si elles sont situées à proximité immédiate des habitations en zones NI, ou habitations existantes (à la date d'approbation du PLU) situées sur la même unité foncière, et dans la même zone.

Les piscines sont soumises aux règles d'implantation et de recul (articles 6, 7 & 8) et ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol si leur hauteur par rapport au terrain naturel est inférieure à 0,60 mètre.

Les piscines dont la hauteur par rapport au terrain naturel est supérieure à 0,60 mètre, les piscines couvertes et les locaux techniques des piscines sont soumis aux règles applicables aux constructions ; ils doivent être implantés de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

• **Abris de jardins et constructions légères**

La construction d'abris de jardin ou de constructions légères isolées n'est pas autorisée en zone A, ou N, sauf si elles sont liées ou situées à proximité immédiate des habitations autorisées ou existantes (à la date d'approbation du PLU).

La construction d'abris de jardin ou de constructions légères isolées est autorisée en secteurs A, AI, N.

Dispositions applicables aux ouvrages publics et aux installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics

Sous réserve :

- du respect des réglementations spécifiques et en particulier de celles relatives aux installations classées, aux sites et espaces naturels protégés et aux servitudes d'utilité publique,
- et dès lors que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés dans le projet d'aménagement et de développement durable,
- les équipements d'intérêt public réalisés par ou pour une personne publique, équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol) et de superstructures (bâtiments publics à usage collectif) et les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement sont autorisés en toutes zones du PLU.

Dans la mesure où leurs caractéristiques techniques l'imposent et qu'elle soit justifiée dans le cadre d'un projet architectural en considération des lieux avoisinants, les bâtiments publics à usage collectif peuvent faire l'objet de dérogations dans l'application des règles d'implantation, de recul, de hauteur et de densité.

Dispositions applicables aux constructions existantes en zones naturelles

Selon les dispositions du L. 123-1-5-II-6° du code de l'urbanisme, le règlement peut :

A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés :

- a) Des constructions ;
- b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un 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, en zone agricole, 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.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article 3 – Accès et voirie

Accès

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

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, etc.

Les caractéristiques doivent également répondre aux normes relatives à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

À moins que l'importance de l'opération ne justifie la création de plusieurs accès sur la même voie, il n'est autorisé qu'un seul accès ouvert sur la même voie par opération.

• **Accès sur voie à grande circulation**

Les sections de voies sur lesquelles la création d'accès nouveau est interdite sont identifiées sur les plans de zonage.

Voirie

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (secours d'urgence, lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Une voie en impasse est une voie ne possédant qu'un seul point d'entrée – sortie et qui nécessite donc de faire soit un demi-tour avec manœuvre soit une marche arrière pour pouvoir en sortir.

Une rue terminée par une placette de retournement aménagée avec un terre-plein central et permettant de faire demi-tour sans manœuvre particulière n'est pas une impasse.

Les circulations douces pour les piétons et les cycles doivent être sécurisées par des aménagements adéquats.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable & eau incendie

Dans les zones urbaines et à urbaniser

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

La défense incendie doit être conforme aux dispositions dispensées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours en fonction de la zone considérée.

Dans les zones naturelles et agricoles

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation devra se conformer aux dispositions du zonage d'assainissement approuvé.

Dans les zones urbaines et à urbaniser desservies par le réseau d'assainissement collectif

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées.

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères).

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif d'eaux usées. Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles devront en priorité être traitées sur la parcelle. Dans l'impossibilité, elles pourront être dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans impact sur les propriétés voisines.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Dans les zones naturelles et dans les zones urbaines et à urbaniser non desservies par le réseau d'assainissement collectif

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les pétitionnaires devront réaliser des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur. La superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un assainissement non collectif et assurer la protection du captage d'eau.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les effluents liés aux activités agricoles doivent faire l'objet d'un prétraitement approprié avant rejet dans le réseau public.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Assainissement eaux pluviales

Il est recommandé d'éviter les aménagements concourant à imperméabiliser de grandes surfaces, sauf à prévoir des bassins de rétention suffisamment dimensionnés, ou des procédés limitant le ruissellement.

En particulier, en matière de pluvial, il convient de rechercher la mise en œuvre de techniques compensatoires favorisant l'infiltration des eaux pluviales sur place (tranchées filtrantes, puits d'infiltration, chaussées réservoir, etc.).

Lorsque le réseau public d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements doivent être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Dans les zones urbaines et à urbaniser

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

En l'absence de caniveaux ou de fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu récepteur.

En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain ou placées de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Les réseaux établis dans les périmètres de lotissement ou d'opération groupée devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Ordures ménagères

Pour les constructions à usage d'habitat collectif, pour les lotissements et pour les groupes d'habitations, le ou les emplacements retenus des containers en fonction de la situation du terrain et du nombre de logements doit être clairement précisé dans les demandes de permis de construire ou de permis d'aménager. Les regroupements des containers individuels et l'usage des containers collectifs sont interdits sur le domaine public. Le traitement et l'évacuation des déchets résultant des activités économiques doit être à la charge des entreprises ou des établissements concernés.

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Dans les zones urbaines et à urbaniser, les divisions de terrain ne doivent pas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils sont rattachés aux propriétés riveraines.

Dans les lotissements, la superficie des lots constructibles et leur découpage doit répondre à des motifs d'urbanisme et favoriser la diversité des types d'habitat.

Articles 6, 7 & 8 – Implantation des constructions

Dans les zones urbaines et à urbaniser, l'implantation des constructions doit permettre de garantir la cohérence des alignements bâtis en fonction du contexte urbain. Elle doit notamment répondre à des motifs d'urbanisme, de paysage et d'économie d'espace.

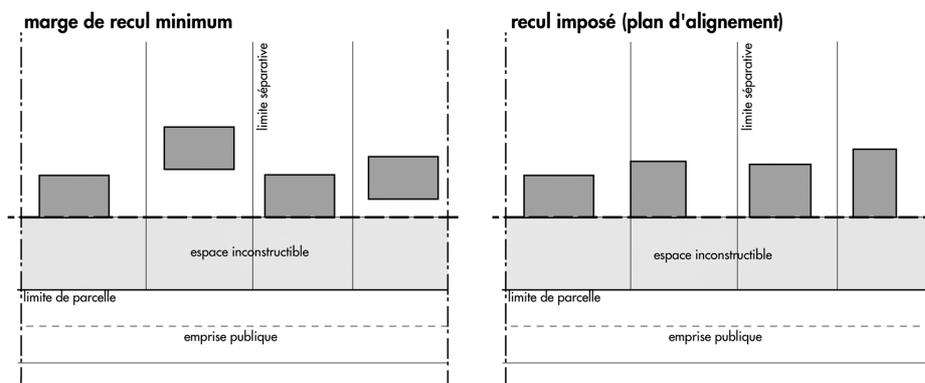
Rappels et définitions

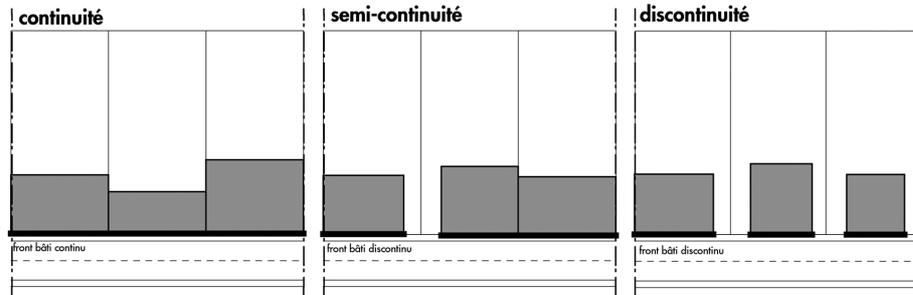
Règles d'alignement (article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques)

L'alignement est constitué selon les cas par :

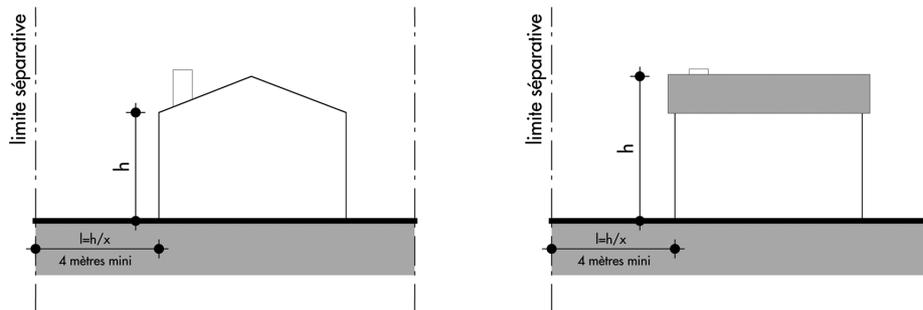
- un emplacement réservé pour la voirie,
- la limite existante entre le domaine privé et le domaine public.

L'alignement à prendre en compte est celui qui résulte des largeurs de voies fixées au PLU. À défaut, c'est la limite de fait de la voie publique qui doit être prise en considération, c'est à dire celle située entre l'emprise de la voie et l'unité foncière qui la borde.





Règle d'implantation par rapport aux limites séparatives (article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives)



Définition des constructions annexes pour lesquelles peuvent s'appliquer des dispositions particulières

Les constructions annexes sont définies comme les dépendances non habitables d'une habitation qui ne créent pas de surface de plancher. La définition d'une construction annexe implique l'existence d'un **lien fonctionnel** avec la construction principale réalisée sur le terrain et un **lien physique** qui l'assimile donc à une **extension du corps principal du bâtiment**.

Les constructions annexes peuvent être :

- des garages,
- des abris de jardin,
- des locaux techniques,
- des auvents, pergolas, etc,
- lorsqu'ils jouxtent la construction principale.

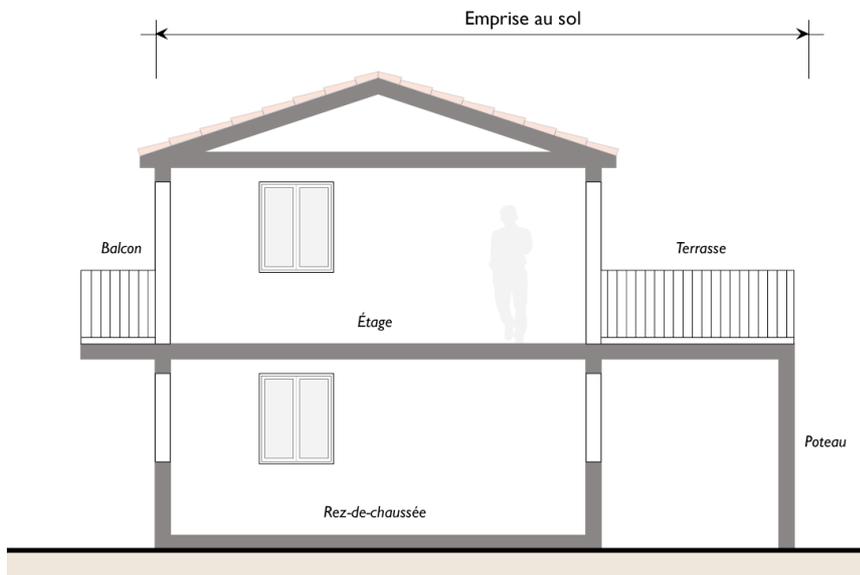
Ne sont pas compris dans les constructions annexes :

- les piscines,
- toutes constructions non mitoyennes avec la construction principale y compris celles susmentionnées.

Article 9 – Emprise au sol des constructions

Sont compris dans l'emprise au sol des constructions :

- toute construction, enterrée ou non, épaisseur des murs et des isolants extérieurs incluse ;
- les terrasses, auvents, avancées de toiture, etc. soutenues par un poteau ou continu à un escalier ancré dans le terrain naturel ;
- les bassins de piscine et leur couverture éventuelle ;
- les bassins de rétention ;
- les débords de toiture et constructions en surplomb de plus de 2 mètres par rapport à la façade principale.



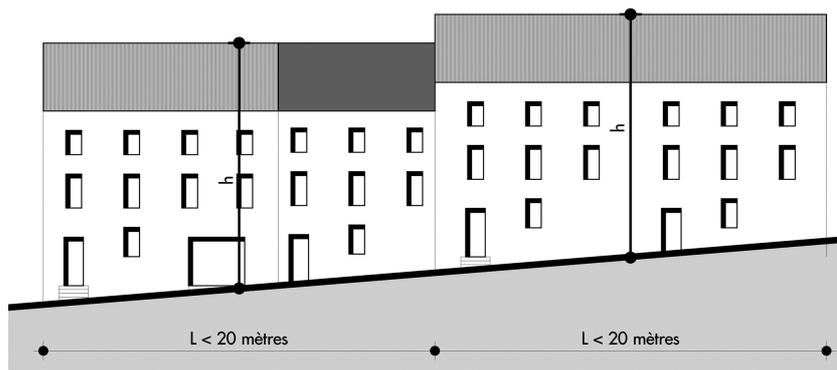
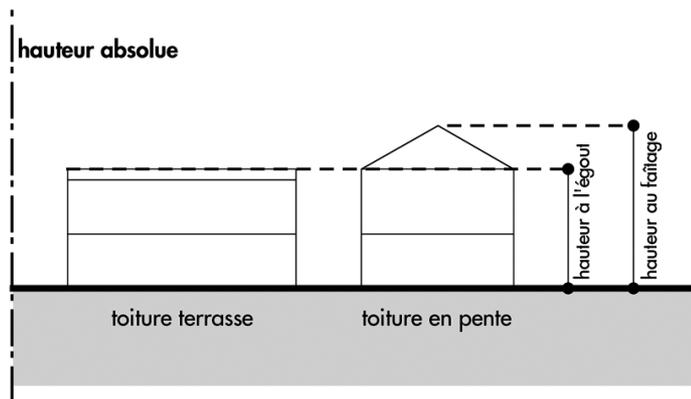
Article 10 – Hauteur des constructions

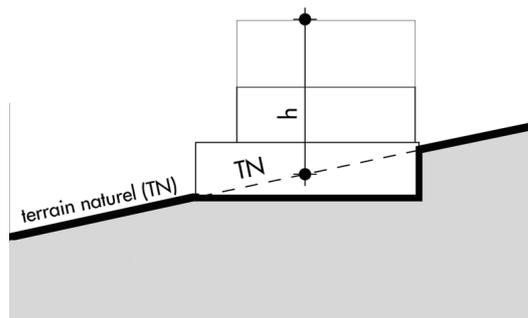
Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- l'une fixe la hauteur maximale autorisée (hauteur absolue),
- l'autre fixe la hauteur par rapport à la largeur de la rue adjacente (hauteur relative).

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage du toit), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée à partir du milieu de la façade. Si la construction est très longue, la façade peut être divisée en sections n'excédant pas vingt mètres de longueur et la hauteur de chaque section est calculée à partir du milieu de chacune d'elles.





En toute zone du PLU, il peut être dérogé à la règle de hauteur maximale pour des dépassements ponctuels dus à des exigences techniques ou fonctionnelles.

Article 11 – Aspect extérieur

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas 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.

Un soin particulier doit être apporté à l'aspect et à la composition architecturale de la construction notamment du côté où elle est la plus perceptible depuis l'espace public.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

• Implantation et orientation des constructions

L'implantation et l'orientation de toute construction doivent être justifiées avec soin au regard :

- de l'espace public,
- de la présence éventuelle d'un ou plusieurs éléments naturels ou bâti significatifs.

• Traitement des murs mitoyens et des pignons

Les murs mitoyens ou les murs pignons de grande hauteur (pour les immeubles collectifs notamment) ainsi que les murs aveugles, pignons ou mitoyens apparents et très visibles depuis la voirie (pour les habitations individuelles) doivent faire l'objet d'un traitement esthétique approprié.

• Clôtures

Il est rappelé que l'édification des clôtures doit être soumise à une déclaration préalable (délibération du Conseil Municipal du 18 décembre 2009).

La clôture est la partie d'une construction privée la plus dépendante du domaine public ; elle doit être considérée non pas comme un simple élément de façade d'une construction privée mais comme la partie "publique" de cette construction. Elle doit à ce titre offrir une certaine homogénéité, une harmonie, avec les clôtures voisines ou environnantes.

Des principes simples d'harmonie ou d'unité d'aspect et de proportions sont à respecter, aussi bien pour les clôtures proprement dites, que pour les portails et portillons d'entrée. **Pour les murs de clôture, un revêtement de finition est obligatoire sur la face donnant sur le domaine public au moins.**

• Volumétrie des bâtiments

Les constructions doivent être conçues avec simplicité et dans un souci d'homogénéité d'ensemble même lorsqu'elles comportent plusieurs fonctions différentes (habitats, surface de vente, stockage, bureaux et logements de fonction). La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples. Aucun volume ne doit être traité comme volume résiduel. Chacun doit être considéré comme partie intégrante de l'ensemble.

Les constructions annexes telles que garages, terrasses, patios, pergolas, barbecues, etc doivent être correctement intégrées aux volumes de la construction.

• Façades

Les teintes utilisées pour les façades doivent se rapprocher des tons traditionnels existants. Les teintes doivent respecter le nuancier déposé en mairie.

• Toitures et vérandas

Les toits doivent être couverts avec des tuiles canal (tuiles rondes romanes) ou tuiles canal à emboîtement. L'aspect général devra respecter une cohérence visuelle et architecturale.

Les toitures terrasses sont autorisées selon des règles particulières en fonction des zones.

Les matériaux translucides et des pentes de toitures différentes pourront être admis pour les vérandas et les verrières sous réserve de leur bonne intégration avec le bâtiment existant.

• Matériaux

Les constructions doivent être conçues avec qualité.

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres de même que les enduits grossiers et les maçonneries non enduites sont interdits.

• Polychromie

Les façades doivent être traitées dans une gamme de couleurs s'harmonisant avec le site et son environnement. Les teintes doivent respecter le nuancier déposé en mairie. **La nature, la texture et la teinte des matériaux, enduits et peintures doivent être précisées explicitement sur les élévations jointes à chaque demande de permis de construire.**

• Lignes électriques – climatiseurs

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent obligatoirement être installées en souterrain.

Les climatiseurs doivent être intégrés dans les constructions. Ils ne doivent pas être implantés en limite séparative ou en saillie sur le domaine public ou à proximité immédiate.

• Éléments bioclimatiques et énergies renouvelables

Les dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique), les dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à la volumétrie générale de la construction, les dispositifs et couvertures améliorant la rétention d'eau et le confort climatique sont recommandés.

Les capteurs solaires se trouveront en toiture et doivent être correctement intégrés à celle-ci et leurs réserves d'eau sont interdites en superstructure ; ces dispositifs doivent être accordés au volume et à l'esthétique de la construction.

• Antennes et paraboles

Elles sont interdites en façades. Toutes les dispositions techniques doivent être mises en œuvre pour diminuer les impacts visuels de ces installations.

• Édicules techniques

Les édicules techniques tels qu'armoires, locaux, bornes, etc doivent être intégrés dans la conception architecturale d'ensemble de la construction et évité toutes nuisances notamment sonores.

Article 12 – Stationnement

Les projets de lotissements et d'opérations groupées doivent permettre de limiter au maximum le débordement du stationnement privé, notamment résidentiel, sur le domaine public par des aménagements qualitatifs dissuadant notamment toute forme de stationnement sauvage. Dans les opérations d'ensemble ou les lotissements la réalisation de parkings collectifs est exigée.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction d'un logement locatif social financé avec un prêt aidé par l'État

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes et sur des emplacements prévus à cet effet. Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, il peut être autorisé (pour le constructeur) :

- soit de réaliser directement, sur un terrain lui appartenant à proximité immédiate (300 mètres), les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public ou une acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, à proximité immédiate (300 mètres), pour les places nécessaires qui lui font défaut.

Ces dispositions sont applicables à toutes occupations et utilisations du sol nouvelles, aux changements de destination et aux extensions de bâtiments.

Elles ne s'appliquent pas aux constructions et extensions de bâtiments publics pour lesquels les besoins en stationnement devront être déterminés par les services chargés de l'instruction et de la délivrance de l'autorisation.

Pour les constructions nouvelles d'habitat collectif, un local pour cycles est obligatoire, d'une capacité d'un cycle par unité de logement.

Pour toutes constructions nouvelles à usage d'activités, de services ou d'équipement collectif, les aires de stationnement à réserver hors du domaine public devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que les véhicules de la clientèle.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte. Dans la mesure du possible, les parkings ou garages aménagés en rez-de-chaussée de bâtiments ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie.

En cas de restauration, dans leur volume, d'immeubles existants (sans changement de destination), n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement (sans création de logements supplémentaires), les dispositions de l'article 12 relatif au stationnement n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

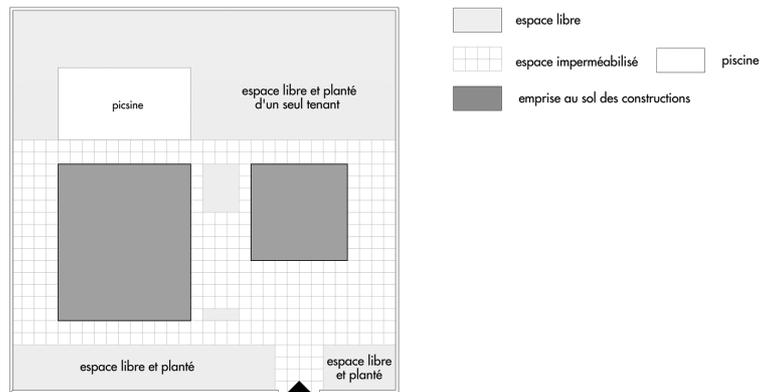
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages ou d'aires de stationnement collectifs est de 25 m², y compris les accès. Cette superficie peut être réduite dans le cas de la fourniture d'un document justifiant une circulation aisée.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,5 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Article 13 – Espaces libres et plantations

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprises bâties. Ils ne comprennent pas les espaces aménagés autour des constructions : trémies d'accès aux bâtiments, accès et surfaces de stationnement imperméabilisées, terrasses et piscines.

Les espaces libres comprennent les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc).



Dans les zones urbaines et à urbaniser, l'ensemble des espaces libres doit faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du paysage urbain, il est imposé de laisser un minimum d'espaces libres en pleine terre et végétalisés.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour les aires de stationnement, il est imposé la plantation d'au minimum un arbre d'essence locale de moyen développement par tranche de 4 places.

Des règles plus contraignantes peuvent être définies selon les zones ou les secteurs.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer figurant sur les plans de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Dispositions applicables aux zones urbaines

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation centrale dominée par de l'habitat ainsi que par des services, équipements et activités diverses. Elle est composée du centre ancien du village et de ses équipements (écoles...).

La zone UA constitue le centre historique de Autignac marqué par son intérêt architectural, urbain et paysager (avec des constructions anciennes édifiées en ordre continu et à l'alignement le plus souvent).

Cette zone est concernée par un aléa faible de retrait-gonflement des formations argileuses et de glissement de terrain.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Les articles 1 et 2 suivants font référence à des destinations de constructions définies à l'article 1 & 2 des dispositions générales. Les autres modes d'occupations des sols³ et autres catégories de constructions⁴ de même que les ouvrages et installations d'intérêt public non mentionnées aux articles suivants sont réglementées au travers des dispositions générales.

Article 1 – UA – Occupations et utilisations du sol interdites

La destination de constructions suivante est interdite :

- industrie.

Article 2 – UA – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Les destinations de constructions suivantes sont admises sous conditions :

- commerces,
- artisanat,
- entrepôts commerciaux,
- exploitations agricoles.

Les destinations de constructions et d'occupations du sol mentionnées ci-dessus, qu'elles soient ou non soumises à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, sont admises à condition :

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances trop fortes, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont seules autorisées sous réserve des conditions visées au paragraphe ci-dessus.

L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sont autorisés dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.

La création de tout nouveau logement (même issu d'une division d'un bâti existant) est soumise, selon le régime auquel il appartient, à autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, etc.)

³ -installations et travaux divers, campings et aires de stationnement de caravanes, habitations légères de loisirs, antennes érigées sur mâts, éoliennes, panneaux et enseignes publicitaires, dépôts à l'aire libre de matériaux de construction ou de déchets, installations de stockage et de traitement des déchets, affouillements et exhaussements des sols, carrières

⁴ -murs de soutènement, clôtures

Le changement de destination est soumis à déclaration préalable R421-17CU dont le R. 421-17 d et le R. 421-17-I-d du code de l'urbanisme.

Les voies en impasse peuvent admettre des logements supplémentaires dans la mesure où le stationnement est géré sur le domaine privé, à concurrence de 2 places de stationnement/logement minimum.

La création des aires de stationnement ne devra pas contraindre le fonctionnement des services de ramassage des ordures et de protection civile.

Pour les projets de constructions ou de réhabilitation d'habitations de plus de 500 m² de surface de plancher à usage d'habitat, le projet consacrera *a minima* 20 % de cette surface de plancher en logement locatif social. Dans le cadre d'une division d'un bâtiment en plusieurs logements, un logement locatif social sera créé pour 4 unités (4 dont 1 LLS).

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article 3 – UA – Accès et voirie

Accès

Voir les dispositions générales

Accès en bordure des voies bordées d'arbres

- cas des lotissements et groupes d'habitations

Les lotissements et groupes d'habitations doivent être conçus de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres.

Si aucune autre solution n'est possible, la voirie du lotissement ou du groupe d'habitations peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les lotissements et groupes d'habitations importants.

Les carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres. En cas d'impossibilité, l'accord de la commission des sites sur les abattages indispensables doit être recueilli préalablement au dépôt de la demande de lotissement ou de permis de construire. Tout arbre abattu devra être remplacé par une espèce de valeur équivalente dans le cadre de l'opération.

- cas des constructions isolées

La construction de bâtiments nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres peut être interdite :

- si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou de plusieurs arbres,
- si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

Voirie

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 10 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Toutefois pour les voies en impasses existantes, la création de nouveau logement est subordonnée au respect de la règle sur le stationnement. Il en va de même dans le cadre de la division d'un bâtiment en plusieurs habitations.

Article 4 – UA – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

La défense incendie doit être conforme aux dispositions dispensées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours en fonction de la zone considérée.

Assainissement eaux usées

Voir les dispositions générales

Assainissement eaux pluviales

Voir les dispositions générales

Électricité - Téléphone – Télédistribution

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements doivent être réalisés impérativement en souterrain.

Ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir la possibilité d'accueillir un ou plusieurs emplacements à conteneur ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé.

Article 5 – UA – Caractéristiques des terrains

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux débords de toitures (dans la limite de 80 cm maximum), aux balcons (à la condition qu'ils soient à l'étage, dans la limite de 80 cm de profondeur), aux marquises et autres éléments de modénature, et s'apprécient en fonction des caractéristiques de la voie et de la moindre gêne occasionnée.

Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises dans l'un des cas suivants :

- lorsque le projet concerne une opération d'ensemble,
- lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlot,
- lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 mètres,
- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale,
- lorsque le retrait a pour but de créer une ou plusieurs places de stationnement,
- lorsqu'un mur de clôture ancien à conserver, de qualité d'aspect et de construction, borde la voie,
- lorsqu'il s'agit d'un bâtiment à l'architecture remarquable.

Dans ces cas, les reculs pourront être compris entre 0 et 5 mètres.

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

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- lorsque le projet de construction intéresse un terrain ayant une façade sur rue au moins égale à 20 mètres ;
- lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état – sur le fond voisin – qui est contigu à la limite séparative ;
- lorsque les limites séparatives sont situées au delà d'une bande de 15 mètres à compter de la limite d'implantation autorisée par rapport aux voies et emprises publiques, lorsqu'il s'agit d'un bâtiment à l'architecture remarquable.

Dans ces cas, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- cas des piscines et des constructions annexes des habitations

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel. Les piscines dont la hauteur excède 0,60 mètre devront s'implanter à 2 mètres de la limite séparative. Les locaux techniques devront être implantés de façon à générer la moindre gêne pour les voisins.

Les constructions annexes peuvent être implantées en limite séparative à condition de ne pas dépasser 4 mètres de hauteur totale (annexe) et 12 mètres de longueur mitoyenne maximale (annexe et bâtiment principal).

Article 8 – UA – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leurs hauteurs totales respectives, soit $L=(H_1 + H_2)/3$.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification de garages, de piscines et de barbecues et dans la limite de **4 mètres** de hauteur totale.

Article 9 – UA – Emprise au sol

Non renseigné

Article 10 – UA – Hauteur des constructions

Définition de la hauteur

Voir les dispositions générales

Hauteur relative

Pour conserver le caractère du vieux centre, les règles de hauteur peuvent être adaptées aux volumes bâtis existants.

Hauteur totale

Dans tous les cas, la hauteur maximale des constructions n'excédera pas 14 mètres avec au plus 4 niveaux y compris le rez-de-chaussée augmenté éventuellement d'un aménagement sous comble.

Article 11 – UA – Aspect extérieur

Sous réserve :

- du respect des recommandations spécifiques pouvant être édictées par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (Architecte des Bâtiments de France) et par la mairie,
- et dès lors que l'opération s'inscrit dans le cadre d'un projet architectural justifiant de caractéristiques particulières,

Les prescriptions suivantes peuvent faire l'objet d'une adaptation.

Afin de préserver le caractère urbain du village, les constructions, installations et annexes doivent respecter les prescriptions suivantes :

Toitures

Les couvertures seront en tuile canal de terre cuite posées en courant et en couvert. Les tuiles seront de teinte claire, vieillie, non uniforme. Les tuiles de couvert seront autant que possible des tuiles de récupération. En aucun cas, les plaques dites de « sous-toiture » ne seront visibles. Elles seront autorisées à condition de n'être visibles ni en bas de pente, ni au niveau des rives, solins, etc. et de recevoir des tuiles canal de courant et des tuiles canal de couvert de réemploi.

Les versants de la toiture doivent obligatoirement être du même sens que ceux des constructions existantes ; leur pente ne doit pas dépasser 35 %, ni être inférieure à 25 %.

Les toits-terrasses sont admis partiellement (30 % maximum de la superficie totale des toitures) soit en tant qu'éléments de raccordements entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles.

Des matériaux translucides et des pentes de toiture différentes pourront toutefois être admis pour les vérandas.

Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique sont autorisées sous réserve d'être intégrées à la toiture et de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage urbain et de l'architecture.

Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. La couleur des façades se rapprochera des teintes : blanc cassé, ton pierre, blanc, pierre claire, beige, brun clair. Des teintes se rapprochant des enduits anciens de la zone UA pourront être admises si elle ne porte pas atteinte à l'harmonie de l'ensemble.

Les volets seront en applique et en bois. Les volets PVC ou métalliques seront proscris, même intégrés à l'intérieur des murs.

- composition des façades

L'organisation des ouvertures devra reprendre l'ordonnement ancien des façades. Sur une même façade, l'axe des baies principales devra être aligné ainsi que leurs linteaux.

Dans le cas de travaux de rénovation ou de restauration, les décors architecturaux existants tels que frises, parements doivent être relevés et repris. On veillera particulièrement à la conservation et à la mise en valeur de l'aspect traditionnel des façades existantes en cas de réalisation de nouvelles ouvertures.

- nature et finition des enduits

Pour les travaux de réhabilitation et d'une manière générale, les murs seront enduits ; seules les façades en pierre de taille, ne seront pas enduites. Un enduit de chaux naturelle sera utilisé de préférence. Les enduits au ciment ou plastiques doivent être évités. Divers types de finition pourront être envisagés : taloché fin, lissé à la truelle, frotté, gratté, etc. Les enduits auront de préférence une granulométrie fine, sans relief (les enduits dits "rustiques" ou ceux présentant des aspérités artificielles sont exclus). La teinte de l'enduit devra respecter le ton des enduits anciens, ou s'inspirer de la palette des teintes du village. Les façades de teinte vive et blanche sont interdites.

- grilles, balcons et auvents

Les balcons débordant de plus de 50 centimètres sur le domaine public sont interdits. Pour les grilles et les garde-corps, les volutes et les renflements par rapport au plan horizontal sont à proscrire. En effet, l'ensemble des éléments composant les grilles et garde-corps seront situés dans le même plan. Les garde-corps à créer seront constitués par un barreaudage simple avec main-courante et lisse basse, les volutes et renflements seront autorisés sur le plan vertical. Les balustres sont interdits.

- percements

Il est rappelé que les percements sont des éléments importants de la composition architecturale des façades.

Les ouvertures créées auront des proportions rectangulaires verticales plus hautes que larges (rapport de 1 × 2 environ).

Les portails cintrés donnant accès aux remises et aux garages en rez-de-chaussée doivent être dans la mesure du possible maintenus même si la destination des locaux est modifiée.

Il en est de même pour les encadrements de baies saillants en pierre de taille appareillée. Ils seront créés suivant le modèle des encadrements existants dans le cas de percements ou de modifications d'ouvertures.

- énergie nouvelle – climatiseurs – antennes paraboliques

Les climatiseurs doivent être intégrés dans le volume bâti des constructions et cachés à la vue. Leur implantation en limite séparative est interdite.

La pose d'antenne parabolique en façade est interdite ; elle devra se faire en priorité en toiture.

Clôtures

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction. Si le mur n'est pas bâti en pierre, il devra avoir un aspect et une teinte identique aux façades (enduit de même couleur et de même finition).

Matériaux proscrits

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, matériaux synthétiques ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc.

Les constructions en bois devront être revêtues par un enduit adapté conforme au nuancier déposé en mairie.

Les chenaux, gouttières et descentes en PVC sont interdits, ils seront en zinc, fonte ou en cuivre.

Les menuiseries

Les portes et les fenêtres seront en bois peints dans les teintes s'harmonisant avec les façades. Les menuiseries des fenêtres devront présenter une division rectangulaire verticale (grand côté dans le sens de la hauteur).

Les volets seront réalisés à l'ancienne, en bois, sans écharpe en Z. Les volets seront peints de même couleur que les menuiseries, éventuellement un ton plus soutenu.

Lignes électriques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Article 12 – UA – Stationnement

IL EST EXIGÉ :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Au moins deux places de stationnement par logement créé sur le domaine privé et non closes.

Pour les constructions à usage commercial et de bureau y compris les bâtiments publics :

Dans le cas d'un terrain présentant une surface libre d'une superficie supérieure à 100 m², une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors œuvre nette du local de l'activité concernée.

Pour les hôtels :

Une place de stationnement par chambre ou se trouvant à proximité sur le domaine public.

Pour les salles de spectacles et de réunions et les restaurants :

Un nombre de places de stationnement déterminé en divisant par dix la capacité d'accueil.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de restauration, dans leur volume, d'immeubles existants n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

Article 13 – UA – Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige de 2 mètres minimum à la plantation pour 50 m² de terrain hors emprises bâties.

Les parcelles présentant un espace libre doivent conserver au moins 70% de ces espaces.

Section 3 : Possibilités d'occupation du sol**Article 14 – UA – Possibilités maximales d'occupation du sol**

Disposition supprimée

Section 4 : Environnement et communication**Article 15 – UA – Obligations pour les constructions, travaux et installations en matière de performance énergétique et environnementale**

Jusqu'au 1^{er} janvier 2017 et dans le cadre des réhabilitations, la réglementation thermique 2012 devra s'appliquer. Au 1^{er} janvier 2017, les constructions nouvelles et réhabilitations devront respecter les normes relatives aux bâtiments à énergie passive.

Article 16 – UA – Obligations pour les constructions, travaux et installations en matière de réseaux et nouvelles communications

Non renseigné

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine équipée formant l'ensemble de l'agglomération récente de Autignac composée de quartiers à dominante pavillonnaire.

Il existe un sous-secteur UCag autorisant les constructions à usage agricole.

Cette zone est concernée :

- par un aléa faible de retrait-gonflement des formations argileuses et de glissement de terrain,
- par un risque inondation inscrit au plan de prévention des risques inondations, annexé au PLU,
- par des obligations légales de débroussaillage.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Les articles 1 et 2 suivants font référence à des destinations de constructions définies à l'article 6 des dispositions générales. Les autres modes d'occupations des sols⁵ et autres catégories de constructions⁶ de même que les ouvrages et installations d'intérêt public non mentionnées aux articles suivants sont réglementées au travers des dispositions générales, articles 7, 8 et 9.

Article 1 – UC – Occupations et utilisations du sol interdites

Pour la zone UC :

Les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- industrie,
- entrepôts commerciaux,
- exploitations agricoles ou forestières.

Pour la zone UCag :

- commerces,
- industrie,
- entrepôts commerciaux.

Article 2 – UC – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Les destinations de constructions suivantes sont admises sous conditions :

Pour la zone UC :

- hébergement hôtelier ou para-hôtelier,
- bureaux et services,
- commerces,
- artisanat.

Pour le secteur UCag :

- les constructions à usage agricole et forestier.

Les destinations de constructions et d'occupations du sol mentionnées au présent article, qu'elles soient ou non soumises à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, sont admises à condition :

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;

⁵ -installations et travaux divers, campings et aires de stationnement de caravanes, habitations légères de loisirs, antennes érigées sur mâts, éoliennes, panneaux et enseignes publicitaires, dépôts à l'aire libre de matériaux de construction ou de déchets, installations de stockage et de traitement des déchets, affouillements et exhaussements des sols, carrières

⁶ -murs de soutènement, clôtures

- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances trop fortes, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant (attention dans le cadre de bâtiment à usage agricole, la notion d'intégration paysagère prévaudra à celle de compatibilité avec le milieu environnant).

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont seules autorisées sous réserve des conditions visées au paragraphe ci-dessus.

Pour les projets de constructions d'habitations de plus de 600 m² de surface de plancher à usage d'habitat (permis de construire ou permis de lotir - aménager), le projet consacrera *a minima* 20 % de cette surface de plancher en logement locatif social.

Pour le secteur UCag :

- Une construction à usage d'habitation et un hangar sont autorisés, un élément de liaison est obligatoire entre les deux édifices, il doit être structurant de sorte à ce qu'ils ne puissent être dissociés en cas de vente.
- La hauteur du hangar ne devra excéder 6,50 m au faitage. Si la toiture est en bac acier, un acrotère finira la façade de sorte à masquer ce dernier. S'il s'agit d'une couverture photovoltaïque, il n'y a pas de nécessité d'avoir un acrotère.
- Les façades du hangar seront en dur (maçonnées) pour les parties visibles depuis la RD et enduites dans les tons pierre ou sable (finition gratté, taloché fin ou éventuellement projeté fin) de même que son éventuel acrotère,
- Les façades non exposées à la RD pourront être en bardage métallique (obligatoirement de teinte anthracite),
- Les ouvertures seront à privilégier autour des portes d'accès engin, le PVC sera autorisé (les teintes foncées sont à privilégier),
- La clôture sera uniforme selon la typologie suivante : mur bahut 0,50 m surmonté d'un grillage maille rigide (panneau rigide) de 1,25 mètres de teinte brune, anthracite, ou vert foncé, le mur bahut sera enduit des deux côtés et dans la même teinte que les bâtiments (habitation et hangar),
- La clôture sera obligatoirement doublée par une végétale multi essence où les résineux (cyprès, thuyas) sont proscrits ;
- La construction à usage d'habitation présentera obligatoirement une orientation bioclimatique,
- Elle aura une hauteur maximale limitée à R+1,
- La teinte sera identique à celle du hangar (ton pierre ou sable),
- La toiture sera en tuile languedocienne (tuile canal aspect vieilli),
- Les menuiseries seront de teinte anthracite,
- Les espaces de stockage seront invisibles depuis la RD, ils seront obligatoirement ouverts et couverts,
- Un coefficient d'espace libre (non artificialisé) de 60 % devra être respecté sur l'ensemble de la parcelle.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article 3 – UC – Accès et voirie

Accès

Voir les dispositions générales

Accès en bordure des voies bordées d'arbres

- cas des lotissements et groupes d'habitations

Les lotissements et groupes d'habitations doivent être conçus de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres.

Si aucune autre solution n'est possible, la voirie du lotissement ou du groupe d'habitations peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les lotissements et groupes d'habitations importants.

Les carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres. En cas d'impossibilité, l'accord de la commission des sites sur les abattages indispensables doit être recueilli préalablement au dépôt de la demande de lotissement ou de permis de construire. Tout arbre abattu devra être remplacé par une espèce de valeur équivalente dans le cadre de l'opération.

- cas des constructions isolées

La construction de bâtiments nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres peut être interdite :

- si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou de plusieurs arbres,
- si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

Voirie

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Article 4 – UC – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

La défense incendie doit être conforme aux dispositions dispensées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours en fonction de la zone considérée.

Assainissement eaux usées

Voir les dispositions générales

Assainissement eaux pluviales

Voir les dispositions générales

Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements doivent être réalisés impérativement en souterrain.

Ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir la possibilité d'accueillir un ou plusieurs emplacements à conteneur ou à poubelle en fonction du type de collecte organisé.

Article 5 – UC – Caractéristiques des terrains

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

Article 6 – UC – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Le recul minimal est de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux débords de toitures (dans la limite de 60 cm maximum), aux balcons, dans la limite de 60 cm de profondeur, aux marquises et autres éléments de modénature et s'apprécient en fonction des caractéristiques de la voie et de la moindre gêne occasionnée.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante (sur la même parcelle ou non), dans le but de former une unité architecturale,
- pour les constructions situées en bordure d'un cheminement piétonnier ou d'un espace vert public,
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.

Dans ces cas, le recul peut être de 0 à 5 mètres minimum.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 4 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (**$L=H/2$**). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux débords de toitures, aux balcons et autres éléments de modénature.

Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise :

- lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment existant sur le fonds voisin et de gabarit sensiblement identique ;
- à l'intérieur d'un plan de masse de lotissement ou de groupe d'habitations à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération ;
- dans le cas de deux bâtiments jointifs de dimensions sensiblement égales en hauteur et en longueur réalisés simultanément (dans le cadre d'un permis groupé) ou lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique.

- cas des piscines et des constructions annexes des habitations

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel. Les piscines dont la hauteur excède 0,60 mètre devront se disposer à 2 mètres de la limite séparative. Les locaux techniques respecteront les mêmes règles et seront conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage.

Les barbecues peuvent être implantés en limite séparative en respectant une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Les autres constructions annexes peuvent être implantées en limite séparative à condition de ne pas dépasser 4 mètres de hauteur totale (annexe) et 12 mètres de longueur mitoyenne maximale (annexe et bâtiment principal).

Article 8 – UC – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique

Non renseigné

Article 9 – UC – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % du terrain d'assiette support de la construction.

Article 10 – UC – Hauteur des constructions

Définition de la hauteur

Voir les dispositions générales

Hauteur totale

Pour la zone UC : La hauteur maximale des constructions n'excédera pas 8,50 mètres au faitage avec au plus 2 niveaux (rez-de-chaussée et un étage, R+1), avec possibilité d'aménagement sous comble.

Pour la zone UCag : la hauteur maximale sera de 6,50 mètres au faitage pour la construction à usage agricole, si la toiture est en bac acier, un acrotère finira la façade de sorte à masquer ce dernier. S'il s'agit d'une couverture photovoltaïque, il n'y a pas de nécessité d'avoir un acrotère.
Pour la construction à usage d'habitation, sa hauteur sera limitée à 8,50 mètres au faitage.

Article 11 – UC – Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Pour la zone UC (hors UCag)

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions, installations et annexes doivent respecter les prescriptions suivantes :

Toitures

Les couvertures seront en tuile canal, ou similaire, tuile romane notamment, de teinte claire. Les panneaux en imitation tuile seront obligatoirement recouverts de tuiles. Les versants de la toiture doivent obligatoirement être du même sens que ceux des constructions existantes ; leur pente ne doit pas dépasser 35 %, ni être inférieure à 25 %.

Les toits-terrasses sont admis sur l'ensemble des toitures. Ils pourront concerner l'ensemble des toitures ou être réalisés partiellement soit en tant qu'éléments de raccordements entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles. Les édifices donnant accès aux toits les plus haut ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Des matériaux translucides et des pentes de toiture différentes pourront être admis pour les vérandas. Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique sont autorisées sous réserve d'être intégrées à la toiture et de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage urbain et de l'architecture.

Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin. Il ne sera pas toléré de disparités manifestes. La couleur des façades se rapprochera des teintes : blanc cassé, ton pierre, blanc, pierre claire, beige, brun clair.

Les volets en PVC ou métallique non roulants seront proscrits, ils devront être en bois. Les volets seront peints de même couleur que les menuiseries, éventuellement un ton plus soutenu. Les blocs de volets roulants doivent être intégrés aux murs et non en applique sur la façade.

Les constructions en bois sont admises ; elles doivent respecter la configuration du bâti existant. Dans ce cas, des disparités de teinte peuvent exister avec les façades traditionnelles.

- énergie nouvelle – climatiseurs – antennes paraboliques

Les climatiseurs doivent être intégrés dans le volume bâti des constructions et cachés à la vue. Leur implantation en limite séparative est interdite et ils devront être à plus de 2 mètres de ces limites.

La pose d'antenne parabolique en façade est interdite ; elle devra se faire en priorité en toiture.

Clôtures

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction. Si le mur n'est pas bâti en pierre, il devra avoir un aspect et une teinte identique aux façades (enduit de même couleur et de même finition).

En règle générale, les clôtures devront être constituées par un mur bahut d'au plus 1,50 mètres surmonté ou non d'un grillage ou de lisses bois, les lisses PVC sont interdites. Le doublement des clôtures par une haie

végétale est encouragé. La hauteur totale de la clôture ne devant pas excéder 2 mètres de hauteur mesurée à partir du niveau de la voie. Cependant des hauteurs différentes (plus hautes ou plus basses) des murs bahuts pourront être admises ou imposées en fonction de la topographie des lieux :

- terrain en pente,
- niveau de la rue différent du niveau du terrain naturel de la propriété,
- murs de soubassement ou de soutènement.

Des prescriptions particulières sont édictées par la commune de manière à harmoniser la réalisation des clôtures à édifier le long des voies publiques.

Lignes électriques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Pour le sous-secteur UCag

Pour le bâtiment à usage agricole, son intégration dans le tissu environnant doit être le fruit d'un travail recherché en termes de composition, de volumétrie, d'aspect extérieur, de matériaux, de teinte.

- Un élément de liaison est obligatoire entre les deux édifices (hangar et habitation), il doit être structurant de sorte à ce qu'ils ne puissent être dissociés en cas de vente.
- Les façades du hangar seront en dur (maçonneries) pour les parties visibles depuis la RD et enduites dans les tons pierre ou sable (finition gratté, taloché fin ou éventuellement projeté fin) de même que son éventuel acrotère,
- Les façades non exposées à la RD pourront être en bardage métallique (obligatoirement de teinte anthracite),
- Les ouvertures seront à privilégier autour des portes d'accès engin, le PVC sera autorisé (les teintes foncées sont à privilégier),
- La clôture sera uniforme selon la typologie suivante : mur bahut 0,50 m surmonté d'un grillage maille rigide (panneau rigide) de 1,25 mètres de teinte brune, anthracite, ou vert foncé, le mur bahut sera enduit des deux côtés et dans la même teinte que les bâtiments (habitation et hangar),
- La clôture sera obligatoirement doublée par une végétale multi essences où les résineux (cyprès, thuyas) sont proscrits ;
- La construction à usage d'habitation présentera obligatoirement une orientation bioclimatique,
- La teinte sera identique à celle du hangar (ton pierre ou sable),
- La toiture sera en tuile languedocienne (tuile canal aspect vieilli),
- Les menuiseries seront de teinte anthracite,
- Les espaces de stockage seront invisibles depuis la RD, ils seront obligatoirement ouverts et couverts,

Article 12 – UC – Stationnement

IL EST EXIGÉ :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- pour les opérations de construction, au moins deux places de stationnement non closes par unité de logement sur le domaine privé ;
- pour les lotissements d'habitation et pour chaque lot constructible, est exigé au moins 0,5 place par lot dans les espaces collectifs. Le nombre de place sera toujours arrondi à l'unité supérieure.

Pour les constructions à usage commercial et de bureau y compris les bâtiments publics :

- une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette du local de l'activité concernée.

Pour les hôtels :

- une place de stationnement par chambre.

Pour les salles de spectacles et de réunions et les restaurants :

- un nombre de places de stationnement déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de restauration, dans leur volume, d'immeubles existants n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

Article 13 – UC – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50m² de terrain hors emprises bâties.

Dans les opérations de construction ou de lotissement, 15 % au moins de la superficie doit être réservés en espaces libres.

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

Les constructions devront respecter une superficie minimale de 40 % de l'assiette foncière perméable (par exemple en gravillons, enherbée...).

Pour le secteur UCag :

Un coefficient d'espace libre (non artificialisé) de 60 % devra être respecté sur l'ensemble de la parcelle.

Section 3 : Possibilités d'occupation du sol**Article 14 – UC – Possibilités maximales d'occupation du sol**

Disposition supprimée

Section 4 : Environnement et communication**Article 15 – UC – Obligations pour les constructions, travaux et installations en matière de performance énergétique et environnementale**

Jusqu'au 1^{er} janvier 2017 et dans le cadre des réhabilitations, la réglementation thermique 2012 devra s'appliquer. Au 1^{er} janvier 2017, les constructions nouvelles et réhabilitations devront respecter les normes relatives aux bâtiments à énergie passive.

Article 16 – UC – Obligations pour les constructions, travaux et installations en matière de réseaux et nouvelles communications

Non renseigné

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UEP

Caractère de la zone

La zone Uep représente un secteur pour les équipements publics, collectifs et de service public.

Hors cette destination, la zone est inconstructible.

Cette zone est concernée par un aléa faible de retrait-gonflement des formations argileuses et de glissement de terrain.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 – Uep – Occupations et utilisations du sol interdites

Les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- résidence principale, habitation,
- hébergement hôtelier ou para-hôtelier,
- bureaux,
- commerces,
- artisanat,
- industrie,
- entrepôts,
- exploitations agricoles ou forestières.

Article 2 - Uep – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Non réglementé

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article 3 – Uep – Accès et voirie

Non réglementé

Article 4 – Uep – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

La défense incendie doit être conforme aux dispositions dispensées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours en fonction de la zone considérée.

Assainissement eaux usées

Non réglementé

Assainissement eaux pluviales

Non réglementé

Article 5 – Uep – Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 - Uep – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions et installations peuvent s’implanter librement dès l’alignement avec le domaine public.

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

Les constructions et installations peuvent s’implanter librement des limites séparatives.

Article 8 – Uep – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique

Non réglementé

Article 9 – Uep – Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 – Uep – Hauteur des constructions

La hauteur maximale est limitée à 10,00 mètres, du terrain naturel au faîtage ou à l’acrotère.

Article 11 – Uep – Aspect extérieur

Non réglementé

Article 12 – Uep – Stationnement

Non réglementé

Article 13 - Uep – Espaces libres et plantations

Non réglementé

Section 3 : Possibilités d’occupation du sol

Article 14 - Uep – Possibilités maximales d’occupation du sol

Disposition supprimée

Section 4 : Environnement et communication

Article 15 – Uep – Obligations pour les constructions, travaux et installations en matière de performance énergétique et environnementale

Non renseigné

Article 16 – Uep – Obligations pour les constructions, travaux et installations en matière de réseaux et nouvelles communications

Non renseigné

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES I-AUI

Caractère de la zone

Cette zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée est destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme ; elle représente les secteurs privilégiés pour l'extension du village, en continuité du tissu urbain existant.

On distingue deux secteurs dont l'urbanisation est prévue à plus ou moins long terme :

- le secteur I-AUI Château d'eau, cette zone est frappée par une servitude de réserve d'emplacement disposée au L. 151-41-4^e du code de l'urbanisme,
- le secteur I-AUI La Poujade

Les zones I-AUI Château d'eau et La Poujade font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation en application de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme.

Ces zones sont concernées par un aléa faible de retrait-gonflement des formations argileuses et de glissement de terrain.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Les articles 1 et 2 suivants font référence à des destinations de constructions définies à l'article 6 des dispositions générales. Les autres modes d'occupations des sols⁷ et autres catégories de constructions⁸ de même que les ouvrages et installations d'intérêt public non mentionnées aux articles suivants sont réglementées au travers des dispositions générales, articles 7, 8 et 9.

Article 1 – I-AUI – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les destinations de constructions suivantes :

- hébergement hôtelier ou para-hôtelier,
- industrie,
- entrepôts commerciaux,
- exploitations agricoles ou forestières,

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont interdites.

Article 2 – I-AUI – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

- habitation,
- artisanat,
- équipements collectifs, services publics,
- bureaux et services.

Toute construction doit s'inscrire dans le cadre d'un projet d'aménagement global intéressant la totalité de la zone.

Les activités artisanales sont autorisées à condition :

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;

⁷ installations et travaux divers, campings et aires de stationnement de caravanes, habitations légères de loisirs, antennes érigées sur mâts, éoliennes, panneaux et enseignes publicitaires, dépôts à l'aire libre de matériaux de construction ou de déchets, installations de stockage et de traitement des déchets, affouillements et exhaussements des sols, carrières

⁸ murs de soutènement, clôtures

- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant ;
- que le volume de la construction d'activité ou artisanale ou commerciale soit inclus dans le volume de la construction à usage d'habitat.

Pour la zone I AUI du château d'eau, une servitude de réserve d'emplacement conditionne le programme (L. 151-41-4^e du code de l'urbanisme). Il sera constitué à 100 % de logements aidés : accession abordable (lotissement communal par exemple), logements locatifs sociaux, logements conventionnés, accession sociale à la propriété (PSLA).

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article 3 – I-AUI – Accès et voirie

Les constructions et installations devront respecter les dispositions de l'orientation d'aménagement. Ces dispositions sont cumulatives à celles édictées ci-après.

Accès

Voir les dispositions générales

Accès en bordure des voies bordées d'arbres

- cas des lotissements et groupes d'habitations

Les lotissements et groupes d'habitations doivent être conçus de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres.

Si aucune autre solution n'est possible, la voirie du lotissement ou du groupe d'habitations peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les lotissements et groupes d'habitations importants.

Les carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres. En cas d'impossibilité, l'accord de la commission des sites sur les abattages indispensables doit être recueilli préalablement au dépôt de la demande de lotissement ou de permis de construire. Tout arbre abattu devra être remplacé par une espèce de valeur équivalente dans le cadre de l'opération.

- cas des constructions isolées

La construction de bâtiments nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres peut être interdite :

- si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou de plusieurs arbres,
- si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

Voirie

Les voies en impasse doivent être évitées dans toute la mesure du possible, sans quoi, elles ne doivent pas desservir plus de 10 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Article 4 – I-AUI – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

La défense incendie doit être conforme aux dispositions dispensées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours en fonction de la zone considérée.

Assainissement eaux usées

Voir les dispositions générales

Assainissement eaux pluviales

Voir les dispositions générales

Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain.

Ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir la possibilité d'accueillir un ou plusieurs emplacements à conteneur ou à poubelle en fonction du type de collecte organisé.

Le ou leurs emplacements en fonction de la situation du terrain ou du nombre de logements devront être clairement précisés sur toute demande d'occuper ou d'utiliser le sol.

Article 5 – I-AUI – Caractéristiques des terrains

Les constructions et installations devront respecter les dispositions de l'orientation d'aménagement. Ces dispositions sont cumulatives à celles édictées ci-après.

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

Article 6 – I-AUI – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Le recul minimal est de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.

Dans ces cas, le recul pourra être compris entre 0 et 5 mètres minimum.

Sont exclus pour le calcul des 5 mètres, les éléments de modénature, les débords de toiture, les balcons et terrasses, le tout dans la limite d'un mètre.

Article 7 – I-AUI – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 4 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (**$L=H/2$**). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux débords de toitures, aux balcons et autres éléments de modénature.

Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise :

- lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment existant sur le fonds voisin et de gabarit sensiblement identique ;
- à l'intérieur d'un plan de masse de lotissement, d'opération d'ensemble ou de groupe d'habitations à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération ;
- dans le cas de deux bâtiments jointifs de dimensions sensiblement égales en hauteur et en longueur réalisés simultanément (dans le cadre d'un permis groupé) ou lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux éléments de modénature, aux débords de toiture, aux balcons et terrasses, le tout dans la limite d'un mètre.

- cas des piscines et des constructions annexes des habitations

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1,50 mètre par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel. Les piscines dont la hauteur excède 0,60 mètres devront se disposer à 2 mètres de la limite séparative. Les locaux techniques respecteront les mêmes règles et seront conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage.

Les barbecues peuvent être implantés en limite séparative en respectant une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Les autres constructions annexes peuvent être implantées en limite séparative à condition de ne pas dépasser 4 mètres de hauteur totale et 12 mètres de longueur mitoyenne maximale.

Article 8 – I-AUI – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique

Non renseigné

Article 9 – I-AUI – Emprise au sol

Non renseigné

Article 10 – I-AUI – Hauteur des constructions**Définition de la hauteur**

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'au faitage (ouvrage technique et élément de superstructure exclus).

La hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions n'excédera pas :

- 8,50 mètres avec au plus 2 niveaux (R+1) pour les constructions à usage d'habitat individuel,
- 12 mètres avec au plus 3 niveaux (R+2) pour les constructions à usage d'habitat collectif.

Article 11 – I-AUI – Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions, installations et annexes, doivent respecter les prescriptions suivantes :

Toitures

Les couvertures seront en tuile canal, ou similaire, de teinte claire. Les versants de la toiture doivent obligatoirement être du même sens que ceux des constructions existantes ; leur pente ne doit pas dépasser 35 %, ni être inférieure à 25 %.

Les toits-terrasses sont admis sur l'ensemble des toitures. Ils pourront concerner l'ensemble des toitures ou être réalisés partiellement soit en tant qu'éléments de raccordements entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles. Les édifices donnant accès aux toits les plus haut ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les toitures terrasses pourront être utilisées comme espace de rétention d'eau temporaire. Leur végétalisation est admise, soit par simple couche de terre drainée enherbée, soit avec des volumes de terre plus importants permettant la plantation d'arbustes.

Des matériaux translucides et des pentes de toiture différentes pourront toutefois être admis pour les vérandas.

Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin. Il ne sera pas toléré de disparités manifestes.

La couleur des façades se rapprochera des teintes : blanc cassé, ton pierre, blanc, pierre claire, beige, brun clair. Des teintes plus vives ou différentes pourront être utilisées avec parcimonie pour souligner des éléments architecturaux (décroché de façade, encadrement de fenêtre notamment).

Les volets seront peints (de préférence de même couleur que les menuiseries (blanc ou anthracite)), éventuellement un ton plus soutenu.

- énergie nouvelle – climatiseurs – antennes paraboliques

Les climatiseurs doivent être intégrés dans les volumes bâtis des constructions et cachés à la vue. Leur implantation en limite séparative est interdite, un recul minimal de 4 mètres est obligatoire.

La pose d'antenne parabolique en façade est interdite ; elle devra se faire en priorité en toiture.

Clôtures

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction. Si le mur n'est pas bâti en pierre, il devra avoir un aspect et une teinte identique aux façades (enduit de même couleur et de même finition).

En règle générale, les clôtures devront être enduites des deux côtés.

On distingue les clôtures :

- donnant sur le domaine public,
- en limite séparative,
- en limite d'opération (interface avec une zone agricole ou naturelle).

Pour les clôtures donnant sur le domaine public :

Elles devront être enduites des deux côtés (dans la teinte de la façade de la construction principale), constituées par un mur bahut d'au plus 1 mètre de haut, surmonté d'un barreaudage, d'un grillage rigide, les lisses PVC ou bois étant interdites. Les teintes du barreaudage ou du grillage seront anthracite ou brun. Les clôtures seront nécessairement doublées d'une haie végétale composée d'espèces alternant les feuillages, persistants et caducs et essences fleuries. La hauteur totale de la clôture ne devant pas excéder 1,70 mètres de hauteur mesurée à partir du niveau de la voie.

Les clôtures en limite séparative :

Elles sont constituées d'un mur bahut d'au plus 0,30 m et surmontées d'un grillage. Les murs pleins sont autorisés à la condition qu'ils n'excèdent 1,80 m.

Ces clôtures devront être doublés d'une haie végétale multi essences dont caducs, persistantes et fleuries.

Les clôtures en limite d'opération seront composées d'un grillage souple ou rigide (hauteur maximale 1,80 m) doublée d'une haie végétale multi essences (obligatoirement caducs, persistants et fleuries).

Pour ces clôtures (en limite d'opération) visibles depuis le domaine public, une haie végétale multi essences (obligatoirement fleuries) s'érigera sur le domaine collectif avec une épaisseur minimale de 1,50m.

Cependant des hauteurs différentes (plus hautes ou plus basses) des murs bahuts pourront être admises ou imposées en fonction de la topographie des lieux :

- terrain en pente,
- niveau de la rue différent du niveau du terrain naturel de la propriété,
- murs de soubassement ou de soutènement.

Dans le cas d'un mur bahut plus haut, sa hauteur totale ne pourra excéder 20 centimètres au dessus du terrain.

Article 12 – I-AUI – Stationnement

IL EST EXIGÉ :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- pour les opérations de construction, au moins deux places de stationnement non closes par unité de logement sur le domaine privé ;
- pour les lotissements d'habitation et pour chaque lot constructible, est exigé au moins 0,5 place par lot dans les espaces collectifs. Le nombre de place sera toujours arrondi à l'unité supérieure ;

Pour les constructions à usage commercial et de bureau y compris les bâtiments publics :

- une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher de l'immeuble.

Pour les établissements de santé :

- une place de stationnement pour deux lits.

Pour les salles de spectacles et de réunions et les restaurants :

- un nombre de places de stationnement déterminé en divisant par dix la capacité d'accueil.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article 13 – I-AUI – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Pour chaque terrain à bâtir, une surface libre de 40% de la superficie du lot doit être observée.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes et notamment les arbres de haute tige devront être conservés.

Section 3 : Possibilités d'occupation du sol

Article 14 – I-AUI – Possibilités maximales d'occupation du sol

Disposition supprimée

Section 4 : Environnement et communication

Article 15 – I-AUI – Obligations pour les constructions, travaux et installations en matière de performance énergétique et environnementale

Jusqu'au 1^{er} janvier 2017 et dans le cadre des réhabilitations, la réglementation thermique 2012 devra s'appliquer. Au 1^{er} janvier 2017, les constructions nouvelles et réhabilitations devront respecter les normes relatives aux bâtiments à énergie passive.

Article 16 – I-AUI – Obligations pour les constructions, travaux et installations en matière de réseaux et nouvelles communications

Non renseigné



DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE I-AUIEP

Caractère de la zone

La zone I-AUIep représente un secteur pour les équipements publics, collectifs et de service public. Hors cette destination, la zone est inconstructible.

La zone I-AUIep fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Cette zone est concernée par un aléa faible de retrait-gonflement des formations argileuses et de glissement de terrain.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 – I-AUIep – Occupations et utilisations du sol interdites

Les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- résidence principale, habitation,
- hébergement hôtelier ou para-hôtelier,
- bureaux,
- commerces,
- artisanat,
- industrie,
- entrepôts,
- exploitations agricoles ou forestières.

Article 2 - I-AUIep – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Non réglementé

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article 3 – I-AUIep – Accès et voirie

Non réglementé

Article 4 – I-AUIep – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

La défense incendie doit être conforme aux dispositions dispensées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours en fonction de la zone considérée.

Assainissement eaux usées

Non réglementé

Assainissement eaux pluviales

Non réglementé

Article 5 – I-AU1ep – Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 - I-AU1ep – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions et installations peuvent s'implanter librement dès l'alignement avec le domaine public.

Article 7 – I-AU1ep – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations peuvent s'implanter librement des limites séparatives.

Article 8 – I-AU1ep – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique

Non réglementé

Article 9 – I-AU1ep – Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 – I-AU1ep – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur des constructions existantes.

Article 11 – I-AU1ep – Aspect extérieur

Non réglementé

Article 12 – I-AU1ep – Stationnement

Non réglementé

Article 13 - I-AU1ep – Espaces libres et plantations

Non réglementé

Section 3 : Possibilités d'occupation du sol

Article 14 - I-AU1ep – Possibilités maximales d'occupation du sol

Disposition supprimée

Section 4 : Environnement et communication

Article 15 – I-AU1ep – Obligations pour les constructions, travaux et installations en matière de performance énergétique et environnementale

Non renseigné

Article 16 – I-AU1ep – Obligations pour les constructions, travaux et installations en matière de réseaux et nouvelles communications

Non renseigné

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 0-AU0

Caractère de la zone

La zone 0-AU0 est une zone naturelle destinée à accueillir un programme de logements.

Cette zone est concernée par un aléa faible de retrait-gonflement des formations argileuses et de glissement de terrain.

La zone 0-AU0 fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

L'urbanisation de cette zone est conditionnée par une modification du PLU.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 – 0-AU0 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions suivantes sont interdites dans la zone :

- les constructions à usage **d'habitations**
- les constructions à usage **d'hébergement hôtelier** ou **para-hôtelier**
- les constructions et installations nécessaires aux **services publics** ou d'**intérêt collectif**
- les constructions à usage de **bureaux ou de services**,
- les constructions à usage de **commerce**,
- les constructions à usage d'**artisanat**,
- les constructions à usage d'**industrie**
- les constructions à usage d'**entrepôts**
- les constructions à usage **d'exploitations agricoles ou forestières**

Article 2 - 0-AU0 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Non réglementé

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article 3 – 0-AU0 – Accès et voirie

Non réglementé

Article 5 – 0-AU0 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 - 0-AU0 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Non réglementé

Article 7 – 0-AU0 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

Article 8 – 0-AU0 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique

Non réglementé

Article 9 – 0-AU0 – Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 – 0-AU0 – Hauteur des constructions

Non réglementé

Article 11 – 0-AU0 – Aspect extérieur

Non réglementé

Article 12 – 0-AU0 – Stationnement

Non réglementé

Article 13 – 0-AU0 – Espaces libres et plantations

Non réglementé

Section 3 : Possibilités d'occupation du sol

Article 14 – 0-AU0 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Non réglementé

Section 4 : Environnement et communication

Article 15 – 0-AU0 – Obligations pour les constructions, travaux et installations en matière de performance énergétique et environnementale

Non renseigné

Article 16 – 0-AU0 – Obligations pour les constructions, travaux et installations en matière de réseaux et nouvelles communications

Non renseigné

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 0-AU0E

Caractère de la zone

Cette zone naturelle non équipée est destinée à l'accueil d'activités économiques diverses.

La zone 0-AU0E est une zone constructible sous réserve que les occupations et utilisations du sol autorisées s'insèrent dans une opération d'aménagement d'ensemble.

La zone 0-AU0E fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation en application de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme.

Cette zone est concernée

- par un aléa faible de retrait-gonflement des formations argileuses et de glissement de terrain.
- par des obligations légales de débroussaillage.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par une modification du PLU.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 - 0-AU0E – Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions suivantes sont interdites dans la zone :

- les constructions à usage **d'habitations**
- les constructions à usage **d'hébergement hôtelier** ou **para-hôtelier**
- les constructions et installations nécessaires aux **services publics** ou d'**intérêt collectif**
- les constructions à usage de **bureaux ou de services**,
- les constructions à usage de **commerce**,
- les constructions à usage d'**artisanat**,
- les constructions à usage d'**industrie**
- les constructions à usage d'**entrepôts**
- les constructions à usage **d'exploitations agricoles ou forestières**

Article 2 - 0-AU0E – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Non réglementé

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article 3 – 0-AU0E – Accès et voirie

Non réglementé

Article 5 – 0-AU0E – Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 - 0-AU0E – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Non réglementé

Article 7 - 0-AU0E – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

Article 8 - 0-AU0E – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique

Non réglementé

Article 9 - 0-AU0E – Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 - 0-AU0E – Hauteur des constructions

Non réglementé

Article 11 - 0-AU0E – Aspect extérieur

Non réglementé

Article 12 - 0-AU0E – Stationnement

Non réglementé

Article 13 - 0-AU0E – Espaces libres et plantations

Non réglementé

Section 3 : Possibilités d'occupation du sol

Article 14 - 0-AU0E – Possibilités maximales d'occupation du sol

Non réglementé

Section 4 : Environnement et communication

Article 15 – 0-AU0E – Obligations pour les constructions, travaux et installations en matière de performance énergétique et environnementale

Non réglementé

Article 16 – 0-AU0E – Obligations pour les constructions, travaux et installations en matière de réseaux et nouvelles communications

Non réglementé

Dispositions applicables aux zones agricoles

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Cette zone représente l'ensemble des surfaces agricoles utiles de la commune (en particulier les secteurs classés en AOC).

On distingue trois secteurs dans lesquels s'appliquent des règles différentes :

- le secteur Ap correspondant aux grands espaces agricoles où toute construction nouvelle sera strictement encadrée sur un plan paysager (avec une parfaite intégration environnementale). Il s'agit du secteur agricole en piémont du village exposé à une forte sensibilité paysagère ;
- le secteur ApI où l'entreprise VinoTec exploite et a un projet d'extension ;
- le secteur A constructible selon les dispositions du code de l'urbanisme.

Cette zone est concernée :

- par un aléa faible, moyen et fort de retrait-gonflement des formations argileuses et de glissement de terrain.
- par un risque inondation inscrit au plan de prévention des risques inondations, annexé au PLU,
- par une servitude relative à l'établissement de canalisations électriques,
- par des obligations légales de débroussaillage.
- ApI fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 - A – Occupations et utilisations du sol interdites

Les destinations de constructions suivantes sont interdites :

En secteur Ap & ApI (sauf celles mentionnées à l'article 2)

- habitation,
- hébergement hôtelier ou para-hôtelier,
- bureaux,
- commerce,
- artisanat,
- industrie,
- entrepôts commerciaux.

En secteur A

- hébergement hôtelier ou para-hôtelier,
- bureaux,
- commerce,
- artisanat,
- industrie,
- entrepôts commerciaux.

Article 2 - A – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

En secteur Ap

Les constructions ou installations ou travaux destinées au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et des équipements indispensables et directement liés à l'exploitation, qu'il s'agisse de travaux d'aménagement et que le tènement de propriété soit déjà construit,

Sous réserve :

- qu'il s'agisse de travaux d'aménagement,
- que l'affectation dominante du bâtiment existant ne soit pas changée.

- Dans le cas d'une construction nouvelle (sans construction existante) :
 - que le traitement paysager soit inhérent à la construction (matériaux, teinte, toiture),
 - qu'il fasse l'objet d'une exposition favorable aux perceptions depuis la RD 909 sur le village (promontoire),
 - qu'un traitement des clôtures soit recherché :
 - obligation d'une haie végétale de qualité (multi essences dont fleuries) à raison de 3 sujets par mètre linéaire (implantation en quinconce obligatoire comme le schéma suivant), les cyprès et thuyas sont proscrits,
 - grillage rigide de teinte anthracite ou brune ayant une hauteur maximale de 1,80 m,
 - que l'emprise au sol totale, présente sur le tènement, n'excède pas 30 %,
 - la hauteur des constructions n'excède pas 8 mètres à l'acrotère pour les hangars et 12 mètres pour les cuves,
 - obligation de toiture terrasse végétalisée,
 - les bardages métalliques sont proscrits, en revanche, la pierre de taille et le verre sont à privilégier. A défaut, le bardage bois de teinte naturelle est autorisé. Dans le cas d'enduit, seuls sont autorisés les talochés et grattés fins.

En secteur Ap I

- Dans le cas d'une construction nouvelle :
 - que le traitement paysager soit inhérent à la construction (matériaux, teinte, toiture),
 - qu'il fasse l'objet d'une exposition favorable aux perceptions depuis la RD 909 sur le village (promontoire),
 - qu'un traitement des clôtures soit recherché :
 - obligation d'une haie végétale de qualité (multi essences dont fleuries) à raison de 3 sujets par mètre linéaire (implantation en quinconce obligatoire comme le schéma suivant), les cyprès et thuyas sont proscrits,
 - mise en place d'un grillage rigide de teinte anthracite ou brune implanté à plus de 1 mètre de la limite de propriété ayant une hauteur maximale de 1,80 m,
 - que l'emprise au sol totale, présente sur le tènement, n'excède pas 35 %,
 - la hauteur des constructions n'excède pas 8 mètres pour les hangars et 12 mètres pour les cuves,
 - Afin de conserver l'unité architecturale, les constructions nouvelles et les extensions devront s'inspirer des matériaux et teintes des constructions existantes. Cette recherche veillera à améliorer la qualité de l'existant.

En secteur A

Sont autorisées :

- les constructions nouvelles à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve que cette exploitation soit existante à la date d'approbation du PLU ;
- les constructions de bâtiments d'exploitation agricole destinés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et des équipements indispensables directement liés et nécessaires à l'exploitation ;
- les constructions liées aux activités équestres existantes à la date d'approbation du PLU.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - A – Accès et voirie

Accès

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Article 4 - A – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le(s) captage(s) ou forage(s) afin de respecter notamment les principes suivants :

- Un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- Une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage (emprise foncière devant être supérieure à 0,5 ha),
- Une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

Assainissement eaux usées

Cette zone n'a pas vocation à être desservie par le réseau d'assainissement collectif ; les pétitionnaires devront réaliser les dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur. La superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un assainissement non collectif.

Le cas échéant, si le réseau public d'assainissement existe, les constructions ou installation devront s'y raccorder par des canalisations souterraines ou par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères).

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Le rejet d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement, des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidanges de piscines et cuves ou rejets de pompes à chaleur, etc) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif d'eaux usées. Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles devront être traitées en priorité sur la parcelle. Dans l'impossibilité, elles pourront être dirigées vers le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans impact sur les propriétés voisines.

Sont également prohibés, les rejets hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables ou effluents septiques en provenance des fosses.

Assainissement eaux pluviales

Aucun obstacle ne doit être apporté au libre écoulement des eaux pluviales dans les ruisseaux ou caniveaux existants sur le terrain.

Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions et des surfaces imperméabilisées doivent être conduite dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet et de dimensions appropriées.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

En l'absence de caniveaux ou de fossés, les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle.

Ordures ménagères – déchets résultant des activités agricoles

Le traitement et l'évacuation des déchets résultant des exploitations agricoles doivent être à la charge du professionnel qui les produit.

Article 5 - A – Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article 6 - A – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions et extensions autorisées doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- **10 mètres** minimum des limites d'emprise des routes départementales,
- **5 mètres** minimum des limites d'emprise des autres voies.

Article 7 - A – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations devront observer un recul de 4 mètres des limites séparatives.

En secteur Ap et ApI

La construction en limite séparative peut être autorisée sous réserve que le traitement paysager du site la rende nécessaire.

Article 8 - A – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique

En secteur Ap & ApI

Non renseigné

En secteur A

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Article 9 - A – Emprise au sol

Elle n'excédera pas 40 % (secteur A).

Dans le cas du secteur Ap :

Elle est limitée à :

- 30 % de l'ensemble du tènement pour les constructions ou exploitations,

Dans le cas du secteur ApI :

Elle est limitée à :

- 35 % de l'ensemble du tènement pour les constructions ou exploitations,

Article 10 - A – Hauteur des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'au faitage (ouvrage technique et élément de superstructure exclus).

En secteur Ap & ApI

La hauteur maximale des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur des constructions existantes.

Dans le cadre de création de bâtiment, la hauteur ne peut excéder 12,00 m pour les cuves et 8 m à l'acrotère pour les hangars.

En secteur A

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 8 mètres pour les constructions à usage d'habitation, d'hébergement,
- 10 mètres pour les autres constructions.

Des règles moins contraignantes peuvent être autorisées pour certaines superstructures agricoles lorsque les caractéristiques techniques ou architecturales le justifient.

Article 11 - A – Aspect extérieur

Pour les secteurs A, Ap, Ap1

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Les clôtures sont autorisées ; elles doivent :

- être constituées de grillage rigide (teinte anthracite ou brune) ou de mur bahut surmonté d'un barreaudage (le mur bahut sera enduit des deux côtés dans une teinte brune, sable ou pierre, le barreaudage sera de couleur anthracite ou bleu marine) ;
- avoir une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- être implantées à au moins 1 mètre de la limite parcellaire en bordure d'une voie ou d'un chemin pour faciliter le passage des engins agricoles ;
- être obligatoirement doublée par une haie végétale dense (au moins trois sujets par mètre linéaire, plantation en quinconce obligatoire) composée de plusieurs essences dont des essences fleuries (les haies de cyprès et de thuyas sont interdites), d'une épaisseur d'au moins 1,50 m. Ces haies devront être au moins aussi hautes que la clôture ;
- pour l'entretien de ces haies, l'arrosage automatique est obligatoire les deux premières années ;
- ces haies peuvent se trouver de part et d'autre de la clôture ;
- les portes et portails seront en métal et dans une teinte sobre rappelant la clôture.

En secteur A

L'implantation des bâtiments doit tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain. Les aires et cours de service doivent être le moins visible possible des voies et espaces extérieurs publics.

La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples.

Aucun volume ne doit être traité comme volume résiduel. Chacun doit être considéré comme partie intégrante de l'ensemble. Les édifices hors d'échelle, par exemple, sont proscrits.

Les façades doivent résulter directement des volumes. Leur traitement, pignons compris, doit faire l'objet du plus grand soin.

Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, ou tout autre élément technique rapporté, doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

En secteur Ap

L'implantation des bâtiments doit tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain. Les aires et cours de service doivent être le moins visible possible des voies et espaces extérieurs publics. Le traitement des clôtures tel que présenté ci-avant permettra de répondre partiellement à la limitation de cet impact.

La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples.

Les toitures terrasses végétalisées sont obligatoires. La végétation sera entretenue.

Les façades seront enduites grattées fin ou talochées (sauf en cas de recours au verre ou à la pierre de taille). Les teintes seront dans les tons pierres, sables, gris, ou brun.

Le bardage métallique est proscrit.

La pierre de taille et le verre sont autorisés.

En secteur ApI

L'implantation des bâtiments doit tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain. Les aires et cours de service doivent être le moins visible possible des voies et espaces extérieurs publics. Le traitement des clôtures tel que présenté ci-avant permettra de répondre partiellement à la limitation de cet impact.

La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples rappelant les constructions existantes.

Les matériaux et teintes s'inspireront des constructions existantes et veilleront à une amélioration qualitative de l'intégration paysagère des constructions et installations. Le respect de l'unité architectural devra être recherché.

Les bacs aciers devront être dissimulés par l'acrotère. Les haies et clôtures devront respecter les dispositions présentées ci-avant à l'article 2.

Article 12 - A – Stationnement

En tous secteurs A, Ap, ApI

Les stationnements devront être prévus en capacité suffisante sur le terrain même et non sur le domaine public.

Article 13 - A – Espaces libres et plantations

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par une végétation du même type équivalente, sauf dans le cas où pour le besoin du développement d'une activité agricole une autorisation de défricher a été obtenue.

En secteur Ap & ApI

Un coefficient d'espace libre est fixé à 30 % de l'ensemble du tènement foncier. Celui-ci (espace libre) s'entend comme la superficie non artificialisée.

Section 3 : Possibilités d'occupation du sol

Article 14 - A – Possibilités maximales d'occupation du sol

Disposition supprimée

Section 4 : Environnement et communication

Article 15 – A – Obligations pour les constructions, travaux et installations en matière de performance énergétique et environnementale

Non réglementé

Article 16 – A – Obligations pour les constructions, travaux et installations en matière de réseaux et nouvelles communications

Non réglementé

Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières



DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à assurer :

- la sauvegarde des sites naturels, coupures naturelles d'urbanisation, paysages et écosystèmes,
- la maîtrise de l'urbanisation et du mitage.

Cette zone est inconstructible (N) ou de constructibilité limitée. La zone N constituant les coupures naturelles d'urbanisation ; seules y sont admises les extensions des constructions existantes, les réhabilitations, les changements de destinations des bâtis existants, les bâtis agricoles nouveaux, ou les équipements collectifs ou de services publics ;

Cette zone est concernée :

- par un aléa faible, moyen et fort de retrait-gonflement des formations argileuses et de glissement de terrain.
- par un risque inondation inscrit au plan de prévention des risques inondations, annexé au PLU,
- par des obligations légales de débroussaillage.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Les articles 1 et 2 suivants font référence à des destinations de constructions définies à l'article 6 des dispositions générales. Les autres modes d'occupations des sols⁹ et autres catégories de constructions¹⁰ de même que les ouvrages et installations d'intérêt public non mentionnées aux articles suivants sont réglementées au travers des dispositions générales, articles 7, 8 et 9.

Article 1 - N – Occupations et utilisations du sol interdites

Les destinations de constructions suivantes sont interdites, sauf si elles font parties des exceptions à l'article 2 :

- habitations,
- hébergement hôtelier,
- bureaux,
- commerce,
- artisanat,
- industrie,
- entrepôts,
- exploitations agricoles ou forestières.

Article 2 - N – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

L'extension et la transformation de constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées sous réserve :

- qu'il s'agisse de travaux d'aménagement ou d'extension mesurés (dans la limite de 50 m² de la surface de plancher supplémentaire) et limités à une seule fois,
- que les constructions soient réalisées en continuité ou en extension des bâtiments existants,
- qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement.

Sont admis les changements de destination des constructions agricoles existantes sous réserve qu'il s'agisse :

⁹ installations et travaux divers, campings et aires de stationnement de caravanes, habitations légères de loisirs, antennes érigées sur mâts, éoliennes, panneaux et enseignes publicitaires, dépôts à l'aire libre de matériaux de construction ou de déchets, installations de stockage et de traitement des déchets, affouillements et exhaussements des sols, carrières

¹⁰ murs de soutènement, clôtures

- de travaux d'aménagement ou d'extension mesurés (dans la limite de 50 m² maximum de surface de plancher supplémentaire) et que les nouvelles constructions soient réalisées en continuité ou en extension des bâtiments existants,
- de travaux à destination d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier (à l'exclusion des parcs résidentiels de loisirs, campings ou caravanings), ou de bureaux justifiés par l'intérêt de sauvegarder le patrimoine et de préserver le caractère architectural de la construction ; ces travaux doivent être réalisés dans les volumes bâtis existants sans extension en surface ni surélévation.

Sont admises les extensions, la transformation ou l'amélioration des constructions de bâtiments d'exploitation agricole destinées au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et des équipements indispensables, directement liés à l'exploitation, sous réserve qu'il s'agisse de travaux d'aménagement ou d'extension mesurés (dans la limite de 50 m² de surface de plancher supplémentaire).

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - N – Accès et voirie

Dispositions communes aux deux secteurs

Accès

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Voie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Article 4 - N – Desserte par les réseaux

Dispositions communes aux deux secteurs

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le(s) captage(s) ou forage(s) afin de respecter notamment les principes suivants :

- Un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- Une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage (emprise foncière devant être supérieure à 0,5 ha),
- Une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

Assainissement eaux usées

Cette zone n'a pas vocation à être desservie par le réseau d'assainissement collectif ; les pétitionnaires devront réaliser les dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur. La superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un assainissement non collectif.

Le cas échéant, si le réseau public d'assainissement existe, les constructions ou installation pourront s'y raccorder par des canalisations souterraines ou par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères).

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Le rejet d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement, des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidanges de piscines et cuves ou rejets de pompes à chaleur, etc) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif d'eaux usées. Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles devront être traitées en priorité sur la parcelle. Dans l'impossibilité, elles pourront être dirigées vers le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans impact sur les propriétés voisines.

Sont également prohibés, les rejets hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables ou effluents septiques en provenance des fosses.

Assainissement eaux pluviales

Aucun obstacle ne doit être apporté au libre écoulement des eaux pluviales dans les ruisseaux ou caniveaux existants sur le terrain.

Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions et des surfaces imperméabilisées doivent être conduite dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet et de dimensions appropriées. Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

En l'absence de caniveaux ou de fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

Ordures ménagères

Le traitement et l'évacuation des déchets résultant des activités autorisées dans la zone doivent être à la charge du professionnel qui les produit.

Article 5 - N – Caractéristiques des terrains**Dispositions communes aux deux secteurs**

Sans objet

Article 6 - N – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les extensions devront se conformer au volume et emprise du bâti existant. Toutefois des extensions sont possibles et devront observer un recul de 5 mètres minimum (en tout point) par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

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

Les extensions devront se conformer au volume et emprise du bâti existant. Toutefois des extensions sont possibles et devront observer un recul de 4 mètres minimum (en tout point) par rapport à la limite séparative.

Article 8 - N – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique

Dispositions communes aux deux secteurs

Non réglementé

Article 9 - N – Emprise au sol**Dispositions communes aux deux secteurs**

Non réglementé

Article 10 - N – Hauteur des constructions**Définition de la hauteur**

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'au faitage (ouvrage technique et élément de superstructure exclus).

La hauteur maximale des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur des constructions existantes.

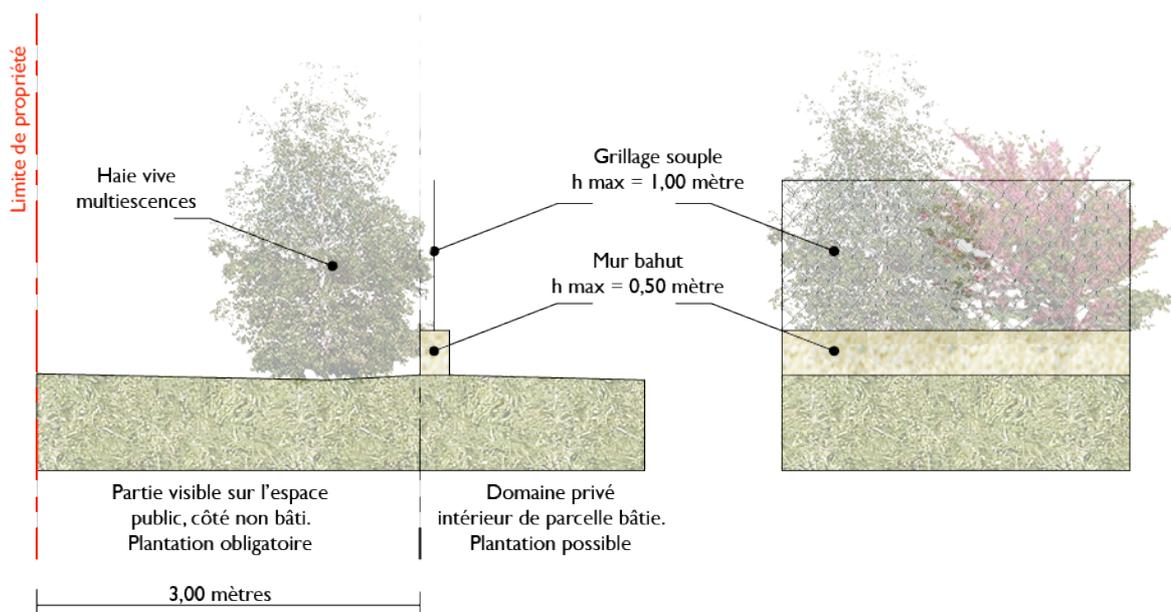
Article 11 - N – Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Les clôtures sont autorisées ; elles doivent :

- être constituées de grillages ou de fils simples ou barbelés ; les clôtures en barbelés doivent être situées à au moins 1 mètre des limites séparatives pour des raisons de sécurité ;
- avoir une hauteur maximum de 1,80 mètre (cette hauteur peut être dépassée, sur autorisation, pour des raisons de sécurité autour de certaines installations ou endroits dangereux) ;
- être implantées à au moins 1 mètre de la limite parcellaire en bordure d'une voie ou d'un chemin pour faciliter le passage des engins agricoles ;
- être structurées par des piquets simples en fer ou en bois ; sont interdits les murs bahut, les murets, les socles apparents au dessus du sol, les planches, les canisses, les tôles, etc.

Dans le secteur de la Pujade où la zone N est en limite de la zone I-AU2, les clôtures seront à réaliser tel que présenté dans le schéma ci-dessous.



Les piliers de portail ou de portillon réalisés en maçonnerie ou en pierres sont interdits, à l'exception du cas où la parcelle intègre le secteur de La Pujade ; ils ne devront pas excéder 1,80 m de hauteur.

L'implantation des bâtiments doit tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain. Les aires et cours de service doivent être le moins visible possible des voies et espaces extérieurs publics.

La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples.

Aucun volume ne doit être traité comme volume résiduel. Chacun doit être considéré comme partie intégrante de l'ensemble. Les édifices hors d'échelle, par exemple, sont proscrits.

Les façades doivent épouser les volumes. Leur traitement, pignons compris, doit faire l'objet du plus grand soin.

Les descentes d'eaux pluviales, châteaux, ou tout autre élément technique rapporté, doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction. Si le mur n'est pas bâti en pierre, il devra avoir un aspect et une teinte identique aux façades (enduit de même couleur et de même finition).

En règle générale, les clôtures devront être constituées par un mur bahut surmonté ou non d'un grillage ou de lisses bois. La hauteur totale de la clôture ne devant pas excéder 2 mètres de hauteur mesurée à partir du niveau de la voie. Cependant des hauteurs différentes (plus hautes ou plus basses) des murs bahuts pourront être admises ou imposées en fonction de la topographie des lieux :

- terrain en pente,
- niveau de la rue différent du niveau du terrain naturel de la propriété,
- murs de soubassement ou de soutènement.

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Article 12 - N – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Aucun stationnement de véhicules ne peut être prévu dans la bande de recul définie par rapport à l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation automobile.

IL EST EXIGÉ :

Pour le personnel des établissements :

- une aire de stationnement pour deux emplois.

Pour le fonctionnement de l'établissement,

- il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport, de service et des visiteurs ainsi que les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Pour les établissements hôteliers et para-hôteliers :

- une place de stationnement par unité d'hébergement (lit).

Article 13 - N – Espaces libres et plantations

Dispositions communes aux deux secteurs

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par une végétation du même type équivalente, sauf dans le cas où pour le besoin du développement d'une activité agricole une autorisation de défricher a été obtenue.

Section 3 : Possibilités d'occupation du sol

Article 14 - N – Possibilités maximales d'occupation du sol

Disposition supprimée

Section 4 : Environnement et communication

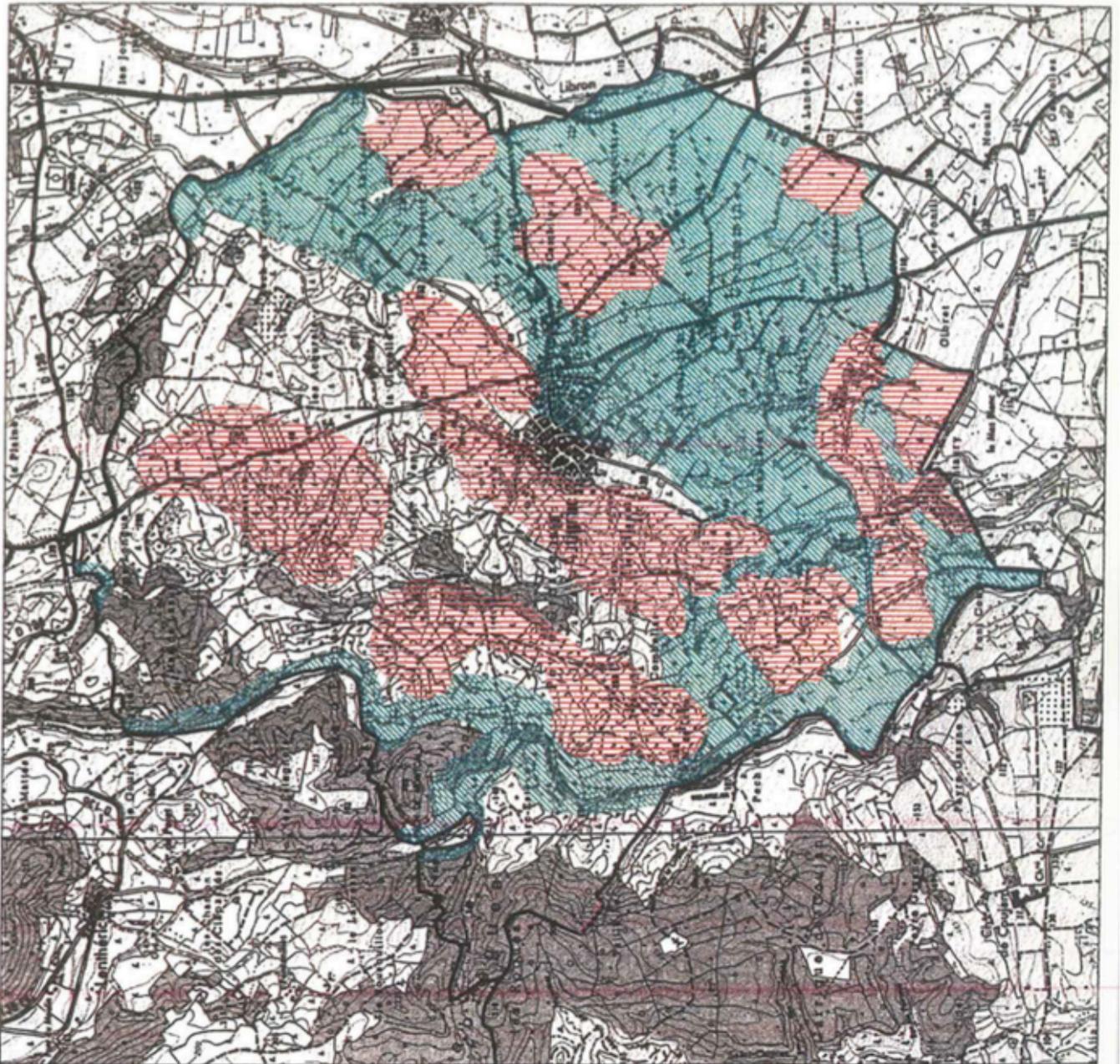
Article 15 – N – Obligations pour les constructions, travaux et installations en matière de performance énergétique et environnementale

Non réglementé

Article 16 – N – Obligations pour les constructions, travaux et installations en matière de réseaux et nouvelles communications

Non réglementé

Annexes



Ministère de l'Énergie et du Développement Durable

Commune de AUTIGNAC

"RETRAIT - GONFLEMENT DES ARGILES"

Cartographie de l'Aléa

Echelle : 1/12 500^e

Légende :

- Zone fortement exposée (B1)
- Zone habitement à moyen-niveau exposée (B2)
- Zone à priori non exposée

Source des données : IGN, BRGM, Mairie d'Autignac, 2018.
Plan local d'urbanisme. Cartographie par BRGM.
Échelle : 1/25 000^e.



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE,
DU DÉVELOPPEMENT
ET DE L'AMÉNAGEMENT
DURABLES

face aux risques

Le retrait-gonflement des argiles

Comment prévenir les désordres
dans l'habitat individuel ?

Prévention
risques naturels majeurs



Sommaire

Introduction.....	2
<i>1. Face à quel phénomène ?</i>	3
1.1 Pourquoi les sols gonflent-ils et se rétractent-ils ?.....	3
<i>Pourquoi spécifiquement les sols argileux ?</i>	
<i>Les effets de la dessiccation sur les sols</i>	
1.2 Facteurs intervenant dans le phénomène de retrait- gonflement des argiles	5
1.3 Manifestation des désordres	8
<i>Les désordres au gros-œuvre</i>	
<i>Les désordres au second-œuvre</i>	
<i>Les désordres sur les aménagements extérieurs</i>	
<i>L'évaluation des dommages</i>	
<i>2. Le contrat d'assurance</i>	11
<i>3. Comment prévenir ?</i>	12
3.1 La connaissance : cartographie de l'aléa	12
3.2 L'information préventive	13
3.3 La prise en compte dans l'aménagement	14
3.4 Les règles de construction	15
3.5 La réduction de la vulnérabilité du bâti existant	15
<i>4. Organismes de référence, liens internet et bibliographie</i>	16
<i>Fiches</i>	17

Introduction

Le phénomène de retrait-gonflement des argiles, bien que non dangereux pour l'homme, engendre chaque année sur le territoire français des dégâts considérables aux bâtiments, pouvant dépasser 60 millions d'euros cumulés par département entre 1989 et 1998. En raison notamment de leurs fondations superficielles, les maisons individuelles sont particulièrement vulnérables à ce phénomène. Partant de ce constat, le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable a souhaité mettre en place une démarche d'information du grand public.

Ce dossier spécifique au retrait-gonflement des argiles fait partie d'une collection de documents, dont l'objectif est de faciliter l'accès à l'information sur les phénomènes naturels générateurs de dommages et sur les moyens de les prévenir.

Ces dossiers traitent notamment des moyens de mitigation (réduction de la vulnérabilité) qui peuvent être mis en place par les particuliers eux-même et à moindre frais ou pour un coût plus important en faisant appel à un professionnel. Ce dossier a pour objectif d'apporter des informations pratiques sur les différentes techniques de mitigation existantes. Une première partie introductive présente le phénomène et ses conséquences, au moyen de nombreux schémas et illustrations, puis des fiches expliquent chaque technique envisagée et les moyens de la mettre en oeuvre.

Actuellement, seuls le retrait-gonflement des argiles et les inondations font l'objet d'un dossier, mais à terme d'autres phénomènes pourront être traités.

Définitions générales

Afin de mieux comprendre la problématique des risques majeurs, il est nécessaire de connaître quelques définitions générales.

L'aléa est la manifestation d'un phénomène naturel ou anthropique d'occurrence et d'intensité données.

L'enjeu est l'ensemble des personnes et des biens susceptibles d'être affectés par un phénomène naturel ou des activités humaines. Il se caractérise par son importance (nombre, nature, etc.) et sa vulnérabilité.

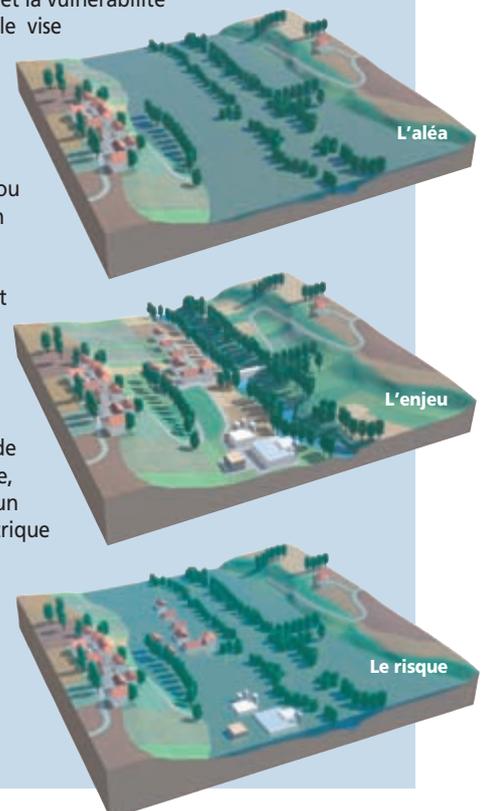
Le risque majeur est le produit d'un aléa et d'un enjeu. Il se caractérise par sa faible fréquence, sa gravité et l'incapacité de la société exposée à surpasser l'événement. Des actions sont dans la plupart des cas possibles pour le réduire, soit en atténuant l'intensité de l'aléa, soit en réduisant la vulnérabilité des enjeux.

La vulnérabilité exprime et mesure le niveau de conséquences prévisibles de l'aléa sur les enjeux. Elle caractérise la plus ou moins grande résistance d'un enjeu à un événement donné.

La mitigation (atténuation, réduction) des risques naturels est une démarche destinée à réduire l'intensité de certains aléas et la vulnérabilité des enjeux. Elle vise

la réduction des dommages, liés à la survenue de phénomènes climatologiques ou géologiques, afin de les rendre supportables - économiquement du moins - par la société.

La sécheresse géotechnique est une période de longueur variable, caractérisée par un déficit pluviométrique plus ou moins marqué et se traduisant par une diminution de la teneur en eau de l'horizon du sous-sol.



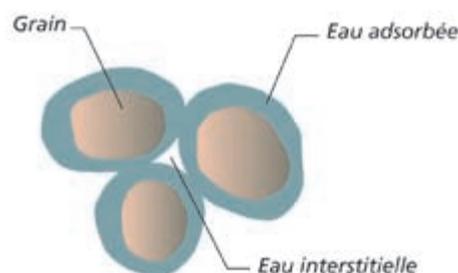
1 - Face à quel phénomène ?

1.1 - Pourquoi les sols gonflent-ils et se rétractent-ils ?

Le matériau **argileux** présente la particularité de voir sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau. Dur et cassant lorsqu'il est asséché, un certain degré d'humidité le fait se transformer en un matériau **plastique** et malléable. Ces modifications de consistance peuvent s'accompagner, en fonction de la structure particulière de certains minéraux argileux, de variations de volume plus ou moins conséquentes : fortes augmentations de volume (phénomène de gonflement) lorsque la teneur en eau augmente, et inversement, rétractation (phénomène de retrait) en période de déficit pluviométrique marqué.

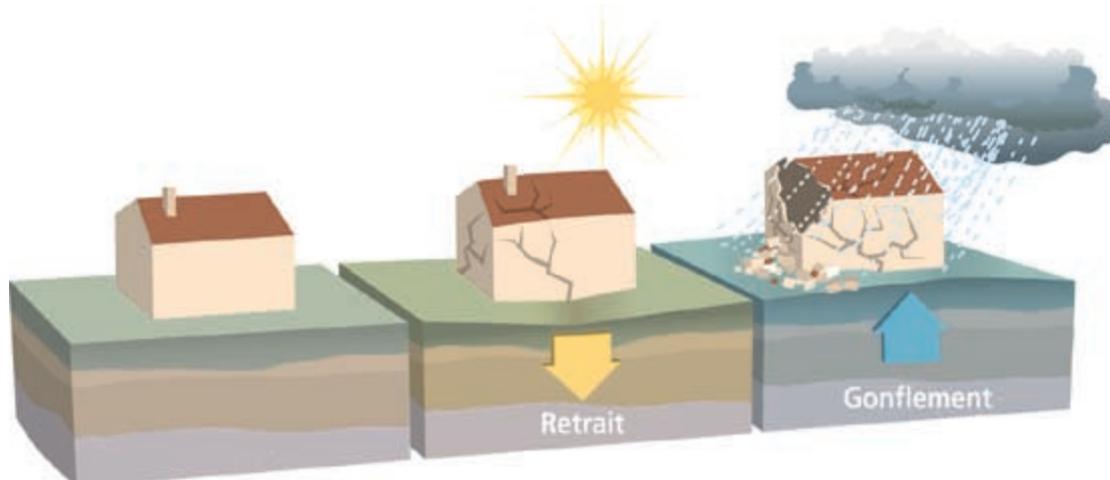
Les phénomènes de **capillarité**, et surtout de **succion**, sont à l'origine de ce comportement. Les variations de volume des sols argileux répondent donc à des variations de teneur en eau (on notera que des variations de contraintes extérieures – telles que les surcharges – peuvent, par ailleurs, également générer des variations de volume).

Tous les sols présentent la particularité de contenir de l'eau en quantité plus ou moins importante :



- de l'**eau de constitution**, faisant partie intégrante de l'organisation moléculaire des grains formant le sol ;
- de l'**eau liée** (ou **adsorbée**), résultant de l'attraction entre les grains et l'eau (pression de succion). On peut se représenter cette couche adsorbée comme un film visqueux entourant le grain ;
- une **eau interstitielle**, remplissant les vides entre les grains du sol (lorsque ceux-ci sont entièrement remplis, le sol est dit saturé).

La part respective entre ces différents « types » d'eau, très variable, dépend de la nature du sol et de son état hydrique. En fonction de cette répartition, les sols auront une réponse différente vis-à-vis des variations de teneur en eau. Plus la quantité d'eau adsorbée contenue dans un sol est grande, plus celui-ci est susceptible de « faire » du retrait.



Pourquoi spécifiquement les sols argileux ?

Les caractéristiques de la structure interne des minéraux argileux expliquent leur comportement face aux variations de teneur en eau :

- ils présentent en effet une structure minéralogique « en feuillets », à la surface desquels les molécules d'eau peuvent s'adsorber sous l'effet de différents phénomènes physico-chimiques, et ce de façon d'autant plus marquée que les grains du sol, fins et aplatis, ont des surfaces développées très grandes. Il en résulte un gonflement, plus ou moins réversible, du matériau. L'eau adsorbée assure les liaisons entre les grains et permet les modifications de structure du sol lors des variations de teneur en eau ;
- certains grains argileux peuvent eux-mêmes voir leur volume changer, par variation de la distance entre les feuillets argileux élémentaires, du fait d'échanges d'ions entre l'eau interstitielle et l'eau adsorbée ;
- les pores du sol sont très fins et accentuent les phénomènes de capillarité.

Toutes les familles de minéraux argileux ne présentent pas la même prédisposition au phénomène de retrait-gonflement. L'analyse de leur structure minéralogique permet d'identifier les plus sensibles. Le groupe des **smectites** et, dans une moindre mesure, le groupe des **interstratifiées** (alternance plus ou moins régulière de feuillets de nature différente) font partie des plus sujets au phénomène (on parle d'*argiles gonflantes*).

Cette sensibilité est liée :

- à des liaisons particulièrement lâches entre les feuillets constitutifs, ce qui facilite l'acquisition ou le départ d'eau. Cette particularité permet à l'eau de pénétrer dans l'espace situé entre les feuillets, autorisant ainsi de fortes variations de volume (on parle de *gonflement interfoliaire* ou *intercristallin*) ;
- au fait que ces argiles possèdent une surface spécifique particulièrement importante (800 m²/g pour la montmorillonite qui appartient

aux smectites, 20 m²/g pour la kaolinite), et que la quantité d'eau adsorbée que peut renfermer un sol est directement fonction de ce paramètre.

Les argiles non gonflantes sont ainsi caractérisées par des liaisons particulièrement lâches et par une surface spécifique de leurs grains peu développée.

Pour une variation de teneur en eau identique, l'importance des variations de volume d'un sol argileux « gonflant » dépend aussi :

- **Des caractéristiques « initiales » du sol**, notamment la densité, la teneur en eau et le degré de saturation avant le début de l'épisode climatique (sécheresse ou période de pluviométrie excédentaire). Ainsi, l'amplitude des variations de volume sera d'autant plus grande que la variation de teneur en eau sera marquée. À ce titre, la succession d'une période fortement arrosée et d'une période de déficit pluviométrique constitue un facteur aggravant prépondérant ;
- **de l'« histoire » du sol**, en particulier de l'existence éventuelle d'épisodes antérieurs de chargement ou de dessiccation. Par exemple, un sol argileux « gonflant » mais de compacité élevée (sur-consolidation naturelle, chargement artificiel, etc.) ne sera que peu influencé par une période de sécheresse. À contrario, un remaniement des terrains argileux (à l'occasion par exemple de travaux de terrassement) pourrait favoriser l'apparition des désordres ou être de nature à les amplifier.

Les effets de la dessiccation sur les sols

S'il est saturé, le sol va d'abord diminuer de volume, de façon à peu près proportionnelle à la variation de teneur en eau, tout en restant quasi saturé. Cette diminution de volume s'effectue à la fois **verticalement**, se traduisant par un tassement, mais aussi **horizontalement** avec l'apparition de fissures de dessiccation (classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent).

En deçà d'une certaine teneur en eau (dite *limite de retrait*), le sol ne diminue plus de volume, et



les espaces intergranulaires perdent leur eau au bénéfice de l'air. Des pressions de succion se développent de façon significative.

Lorsque le sol argileux non saturé s'humidifie, il se sature sans changement de volume. Il en résulte une annulation progressive des pressions de succion jusqu'à ce que l'argile retrouve son volume initial, voire le dépasse. Divers paramètres, dont la nature minéralogique de l'argile, conditionnent l'ampleur de ce gonflement. Les déformations verticales (de retrait ou de gonflement) peuvent atteindre 10 % de l'épaisseur de sol considérée, voir dépasser cette valeur.

En France métropolitaine, et plus largement dans les régions tempérées, seule la tranche superficielle de sol (1 m à 2 m) est concernée par les variations saisonnières de teneur en eau. À l'occasion d'une sécheresse très marquée et/ou dans un environnement défavorable [cf. paragraphe 1.2], cette influence peut toutefois se faire sentir jusqu'à **une profondeur atteignant 5 m environ**.

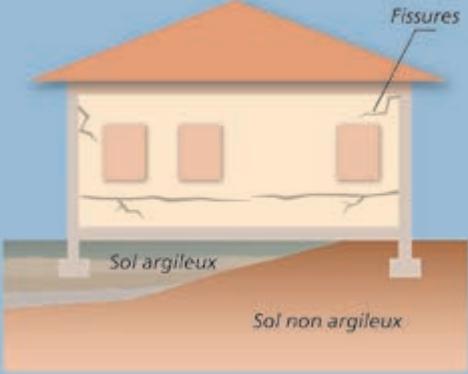
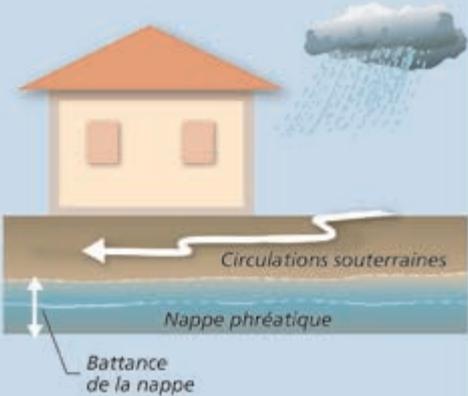
1.2 - Facteurs intervenant dans le phénomène de retrait – gonflement des argiles

On distinguera les facteurs de prédisposition et les facteurs de déclenchement. Les premiers, par leur présence, sont de nature à induire le phénomène de retrait-gonflement des argiles, mais ne suffisent pas à le déclencher. Il s'agit de facteurs internes (liés à la nature des sols), et de facteurs

dit d'environnement (en relation avec le site). **Les facteurs de prédisposition permettent de caractériser la susceptibilité du milieu au phénomène et conditionnent sa répartition spatiale.**

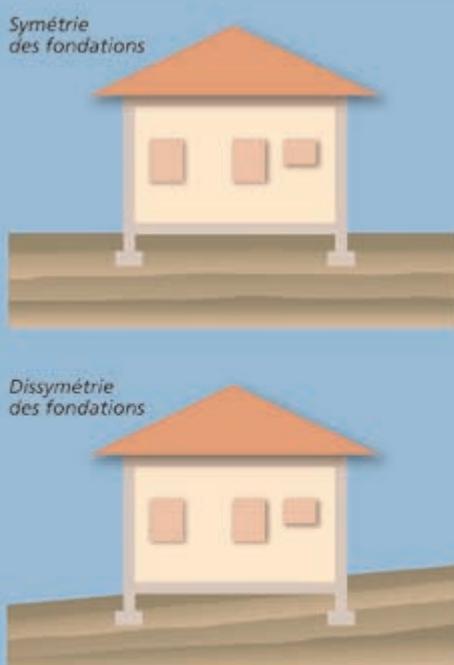
Les facteurs de déclenchement sont ceux dont la présence provoque le phénomène de retrait-gonflement, mais n'ont d'effet significatif que s'il existe des **facteurs de prédisposition** préalables. Leur connaissance permet de déterminer **l'occurrence du phénomène** (l'aléa et plus seulement la susceptibilité).

Le tableau ci-après présente succinctement chacun des facteurs en jeu.

TYPE DE FACTEUR	SCHÉMA EXPLICATIF	COMMENTAIRE
FACTEUR DE PRÉDISPOSITION		
La nature du sol		<p>Facteur de prédisposition prépondérant : seules les formations géologiques renfermant des minéraux argileux sont a priori concernées.</p> <p>La susceptibilité est fonction, en premier lieu :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de la lithologie (importance de la proportion de matériaux argileux au sein de la formation) ; - de la composition minéralogique : les minéraux argileux ne sont pas tous « gonflants » et une formation argileuse sera d'autant plus réactive que la proportion de minéraux argileux « favorables » au phénomène (smectites, etc.) sera forte ; - de la géométrie de l'horizon argileux (profondeur, épaisseur) ; - de l'éventuelle continuité des niveaux argileux. <p>L'hétérogénéité de constitution du sous-sol constitue une configuration défavorable. C'est le cas par exemple avec une alternance entre niveaux argileux sensibles et niveaux plus grossiers propices aux circulations d'eau : ces derniers favorisent les variations de teneur en eau des niveaux argileux se trouvant à leur contact.</p>
Le contexte hydrogéologique		<p>C'est l'un des facteurs environnementaux essentiels. Les deux principaux facteurs néfastes sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la présence éventuelle d'une nappe phréatique à profondeur limitée ; - l'existence de circulations souterraines temporaires, à profondeur relativement faible. Elles peuvent être à l'origine de fréquentes variations de teneur en eau des niveaux argileux, favorisant ainsi le phénomène de retrait-gonflement. <p>Les conditions hydrauliques in situ peuvent varier dans le temps en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de l'évapotranspiration, dont les effets sont perceptibles à faible profondeur (jusqu'à 2 m environ) ; - de la battance de la nappe éventuelle (avec une action prépondérante à plus grande profondeur). <p>La présence d'un aquifère à faible profondeur permet le plus souvent d'éviter la dessiccation de la tranche superficielle du sol. Mais en période de sécheresse, la dessiccation par l'évaporation peut être aggravée par l'abaissement du niveau de la nappe (ou encore par un tarissement naturel et saisonnier des circulations d'eau superficielles). Ce phénomène peut en outre être accentué par une augmentation des prélèvements par pompage.</p>



La géomorphologie



Elle conditionne la répartition spatiale du phénomène :

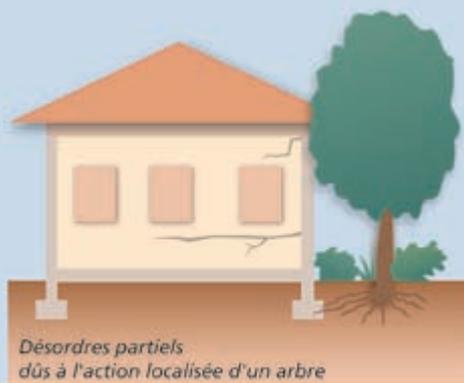
- un terrain en pente entraîne souvent une **dissymétrie des fondations** d'une construction, favorisant une aggravation des désordres sur le bâti. En effet, les fondations reposant le plus souvent à une cote homogène, les fondations amont sont alors plus enterrées et donc moins exposées aux variations de teneur en eau que les fondations aval.

- cet effet peut être renforcé par une **différence de nature de sol** à la base des fondations amont et aval (les couches superficielles du sol étant généralement parallèles à la topographie, les fondations amont reposent donc sur des terrains moins altérés et remaniés que les fondations aval).

- alors qu'une pente favorise le drainage par gravité, sur terrains plats **les eaux de ruissellement** ont tendance à stagner et à s'infiltrer, et ainsi à ralentir la dessiccation du sol.

- **l'orientation** constitue également un paramètre non négligeable. Sur une pente orientée au Sud, les sols à l'aval d'une construction sont soumis à un ensoleillement plus important que ceux situés en amont, à l'ombre de la bâtisse. La dessiccation y sera donc plus marquée.

La végétation



Son rôle est souvent prépondérant. Les racines des végétaux aspirent l'eau du sol par succion. En période de **bilan hydrique** négatif (les prélèvements par l'arbre sont supérieurs aux apports), cette succion provoque une migration d'eau pouvant se traduire par :

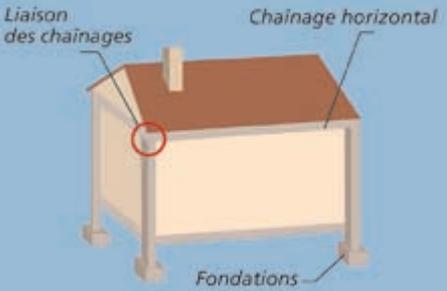
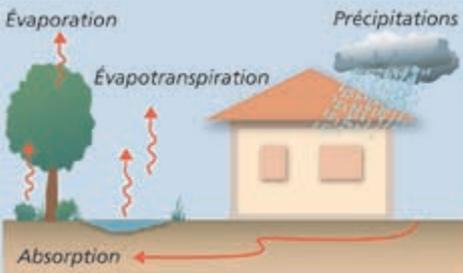
- un tassement centré sur l'arbre (formation d'une « cuvette ») ;
- un lent déplacement du sol vers l'arbre.

Une fondation « touchée » subira donc une double distorsion (verticale et horizontale) dont les effets seront particulièrement visibles dans le cas d'une **semelle filante**. Lorsque le bilan hydrique devient positif, les mécanismes inverses peuvent éventuellement se manifester.

On considère en général que l'influence d'un arbre adulte peut se faire sentir jusqu'à une distance équivalente à une fois sa hauteur (et jusqu'à une profondeur de l'ordre de 4 m à 5 m), avec des variations en fonction des essences.

Lorsqu'une construction s'oppose à l'évaporation, maintenant ainsi sous sa surface une zone de sol plus humide, les racines se développent de façon préférentielle dans sa direction. Il en est de même avec tout autre élément ayant une attraction positive, par exemple les regards et dispositifs d'assainissement fuyards.

Dans le cas de l'urbanisation d'un terrain déboisé depuis peu, ou encore de l'abattage d'un arbre qui était situé à côté d'une construction, des désordres par gonflement peuvent se manifester pendant plusieurs années. Ils résultent d'une augmentation de la teneur en eau générale du sol.

<p>Les défauts de construction</p>		<p>Ce facteur de prédisposition, souvent mis en lumière à l'occasion d'une sécheresse exceptionnelle, se traduit par la survenance ou l'aggravation des désordres.</p> <p>L'examen de dossiers d'expertise indique que les maisons touchées présentent souvent des défauts de conception ou de fondation, ou encore une insuffisance de chaînage (horizontal, vertical, mauvaise liaison entre chaînages). Le respect des règles de l'art « élémentaires » permettrait de minimiser, voire d'éviter, une large partie de ces désordres.</p>
FACTEUR DE DÉCLENCHEMENT		
<p>Les conditions climatiques</p>		<p>Les phénomènes climatiques exceptionnels sont le principal facteur de déclenchement du phénomène. Les variations de teneur en eau du sol sont liées à des variations climatiques saisonnières. Les désordres seront plus importants dans le cas d'une sécheresse particulièrement marquée, intervenant à la suite d'une période fortement arrosée (par sa durée et par les cumuls de pluie observés). Deux paramètres primordiaux entrent en jeu : l'évapotranspiration et les précipitations.</p>
<p>Les facteurs anthropiques</p>		<p>Des modifications de l'évolution « naturelle » des teneurs en eau du sous-sol peuvent résulter de travaux d'aménagement qui auraient pour conséquence :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de perturber la répartition des écoulements superficiels et souterrains ; - de bouleverser les conditions d'évaporation. <p>Cela peut être le cas pour des actions de drainage du sol d'un terrain, de pompage, de plantations, d'imperméabilisation des sols, etc.</p> <p>Une fuite, voire la rupture d'un réseau enterré humide ou une infiltration d'eaux pluviales, peuvent avoir un impact significatif sur l'état hydrique du sous-sol et de ce fait provoquer des désordres par gonflement des argiles.</p> <p>L'existence de sources de chaleur en sous-sol près d'un mur insuffisamment isolé peut également aggraver, voire déclencher, la dessiccation et entraîner l'apparition de désordres localisés.</p>

1.3 - Manifestation des désordres

Les désordres aux constructions pendant une sécheresse intense sont dus aux tassements différentiels du sol de fondation, pouvant atteindre plusieurs centimètres. Ils résultent des fortes différences de teneur en eau au droit des façades (zone de transition entre le sol exposé à l'évaporation et celui qui en est protégé) et, le cas échéant,

de la végétation proche. L'hétérogénéité des mouvements entre deux points de la structure va conduire à une déformation pouvant entraîner fissuration, voire rupture de la structure. La réponse du bâtiment sera fonction de ses **possibilités de déformation**. On peut en effet imaginer :

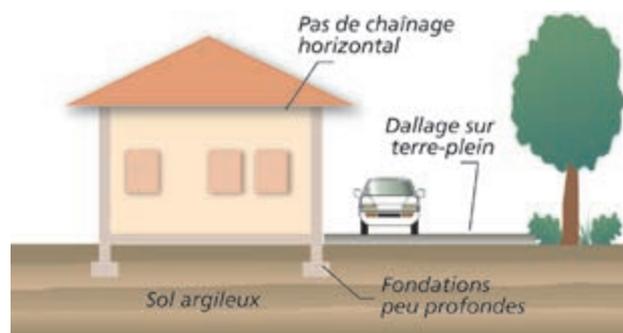
- une structure souple et très déformable, pouvant « suivre » sans dommage les mouvements du sol ;

- une structure parfaitement rigide (horizontalement et verticalement) pouvant résister sans dommage aux mouvements du sol du fait d'une nouvelle répartition des efforts.

Cependant, dans la majorité des cas, la structure ne peut accepter les distorsions générées. Les constructions les plus vulnérables sont les maisons individuelles, notamment en raison :

- de leur structure légère et souvent peu rigide, et de leurs fondations souvent superficielles par rapport aux immeubles collectifs ;
- de l'absence, très souvent, d'une étude géotechnique préalable permettant d'adapter le projet au contexte géologique.

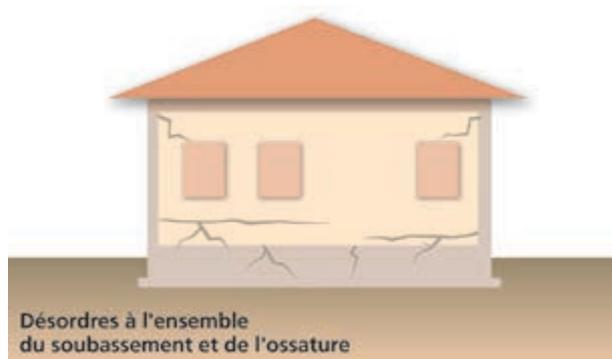
La « construction-sinistrée type » est ainsi une habitation individuelle de plain-pied (l'existence d'un sous-sol impliquant des fondations assez largement enterrées, à une profondeur où les terrains sont moins sujets à la dessiccation), reposant sur des fondations inadaptées et avec présence d'arbres à proximité.



Les désordres au gros-œuvre

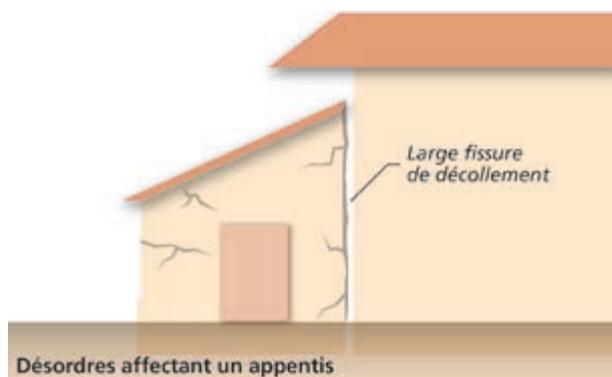
- **Fissuration des structures** (enterrées ou aériennes).

Cette fissuration (lorsque les fissures atteignent une largeur de 30 mm à 40 mm, on parle de lézardes), souvent oblique car elle suit les discontinuités des éléments de maçonnerie, peut également être verticale ou horizontale. Plusieurs orientations sont souvent présentes en même temps. Cette fissuration passe quasi-systématiquement par les points faibles que constituent les



ouvertures (où que celles-ci soient situées - murs, cloisons, planchers, plafonds).

- **Déversement des structures** (affectant des parties du bâti fondées à des cotes différentes) ou **décollement de bâtiments annexes accolés** (garages,...)



- **Désencastrement** des éléments de charpente ou de chaînage.



Fissuration traduisant un décollement de la structure par absence de liaisonnement entre niveau bas et combles.

- **Décollement, fissuration de dallages** et de cloisons.

Source : Alp'Géorisques.



Affaissement du plancher mis en évidence par le décallement entre plinthes et dallage - Maison Jourdan.

Les désordres au second-œuvre

- **Distorsion des ouvertures**, perturbant le fonctionnement des portes et fenêtres.

Source : www.argiles.fr



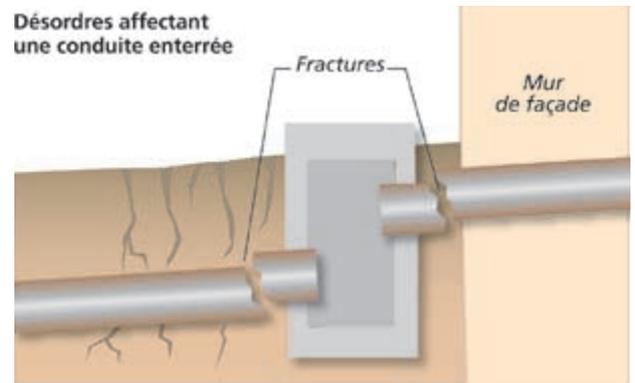
- **Décollement des éléments composites** (enduits et placages de revêtement sur les murs, carrelages sur dallages ou planchers, etc.).

Source : Alp'Géorisques.



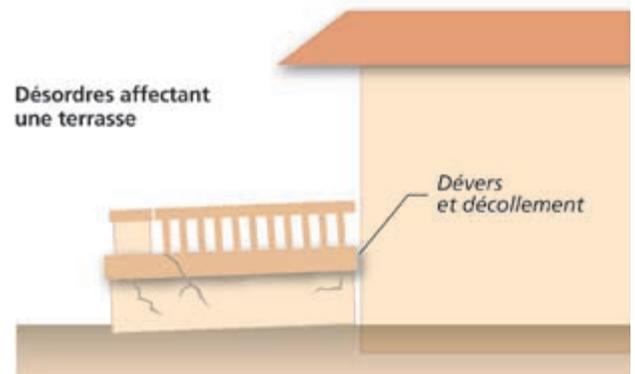
Fissuration intérieure, tapisserie déchirée - Maison André.

- **Éirement, mise en compression, voire rupture de tuyauteries ou canalisations enterrées** (réseaux humides, chauffage central, gouttières, etc.).



Les désordres sur les aménagements extérieurs

- **Décollement et affaissement des terrasses, trottoirs et escaliers extérieurs.**



- **Décollement, fissuration des dalles, carrelage des terrasses et trottoirs extérieurs.**



- Fissuration de murs de soutènement.



Source : Alp Géorisques.

L'évaluation des dommages

Le nombre de constructions touchées par ce phénomène en France métropolitaine est très élevé. Suite à la sécheresse de l'été 2003, plus de 7 400 communes ont demandé une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle. **Depuis 1989**, le montant total des remboursements effectués au titre du régime des catastrophes naturelles a été évalué par la Caisse Centrale de Réassurance, fin 2002, à **3,3 milliards d'euros**. Plusieurs centaines de milliers d'habitations sinistrées, réparties sur plus de 500 communes (sur plus de 77 départements) ont été concernés. Il s'agit ainsi du deuxième poste d'indemnisation après les inondations.

Le phénomène génère des coûts de réparation très variables d'un sinistre à un autre, mais souvent très lourds. Ils peuvent même dans certains cas s'avérer prohibitifs par rapport au coût de la construction (il n'est pas rare qu'ils dépassent 50% de la valeur du bien). **Le montant moyen d'indemnisation d'un sinistre dû au phénomène de retrait / gonflement des argiles a été évalué à plus de 10 000 € par maison**, mais peut atteindre 150 000 € si une reprise en sous-œuvre s'avère nécessaire. Dans certains cas cependant, la cause principale des désordres peut être supprimée à moindre frais (abattage d'un arbre), et les coûts de réparation se limiter au rebouchage des fissures.

2 - Le contrat d'assurance

La loi n° 82-600 du 13 juillet 1982 modifiée, relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles (art. L.125-1 à L.125-6 du Code des assurances) a fixé pour objectif d'indemniser les victimes de catastrophes naturelles en se fondant sur le principe de solidarité nationale.

Pour que le sinistre soit couvert au titre de la garantie « catastrophes naturelles », il faut que l'agent naturel en soit la cause directe. L'état de catastrophe naturelle, ouvrant droit à la garantie est constaté par un arrêté interministériel (des ministères de l'Intérieur et de l'Économie et des Finances) qui détermine les zones et les périodes où s'est située la catastrophe ainsi que la nature des dommages couverts par la garantie (article L. 125-1 du Code des assurances).

Pour que cette indemnisation s'applique, les victimes doivent avoir souscrit un contrat d'assurance garantissant les « dommages » aux biens ainsi que, le cas échéant, les dommages aux véhicules terrestres à moteur. Cette garantie est étendue aux « pertes d'exploitation », si elles sont couvertes par le contrat de l'assuré.

Les limites

Cependant, l'assuré conserve à sa charge une partie de l'indemnité due par l'assureur. La franchise prévue aux **articles 125-1 à 3 du Code des assurances**, est valable pour les contrats « dommage » et « perte d'exploitation ». Cependant, les montants diffèrent selon les catégories et se déclinent selon le tableau suivant.

Comme on peut le voir dans le tableau, pour les communes non pourvues d'un PPR, le principe de variation des franchises d'assurance s'applique (il a été introduit par l'arrêté du 13 août 2004).

Les franchises sont ainsi modulées en fonction du nombre de constatations de l'état de catastrophe naturelle intervenues pour le même risque, au cours des cinq années précédant l'arrêté.

Type de contrat	Biens concernés	Communes dotées d'un PPR*		Communes non dotées d'un PPR
		Franchise pour dommages liés à un risque autre que la sécheresse	Montant concernant le risque sécheresse	Modulation de la franchise en fonction du nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle
Contrat « dommage »	Habitations	381 euros	1 524 euros	1 à 2 arrêtés : x1 3 arrêtés : x2 4 arrêtés : x3 5 et plus : x4
	Usage professionnel	10% du montant des dommages matériels (minimum 1 143 euros)	3 084 euros	
Contrat « perte d'exploitation »	Recettes liées à l'exploitation	Franchise équivalente à 3 jours ouvrés (minimum 1 143 euros)		Idem

* Communes qui ont un PPR prescrit depuis moins de 4 ans et communes ayant un document valant PPR.

3 - Comment prévenir ?

3.1 - La connaissance : cartographie de l'aléa

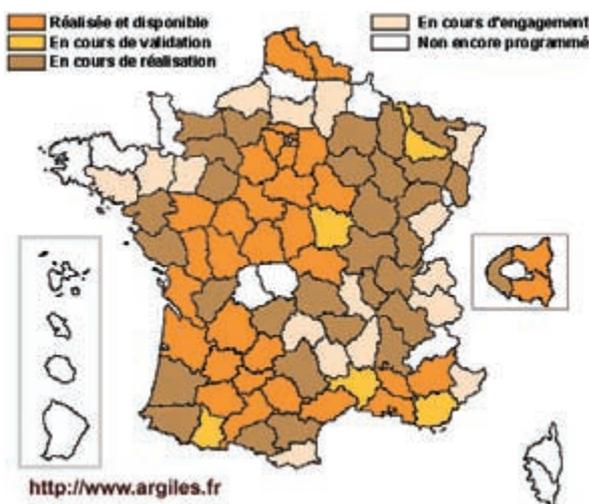
Devant le nombre des sinistres et l'impact financier occasionné par le phénomène de retrait-gonflement des argiles, le Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement Durables a chargé le Bureau de Recherches Géologiques et

Minières (BRGM) d'effectuer une cartographie de cet aléa. Elle est réalisée en juin 2007 pour les 37 départements français les plus exposés au regard du contexte géologique et du nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle. Ce programme de cartographie départementale est aujourd'hui disponible et librement accessible sur Internet à l'adresse www.argiles.fr pour 32 départements. Il est prévu une couverture nationale pour cet aléa.

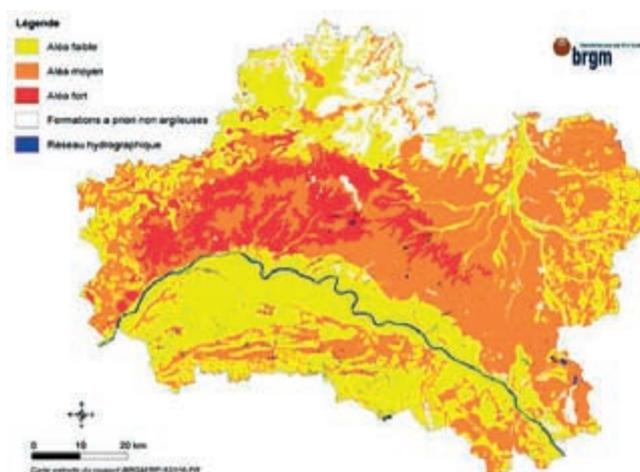
Ces cartes, établies à l'échelle 1/50 000, ont pour but de délimiter les zones a priori sujettes au phénomène, et de les hiérarchiser selon quatre degrés d'aléa (a priori nul, faible, moyen et fort – cf. tableau ci-contre).

La finalité de ce programme cartographique est **l'information du public, en particulier des propriétaires et des différents acteurs de la construction.**

Par ailleurs, il constitue une étape préliminaire essentielle à l'élaboration de zonages réglementaires au niveau communal, à l'échelle du 1/10 000 : **les Plans de Prévention des Risques** [cf. paragraphe 3.3].



État d'avancement des cartes départementales d'aléa retrait-gonflement réalisées par le BRGM à la demande du MEDAD (mise à jour en juin 2007)



Carte d'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département du Loiret.

Niveau d'aléa	Définition
Fort	Zones sur lesquelles la probabilité de survenance d'un sinistre sera la plus élevée et où l'intensité des phénomènes attendus est la plus forte, au regard des facteurs de prédisposition présents.
Moyen	Zones « intermédiaires » entre les zones d'aléa faible et les zones d'aléa fort.
Faible	Zones sur lesquelles la survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante, mais avec des désordres ne touchant qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, proximité d'arbres ou hétérogénéité du sous-sol par exemple).
Nul ou négligeable	Zones sur lesquelles la carte géologique n'indique pas la présence de terrain argileux en surface. La survenue de quelques sinistres n'est cependant pas à exclure, compte tenu de la présence possible, sur des secteurs localisés, de dépôts argileux non identifiés sur les cartes géologiques, mais suffisants pour provoquer des désordres ponctuels.

3.2 - L'information préventive

La loi du 22 juillet 1987 a instauré le droit des citoyens à une information sur les risques majeurs auxquels ils sont soumis sur tout ou partie du territoire, ainsi que sur les mesures de sauvegarde qui les concernent. Cette partie de la loi a été reprise dans l'article L125.2 du Code de l'environnement.

Établi sous l'autorité du préfet, le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) recense à l'échelle d'un département l'ensemble des risques majeurs par commune. Il explique les phénomènes et présente les mesures de sauvegarde. À partir du DDRM, le préfet porte à la connaissance du maire les risques dans la commune, au moyen de cartes au 1 : 25 000 et décrit la nature des risques, les événements historiques, ainsi que les mesures d'État mises en place.

Le maire élabore un document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM). Ce document reprend les informations portées à la connaissance du maire par le préfet. Il précise les dispositions préventives et de protection prises au plan local. Il comprend l'arrêté municipal relatif aux modalités d'affichage des mesures de sauvegarde. Ces deux documents sont librement consultables en mairie.

Le plan de communication établi par le maire peut comprendre divers supports de communication, ainsi que des plaquettes et des affiches, conformes aux modèles arrêtés par les ministères chargés de l'environnement et de la sécurité civile (arrêté du 9 février 2005).

Le maire doit apposer ces affiches :

- dans les locaux accueillant plus de 50 personnes,
- dans les immeubles regroupant plus de 15 logements,
- dans les terrains de camping ou de stationnement de caravanes regroupant plus de 50 personnes.

Les propriétaires de terrains ou d'immeubles doivent assurer cet affichage (sous contrôle du maire) à l'entrée des locaux ou à raison d'une affiche par 5 000 m² de terrain.

La liste des arrêtés de catastrophe naturelle dont a bénéficié la commune est également disponible en mairie.

L'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers

Dans les zones sismiques et celles soumises à un PPR, le décret du 15 février 2005 impose à tous les propriétaires et bailleurs d'informer les acquéreurs et locataires de biens immobiliers de l'existence de risques majeurs concernant ces biens. En cela, les propriétaires et bailleurs se fondent sur les documents officiels transmis par l'État : PPR et zonage sismique de la France.

Cette démarche vise à développer la culture du risque auprès de la population.

D'autre part, les vendeurs et bailleurs doivent informer les acquéreurs et locataires lorsqu'ils ont bénéficié d'un remboursement de sinistre au titre de la déclaration de catastrophe naturelle de leur commune.

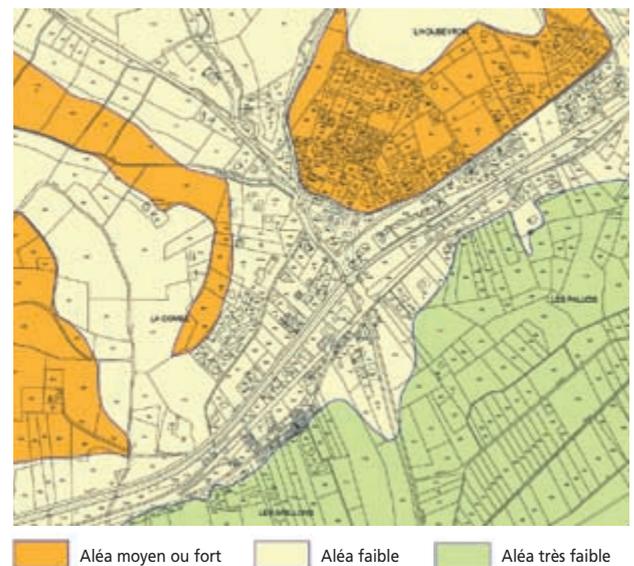
3.3 - La prise en compte dans l'aménagement

Les désordres aux constructions représentent un impact financier élevé pour de nombreux propriétaires et pour la collectivité. C'est dans ce contexte que le MEDAD a instauré le programme départemental de cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles [cf. paragraphe 3.1]. Il constitue un préalable à l'élaboration des **Plans de Prévention des Risques** spécifiques à l'échelle communale, dont le but est de diminuer le nombre de sinistres causés à l'avenir par ce phénomène, en l'absence d'une réglementation nationale prescrivant des dispositions constructives particulières pour les sols argileux gonflants.

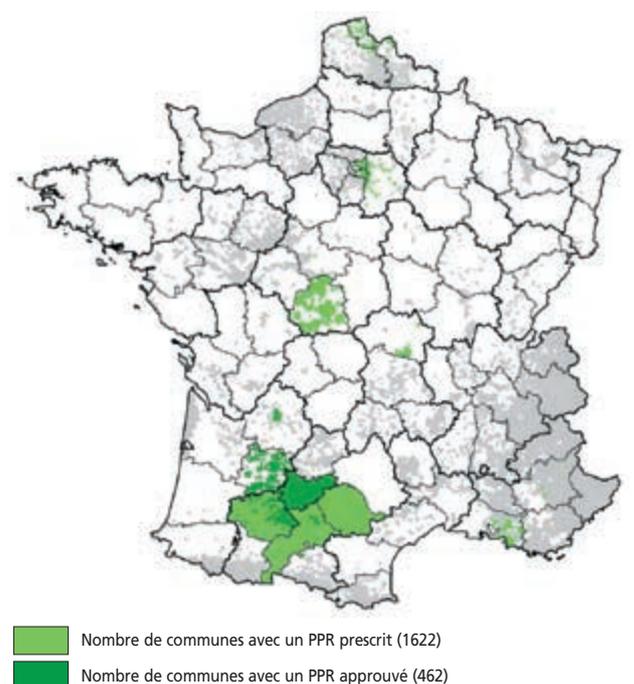
En mai 2007, la réalisation de PPR tassements différentiels a été prescrite dans 1 622 communes. 462 communes possèdent un PPR approuvé. Cet outil réglementaire s'adresse notamment à toute personne sollicitant un permis de construire, mais aussi aux propriétaires de bâtiments

existants. Il a pour objectif de délimiter les zones exposées au phénomène, et dans ces zones, d'y réglementer l'occupation des sols. **Il définit** ainsi, pour les projets de construction futurs et le cas échéant pour le bâti existant (avec certaines limites), **les règles constructives** (mais aussi liées à

Extrait d'une carte d'aléa retrait-gonflement des argiles (DDE 04 - Alp'Géorisques)



État cartographié national des PPR prescrit ou approuvé au 04/05/2007 - Aléa : tassements différentiels.



l'environnement proche du bâti) **obligatoires ou recommandés** visant à réduire le risque d'apparition de désordres. Dans les secteurs exposés, le PPR peut également imposer la réalisation d'une étude géotechnique spécifique, en particulier préalablement à tout nouveau projet.

Du fait de la lenteur et de la faible amplitude des déformations du sol, ce phénomène est sans danger pour l'homme. **Les PPR ne prévoient donc pas d'inconstructibilité**, même dans les zones d'aléa fort. Les mesures prévues dans le PPR ont un coût, permettant de minorer significativement le risque de survenance d'un sinistre, sans commune mesure avec les frais (et les désagréments) occasionnés par les désordres potentiels.

3.4 - Les règles de construction

Dans les communes dotées d'un PPR prenant en compte les phénomènes de retrait-gonflement des argiles, le règlement du PPR définit les règles constructives à mettre en oeuvre (mesures obligatoires et/ou recommandations) dans chacune des zones de risque identifiées.

Dans les communes non dotées d'un PPR, il convient aux maîtres d'ouvrage et/ou aux constructeurs de respecter un certain nombre de mesures afin de réduire l'ampleur du phénomène et de limiter ses conséquences sur le projet en adaptant celui-ci au site. Ces mesures sont détaillées dans les fiches présentes ci-après.

Dans tous les cas, le respect des « règles de l'art » élémentaires en matière de construction constitue un « minimum » indispensable pour assurer une certaine résistance du bâti par rapport au phénomène, tout en garantissant une meilleure durabilité de la construction.

3.5 - La réduction de la vulnérabilité du bâti existant

Les fiches présentées ci-après détaillent les principales mesures envisageables pour réduire l'ampleur du phénomène et ses conséquences sur le bâti. Elles sont prioritairement destinées

aux maîtres d'ouvrages (constructions futures et bâti existant), mais s'adressent également aux différents professionnels de la construction.

Elles ont pour objectif premier de détailler les mesures préventives essentielles à mettre oeuvre. Deux groupes peuvent être distingués :

- les fiches permettant de minimiser le risque d'occurrence et l'ampleur du phénomène :
 - fiche 3, réalisation d'une ceinture étanche autour du bâtiment ;
 - fiche 4, éloignement de la végétation du bâti ;
 - fiche 5, création d'un écran anti-racines ;
 - fiche 6, raccordement des réseaux d'eaux au réseau collectif ;
 - fiche 7, étanchéification des canalisations enterrées ;
 - fiche 8, limiter les conséquences d'une source de chaleur en sous-sol ;
 - fiche 10, réalisation d'un dispositif de drainage.
- les fiches permettant une adaptation du bâti, de façon à s'opposer au phénomène et ainsi à minimiser autant que possible les désordres :
 - fiche 1, adaptation des fondations ;
 - fiche 2, rigidification de la structure du bâtiment ;
 - fiche 9, désolidariser les différents éléments de structure.

4 - Organismes de référence, liens internet et bibliographie

Site internet

■ Ministère de l'Écologie, du développement et de l'aménagement durables

<http://www.prim.net>

■ Bureau de recherches Géologiques et Minières

<http://www.argiles.fr>

(consultation en ligne et téléchargement des cartes d'aléas départementales)

■ Agence Qualité Construction (association des professions de la construction)

<http://www.qualiteconstruction.com>

Bibliographie

■ **Sécheresse et construction** - *guide de prévention* ; 1993, La Documentation française.

■ **Effets des phénomènes de retrait-gonflement des sols sur les constructions** – *Traitement des désordres et prévention* ; 1999, Solen.

■ **Retrait-gonflement des sols argileux** - *méthode cartographique d'évaluation de l'aléa en vue de l'établissement de PPR* ; 2003, Marc Vincent BRGM.

■ **Cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département du Loiret** ; 2004, BRGM.

Glossaire

Aquifère : À prendre dans ce document au sens de nappe d'eau souterraine. Le terme désigne également les terrains contenant cette nappe.

Argile : Selon la définition du Dictionnaire de géologie (A. Foucault, JF Raoult), le terme argile désigne à la fois le minéral (= minéral argileux) et une roche (meuble ou consolidée) composée pour l'essentiel de ces minéraux. La fraction argileuse est, par convention, constituée des éléments dont la taille est inférieure à 2 µm.

Battance : Fluctuation du niveau d'une nappe souterraine entre les périodes de hautes eaux et celles de basses eaux.

Bilan hydrique : Comparaison entre les quantités d'eau fournies à une plante (précipitations, arrosage, etc) et sa « consommation ».

Capillarité : Ensemble des phénomènes relatifs au comportement des liquides dans des tubes très fins (et par lesquels de l'eau par exemple peut remonter dans un tube fin à un niveau supérieur à celui de la surface libre du liquide, ou encore dans un milieu poreux tel qu'un sol meuble).

Chaînage : Élément d'ossature des parois porteuses d'un bâtiment ; ceinturant les murs, le chaînage solidarise les parois et empêche les fissurations et les dislocations du bâtiment. On distingue les chaînages horizontaux, qui ceinturent chaque étage au niveau des planchers, et sur lesquels sont élevées les parois, et les chaînages verticaux qui encadrent les parois aux angles des constructions et au droit des murs de refend (mur porteur formant une division de locaux à l'intérieur d'un édifice).

Évapotranspiration : L'évapotranspiration correspond à la quantité d'eau totale transférée du sol vers l'atmosphère par l'évaporation au niveau du sol (fonction des conditions de température, de vent et d'ensoleillement notamment) et par la transpiration (eau absorbée par la végétation).

Plastique : Le qualificatif plastique désigne la capacité d'un matériau à être modelé.

Semelle filante : Type de fondation superficielle la plus courante, surtout quand le terrain d'assise de la construction se trouve à la profondeur hors gel. Elle se prolonge de façon continue sous les murs porteurs.

Succion : Phénomène dû aux forces capillaires par lequel un liquide, à une pression inférieure à la pression atmosphérique, est aspiré dans un milieu poreux.

Surface spécifique : Elle désigne l'aire réelle de la surface d'un objet par opposition à sa surface apparente.

Fiches

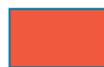
Code des couleurs



Mesure simple



Mesure technique



Mesure nécessitant l'intervention d'un professionnel

Code des symboles



Mesure concernant le bâti existant



Mesure concernant le bâti futur



Mesure applicable au bâti existant et futur



Remarque importante



Problème à résoudre : Pour la majorité des bâtiments d'habitation « classiques », les structures sont fondées superficiellement, dans la tranche du terrain concernée par les variations saisonnières de teneur en eau. Les sinistres sont ainsi dus, pour une grande part, à une inadéquation dans la conception et/ou la réalisation des fondations.

Descriptif du dispositif : Les fondations doivent respecter quelques grands principes :

- adopter une profondeur d'ancrage suffisante, à adapter en fonction de la sensibilité du site au phénomène ;
- éviter toute dissymétrie dans la profondeur d'ancrage ;
- préférer les fondations continues et armées, bétonnées à pleine fouille sur toute leur hauteur.

Champ d'application : Concerne sans restriction tout type de bâtiment, d'habitation ou d'activités.

Schéma de principe

Plate-forme en déblais-remblais

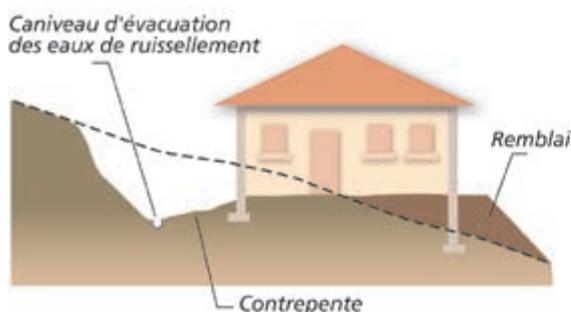
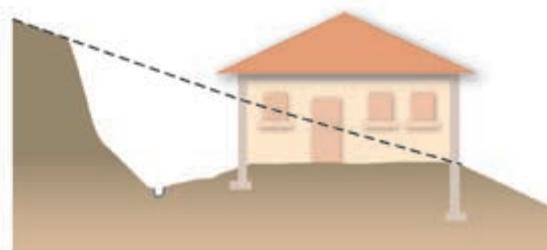


Plate-forme en déblais



Conditions de mise en œuvre :

- La profondeur des fondations doit tenir compte de la capacité de retrait du sous-sol. Seule une étude géotechnique spécifique est en mesure de déterminer précisément cette capacité. À titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage (si les autres prescriptions – chaînage, trottoir périphérique, etc. – sont mises en œuvre), 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 prédisposition marquée du site peut cependant nécessiter de rechercher un niveau d'assise sensiblement plus profond.

Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art (attention à descendre suffisamment la bêche périmétrique), peut 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. Sur des terrains en pente, cette nécessité d'homogénéité de l'ancrage peut conduire à la réalisation de redans.

 Lorsque le bâtiment est installé sur une plate-forme déblai/remblai ou déblai, il est conseillé de descendre les fondations « aval » à une profondeur supérieure à celle des fondations « amont ». Les fondations doivent suivre les préconisations formulées dans le DTU 13.12.

Les études permettant de préciser la sensibilité du sous-sol au phénomène et de définir les dispositions préventives nécessaires (d'ordre constructif ou autre) doivent être réalisées par un bureau d'études spécialisé, dont la liste peut être obtenue auprès de l'Union Française des Géologues (tél : 01 47 07 91 95).



Problème à résoudre : Un grand nombre de sinistres concernent des constructions dont la rigidité, insuffisante, ne leur permet pas de résister aux distorsions générées par les mouvements différentiels du sous-sol. Une structure parfaitement rigide permet au contraire une répartition des efforts permettant de minimiser les désordres de façon significative, à défaut de les écarter.

Descriptif du dispositif : La rigidification de la structure du bâtiment nécessite la mise en œuvre de chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs liaisonnés.

Champ d'application : concerne sans restriction tout type de bâtiment, d'habitation ou d'activités.

Schéma de principe



Conditions de mise en œuvre : Le dispositif mis en œuvre doit suivre les préconisations formulées dans le DTU 20.1 :

- « Les murs en maçonnerie porteuse et les murs en maçonnerie de remplissage doivent être ceinturés à chaque étage, au niveau des planchers, ainsi qu'en couronnement, par un chaînage horizontal en béton armé, continu, fermé ; ce chaînage ceinture les façades et les relie au droit de chaque refend ». Cette mesure s'applique notamment pour les murs pignons au niveau du rampant de la couverture.

- « Les chaînages verticaux doivent être réalisés au moins dans les angles saillants et rentrant des maçonneries, ainsi que de part et d'autre des joints de fractionnement du bâtiment ».

La liaison entre chaînages horizontaux et verticaux doit faire l'objet d'une attention particulière : ancrage des armatures par retour d'équerre, recouvrement des armatures assurant une continuité.

Les armatures des divers chaînages doivent faire l'objet de liaisons efficaces (recouvrement, ancrage, etc.), notamment dans les angles du bâtiment.

Mesures d'accompagnement : D'autres mesures permettent de rigidifier la structure :

- la réalisation d'un soubassement « monobloc » (préférer les sous-sols complets aux sous-sols partiels, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire, plutôt que les dallages sur terre-plein) ;

- la réalisation de linteaux au-dessus des ouvertures.



Problème à résoudre : Les désordres aux constructions résultent notamment des fortes différences de teneur en eau existant entre le sol situé sous le bâtiment qui est à l'équilibre hydrique (terrains non exposés à l'évaporation, qui constituent également le sol d'assise de la structure) et le sol situé aux alentours qui est soumis à évaporation saisonnière. Il en résulte des variations de teneur en eau importantes et brutales, au droit des fondations.

Descriptif du dispositif : Le dispositif proposé consiste à entourer le bâti d'un système étanche le plus large possible (minimum 1,50 m), protégeant ainsi sa périphérie immédiate de l'évaporation et éloignant du pied des façades les eaux de ruissellement.

Champ d'application : concerne sans restriction tout type de bâtiment, d'habitation ou d'activités.

Schéma de principe



Conditions de mise en œuvre : L'étanchéité pourra être assurée, soit :

- par la réalisation d'un trottoir périphérique (selon les possibilités en fonction de l'implantation du bâtiment et de la mitoyenneté), en béton ou tout autre matériau présentant une étanchéité suffisante ;
- par la mise en place sous la terre végétale d'une géomembrane enterrée, dans les cas notamment où un revêtement superficiel étanche n'est pas réalisable (en particulier dans les terrains en pente). La géomembrane doit être raccordée aux façades par un système de couvre-joint, et être protégée par une couche de forme sur laquelle peut être mis en œuvre un revêtement adapté à l'environnement (pavés, etc).

Une légère pente doit être donnée au dispositif, de façon à éloigner les eaux du bâtiment, l'idéal étant que ces eaux soient reprises par un réseau d'évacuation étanche.

 Pour être pleinement efficace, le dispositif d'étanchéité doit être mis en œuvre sur la totalité du pourtour de la construction. Une difficulté peut se poser lorsque l'une des façades est située en limite de propriété (nécessitant un accord avec le propriétaire mitoyen). Le non-respect de ce principe est de nature à favoriser les désordres.

Mesures d'accompagnement : Les eaux de toitures seront collectées dans des ouvrages étanches et évacués loin du bâtiment [cf. fiche n°6].

À défaut de la mise en place d'un dispositif étanche en périphérie immédiate du bâtiment, les eaux de ruissellement pourront être éloignées des façades (aussi loin que possible), par des contre-pentes.

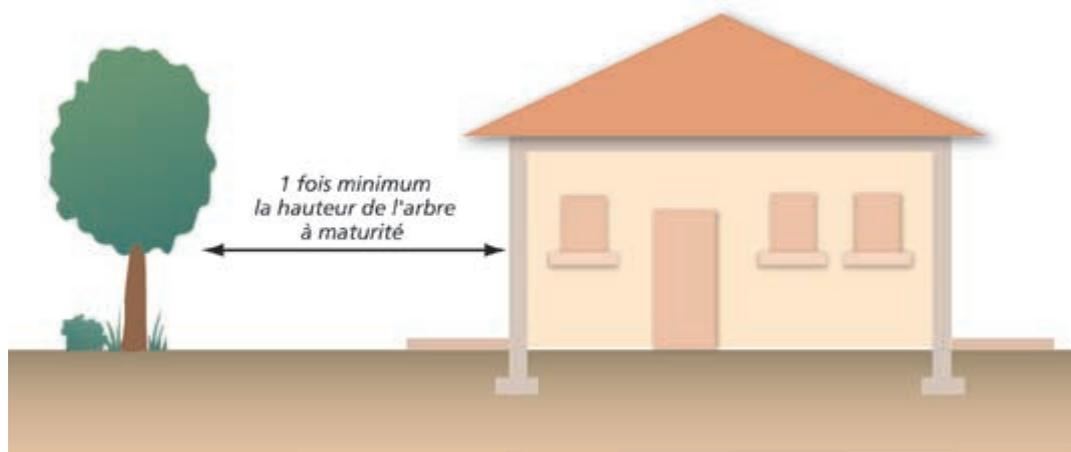


Problème à résoudre : Empêcher le sol de fondation d'être soumis à d'importantes et brutales variations de teneur en eau. Les racines des végétaux soutirant l'eau du sol et induisant ainsi des mouvements préjudiciables au bâtiment, il convient d'extraire le bâti de la zone d'influence de la végétation présente à ses abords (arbres et arbustes).

Descriptif du dispositif : La technique consiste à abattre les arbres isolés situés à une distance inférieure à une fois leur hauteur à maturité par rapport à l'emprise de la construction (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). Un élagage régulier et sévère, permettant de minimiser la capacité d'évaporation des arbres et donc de réduire significativement leurs prélèvements en eau dans le sol, peut constituer une alternative à l'abattage. Attention, l'abattage des arbres est néanmoins également susceptible de générer un gonflement du fait d'une augmentation de la teneur en eau des sols qui va en résulter ; il est donc préférable de privilégier un élagage régulier de la végétation concernée.

Champ d'application : Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités situé à une distance d'arbres isolés inférieure à 1 fois leur hauteur à maturité (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). Bien que certaines essences aient un impact plus important que d'autres, il est difficile de limiter cette mesure à ces espèces, car ce serait faire abstraction de critères liés à la nature du sol. De plus, il faut se garder de sous-estimer l'influence de la végétation arbustive, qui devra également, en site sensible, être tenue éloignée du bâti.

Schéma de principe





Précautions de mise en œuvre : L'abattage des arbres situés à faible distance de la construction ne constitue une mesure efficace que si leurs racines n'ont pas atteint le sol sous les fondations. Dans le cas contraire, un risque de soulèvement n'est pas à exclure.

Si aucune action d'éloignement de la végétation (ou l'absence d'un écran anti-racines – [cf. Fiche n°5]) n'est mise en œuvre ceci pourra être compensé par l'apport d'eau en quantité suffisante aux arbres concernés par arrosage. Mais cette action sera imparfaite, notamment par le fait qu'elle pourrait provoquer un ramollissement du sol d'assise du bâtiment.

 **Mesure alternative :** Mise en place d'un écran anti-racines pour les arbres isolés situés à moins de une fois leur hauteur à maturité par rapport à l'emprise de la construction (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). [cf. fiche n°5]

À destination des projets nouveaux : Si des arbres existent à proximité de l'emprise projetée du bâtiment, il convient de tenir compte de leur influence potentielle à l'occasion tout particulièrement d'une sécheresse ou de leur éventuelle disparition future, à savoir selon le cas :

- tenter autant que possible d'implanter le bâti à l'extérieur de leur « champ d'action » (on considère dans le cas général que le domaine d'influence est de une fois la hauteur de l'arbre à l'âge adulte pour des arbres isolés, une fois et demi cette hauteur dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes) ;
- tenter d'abattre les arbres gênants le plus en amont possible du début des travaux (de façon à permettre un rétablissement des conditions « naturelles » de teneur en eau du sous-sol) ;
- descendre les fondations au-dessous de la cote à laquelle les racines n'influent plus sur les variations de teneur en eau (de l'ordre de 4 m à 5 m maximum).

Si des plantations sont projetées, on cherchera à respecter une distance minimale équivalente à une fois la hauteur à maturité de l'arbre entre celui-ci et la construction. A défaut, on envisagera la mise en place d'un écran anti-racines.

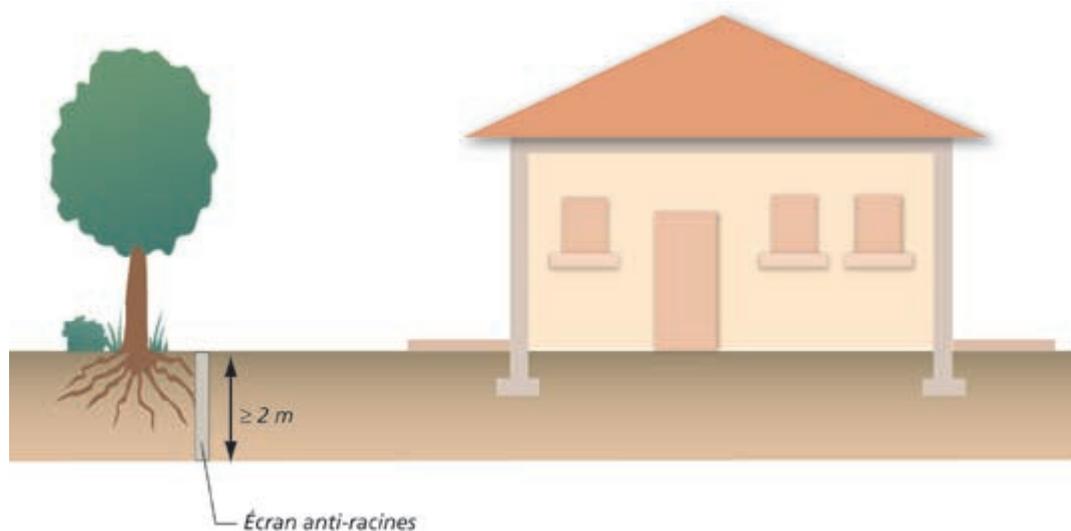


Problème à résoudre : Empêcher le sol de fondation d'être soumis à d'importantes et brutales variations de teneur en eau. Les racines des végétaux soutirant l'eau du sol et induisant ainsi des mouvements préjudiciables au bâtiment, il convient d'extraire le bâti de la zone d'influence de la végétation présente à ses abords.

Descriptif du dispositif : La technique consiste à mettre en place, le long des façades concernées, un écran s'opposant aux racines, d'une profondeur supérieure à celle du système racinaire des arbres présents (avec une profondeur minimale de 2 m). Ce dispositif est constitué en général d'un écran rigide (matériau traité au ciment), associé à une géomembrane (le long de laquelle des herbicides sont injectés), mis en place verticalement dans une tranchée.

Champ d'application : Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités situé à une distance d'arbres isolés inférieure à une fois leur hauteur à maturité.

Schéma de principe



Précautions de mise en œuvre : L'écran anti-racines doit pouvoir présenter des garanties de pérennité suffisantes, notamment vis-à-vis de l'étanchéité et de la résistance. Un soin particulier doit être porté sur les matériaux utilisés (caractéristiques de la géomembrane, etc). L'appel à un professionnel peut s'avérer nécessaire pour ce point, voire également pour la réalisation du dispositif.

 **Mesure alternative :** Abattage des arbres isolés situés à une distance inférieure à une fois leur hauteur à maturité, par rapport à l'emprise de la construction (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). [Voir fiche n°4]

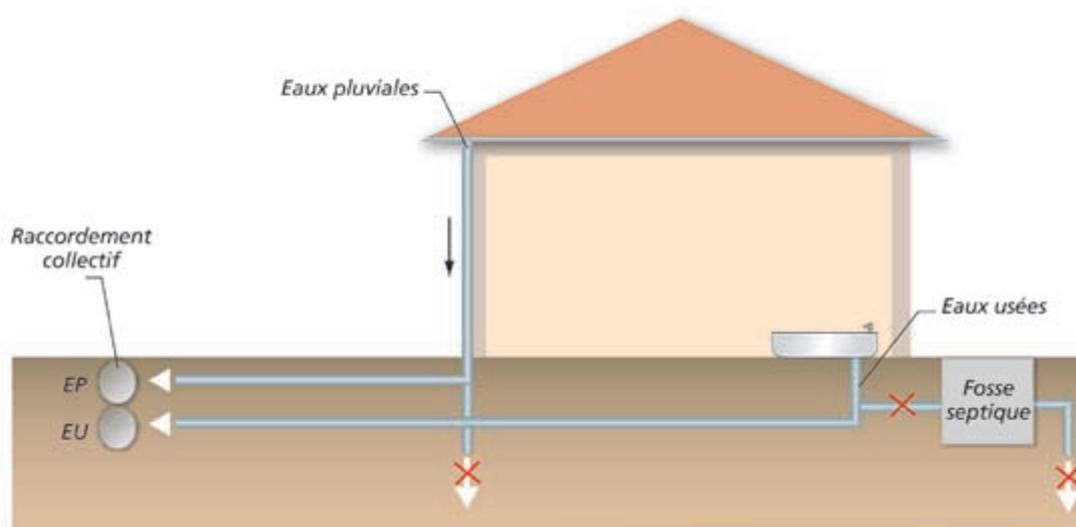


Problème à résoudre : De façon à éviter les variations localisées d'humidité, il convient de privilégier le rejet des eaux pluviales – EP - (ruissellement de toitures, terrasses, etc.) et des eaux usées – EU - dans les réseaux collectifs (lorsque ceux-ci existent). La ré-infiltration in situ des EP et des EU conduit à ré-injecter dans le premier cas des volumes d'eau potentiellement importants et de façon ponctuelle, dans le second cas des volumes limités mais de façon « chronique ».

Descriptif du dispositif : Il vise, lorsque l'assainissement s'effectue de façon autonome, à débrancher les filières existantes (puits perdu, fosse septique + champ d'épandage, etc.) et à diriger les flux à traiter jusqu'au réseau collectif (« tout à l'égout » ou réseau séparatif).

Champ d'application : Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités assaini de façon individuelle avec ré-infiltration in situ (les filières avec rejet au milieu hydraulique superficiel ne sont pas concernées), et situé à distance raisonnable (c'est-à-dire économiquement acceptable) du réseau collectif.

Schéma de principe



Conditions de mise en œuvre : Le raccordement au réseau collectif doit être privilégié, sans préjudice des directives sanitaires en vigueur.

Le raccordement nécessite l'accord préalable du gestionnaire de réseau. Le branchement à un réseau collectif d'assainissement implique pour le particulier d'être assujéti à une redevance d'assainissement comprenant une part variable (assise sur le volume d'eau potable consommé) et le cas échéant une partie fixe.



Mesure alternative : En l'absence de réseau collectif dans l'environnement proche du bâti et du nécessaire maintien de l'assainissement autonome, il convient de respecter une distance d'une quinzaine de mètres entre le bâtiment et le(s) point(s) de rejet (à examiner avec l'autorité responsable de l'assainissement).



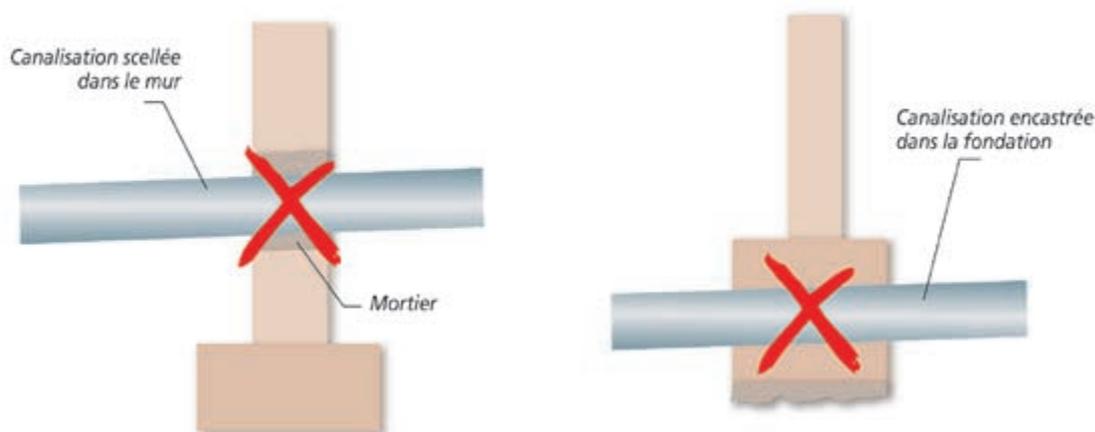
Problème à résoudre : De façon à éviter les variations localisées d'humidité, il convient de s'assurer de l'absence de fuites au niveau des réseaux souterrains « humides ». Ces fuites peuvent résulter des mouvements différentiels du sous-sol occasionnés par le phénomène.

Descriptif du dispositif : Le principe consiste à étanchéifier l'ensemble des canalisations d'évacuation enterrées (eaux pluviales, eaux usées). Leur tracé et leur conception seront en outre étudiés de façon à minimiser le risque de rupture.

Champ d'application : Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités, assaini de façon individuelle ou collective.

Schéma de principe

Les canalisations ne doivent pas être bloquées dans le gros-œuvre



Conditions de mise en œuvre : Les canalisations seront réalisées avec des matériaux non fragiles (c'est-à-dire susceptibles de subir des déformations sans rupture). Elles seront aussi flexibles que possibles, de façon à supporter sans dommage les mouvements du sol.

L'étanchéité des différents réseaux sera assurée par la mise en place notamment de joints souples au niveau des raccordements.

De façon à ce que les mouvements subis par le bâti ne se « transmettent » pas aux réseaux, on s'assurera que les canalisations ne soient pas bloquées dans le gros œuvre, aux points d'entrée dans le bâti.

Les entrées et sorties des canalisations du bâtiment s'effectueront autant que possible perpendiculairement par rapport aux murs (tout du moins avec un angle aussi proche que possible de l'angle droit).

Mesures d'accompagnement : Autant que faire se peut, on évitera de faire longer le bâtiment par les canalisations de façon à limiter l'impact des fuites occasionnées, en cas de rupture, sur les structures proches.

Il est souhaitable de réaliser de façon régulière des essais d'étanchéité de l'ensemble des réseaux « humides ».

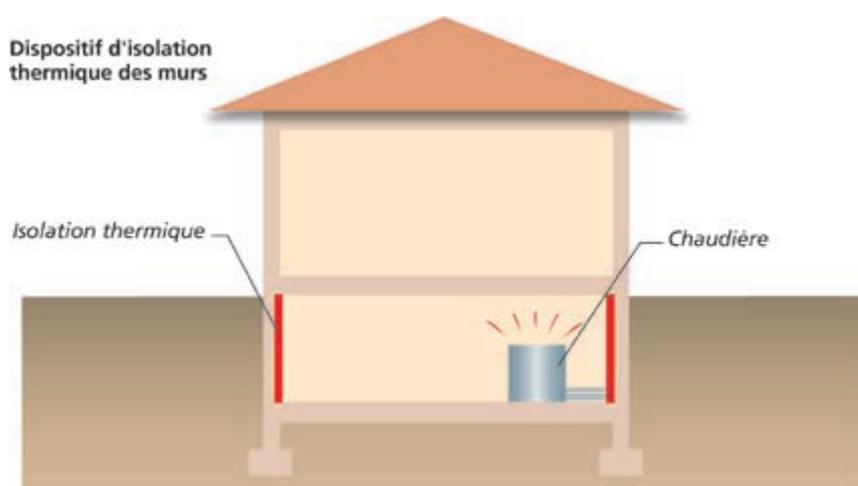


Problème à résoudre : La présence dans le sous-sol d'un bâtiment d'une source de chaleur importante, en particulier d'une chaudière, est susceptible de renforcer les variations localisées d'humidité dans la partie supérieure du terrain. Elles sont d'autant plus préjudiciables qu'elles s'effectuent au contact immédiat des structures.

Descriptif du dispositif : La mesure consiste à prévoir un dispositif spécifique d'isolation thermique des murs se trouvant à proximité de la source de chaleur (limitation des échanges thermiques).

Champ d'application : Concerne tous les murs de la pièce accueillant la source de chaleur, ainsi que toutes parties de la sous-structure du bâtiment au contact de canalisations « chaudes ».

Schéma de principe



Conditions de mise en œuvre : Dans l'Union Européenne, les produits d'isolation thermique pour la construction doivent posséder la marque CE depuis mars 2003 et respecter les normes EN 13162 à EN 13171 (selon leur nature). Il pourra s'agir de produits standards de type polystyrène ou laine minérale.

Remarque : La loi de finances pour 2005 a créé un crédit d'impôt dédié au développement durable et aux économies d'énergie. Destinée à renforcer le caractère incitatif du dispositif fiscal en faveur des équipements de l'habitation principale, cette mesure est désormais ciblée sur les équipements les plus performants au plan énergétique, ainsi que sur les équipements utilisant les énergies renouvelables. Le crédit d'impôt concerne les dépenses d'acquisition de certains équipements fournis par les entreprises ayant réalisé les travaux et faisant l'objet d'une facture, dans les conditions précisées à l'article 90 de la loi de finances pour 2005 et à l'article 83 de la loi de finances pour 2006 : <http://www.industrie.gouv.fr/energie/developp/econo/textes/credit-impot-2005.htm>

Cela concerne notamment l'acquisition de matériaux d'isolation thermique des parois opaques (planchers bas sur sous-sol, sur vide sanitaire ou sur passage ouvert, avec résistance thermique $R \geq 2,4 \text{ M}^2 \text{ K/W}$). Pour choisir un produit isolant, il est important de connaître sa résistance thermique «R» (aptitude d'un matériau à ralentir la propagation de l'énergie qui le traverse). Elle figure obligatoirement sur le produit. Plus «R» est important plus le produit est isolant.

Pour ces matériaux d'isolation thermique, le taux du crédit d'impôt est de 25 %. Ce taux est porté à 40 % à la double condition que ces équipements soient installés dans un logement achevé avant le 1/01/1977 et que leur installation soit réalisée au plus tard le 31 décembre de la 2^e année qui suit celle de l'acquisition du logement.

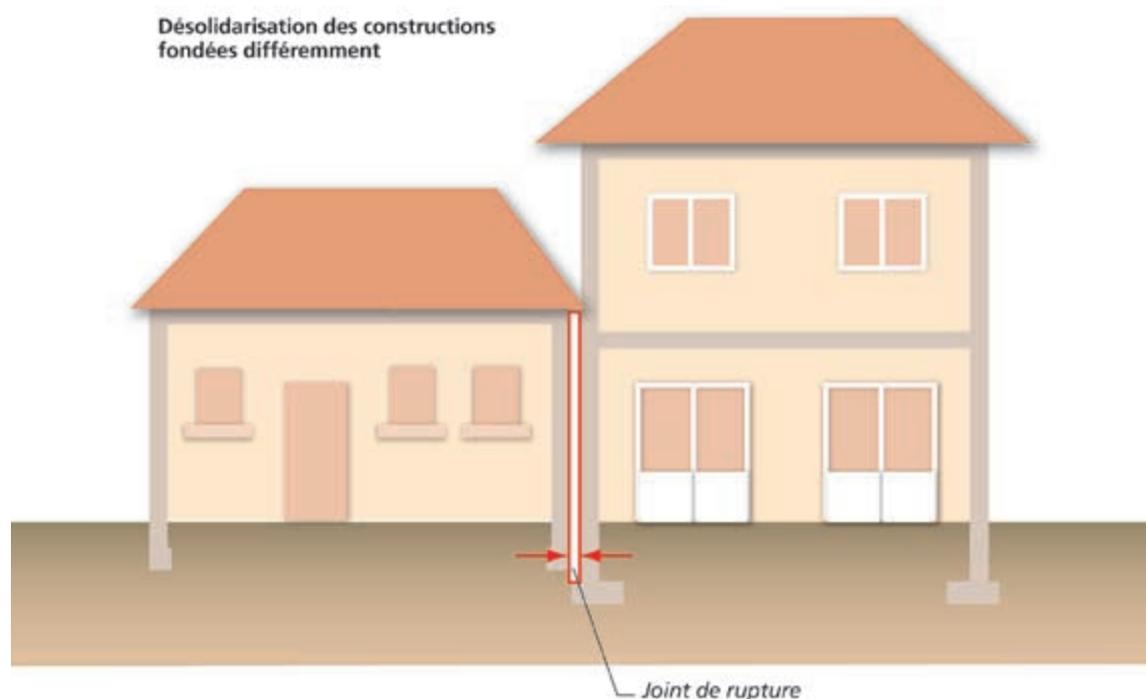


Problème à résoudre : Deux parties de bâtiments accolés et fondés différemment peuvent subir des mouvements d'ampleur variable. Il convient de ce fait de désolidariser ces structures, afin que les sollicitations du sous-sol ne se transmettent pas entre elles et ainsi à autoriser des mouvements différentiels.

Descriptif du dispositif : Il s'agit de désolidariser les parties de construction fondées différemment (ou exerçant des charges variables sur le sous-sol), par la mise en place d'un joint de rupture (élastomère) sur toute la hauteur du bâtiment (y compris les fondations).

Champ d'application : Concerne tous les bâtiments d'habitation ou d'activités présentant des éléments de structures fondés différemment (niveau d'assise, type de fondation) ou caractérisés par des descentes de charges différentes. Sont également concernées les extensions de bâtiments existants (pièce d'habitation, garage, etc.).

Schéma de principe



Conditions de mise en œuvre : Il est indispensable de prolonger le joint sur toute la hauteur du bâtiment.

À destination du bâti existant : La pose d'un joint de rupture sur un bâtiment existant constitue une mesure techniquement envisageable. Mais elle peut nécessiter des modifications importantes de la structure et s'avérer ainsi très délicate (les fondations étant également concernées par cette opération).

La mesure doit systématiquement être mise en œuvre dans le cadre des projets d'extension du bâti existant.

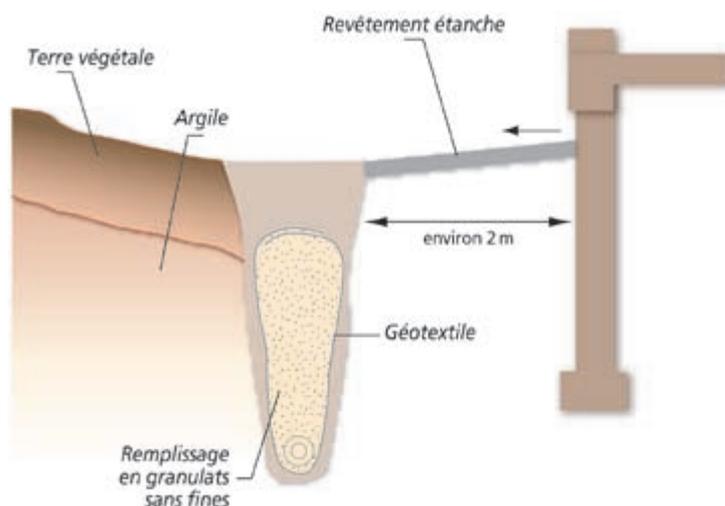


Problème à résoudre : Les apports d'eau provenant des terrains environnants (eaux de ruissellement superficiel ou circulations souterraines), contribuent au phénomène en accroissant les variations localisées d'humidité. La collecte et l'évacuation de ces apports permettent de minimiser les mouvements différentiels du sous-sol.

Descriptif du dispositif : Le dispositif consiste en un réseau de drains (ou tranchées drainantes) ceinturant la construction ou, dans les terrains en pente, disposés en amont de celle-ci. Les volumes collectés sont dirigés aussi loin que possible de l'habitation.

Champ d'application : Concerne sans restriction tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités.

Schéma de principe



Conditions de mise en œuvre : Le réseau est constitué de tranchées remplies d'éléments grossiers (protégés du terrain par un géotextile), avec en fond de fouille une canalisation de collecte et d'évacuation (de type « drain routier ») répondant à une exigence de résistance à l'écrasement. Idéalement, les tranchées descendent à une profondeur supérieure à celle des fondations de la construction, et sont disposées à une distance minimale de 2 m du bâtiment. Ces précautions sont nécessaires afin d'éviter tout impact du drainage sur les fondations.

Les règles de réalisation des drains sont données par le DTU 20.1.

⚠ En fonction des caractéristiques du terrain, la nécessité de descendre les drains au-delà du niveau de fondation de la construction peut se heurter à l'impossibilité d'évacuer gravitairement les eaux collectées. La mise en place d'une pompe de relevage peut permettre de lever cet obstacle.

Mesure d'accompagnement : Ce dispositif de drainage complète la mesure détaillée dans la fiche n°3 (mise en place d'une ceinture étanche en périphérie du bâtiment) de façon à soustraire les fondations de la construction aux eaux de ruissellement et aux circulations souterraines.



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE,
DU DÉVELOPPEMENT
ET DE L'AMÉNAGEMENT
DURABLES



WWW.URBANPROJECTS.FR

URBAN PROJECTS
58 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU
34000 MONTPELLIER
CONTACT@URBANPROJECTS.FR