



COMMUNE DE VARENNE~SAINT~GERMAIN

PLAN LOCAL D'URBANISME



4. RÈGLEMENT

APPROBATION

<p>Vu pour être annexé à notre arrêté ou délibération en date de ce jour,</p> <p>Le,</p> <p>Le Président,</p>	<p>Elaboration P.L.U. prescrite le :</p>	<p>08 Octobre 2012</p>
<p>Pour copie conforme,</p> <p>Le Président,</p>	<p>P.L.U. Arrêté le :</p> <p>Arrêté d'enquête publique du :</p> <p>Enquête publique du :</p> <p>au :</p>	<p>28 Septembre 2017</p> <p>5 Mars 2018</p> <p>12 Mars 2018</p> <p>16 Avril 2018</p>
<p>P.L.U. approuvé le :</p>		



**Bureau
Natura**

Environnement
Urbanisme



Table des matières

TITRE 1 DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE DU P.L.U.....	4
1 - PORTEE RELATIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS :.....	5
2 - PORTÉE DU RÈGLEMENT PAR RAPPORT AUX DIVERS MODES D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL :.....	5
TITRE 2 DISPOSITIONS AU TITRE DES ARTICLES L151-19 ET L151-23.9	
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	21
CHAPITRE I.....	22
CARACTERE DE LA ZONE U.....	22
ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	23
ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS.....	23
ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE.....	24
ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	24
ARTICLE U 5 – Superficie minimale des terrains.....	25
ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES Publiques.....	25
ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	26
ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	27
ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL.....	27
ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	27
ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR.....	28
ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT.....	30
ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES, TCP.....	31
ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	31
ARTICLE U 15 – Performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements.....	31
ARTICLE U 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	31
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	32
CHAPITRE I.....	33
CARACTERE DE LA ZONE 1AU.....	33
ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	33
ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS.....	34
ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE.....	34
ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	35
ARTICLE 1AU 5 – Superficie minimale des terrains.....	36
ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	36
ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	36
ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	36
ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL.....	37
ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	37
ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR.....	37
ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT.....	37
ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES.....	37
ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	37
ARTICLE 1AU 15 – Performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements.....	37
ARTICLE 1AU 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	37
CHAPITRE II.....	39
CARACTERE DE LA ZONE 2AU.....	39
RAPPELS.....	39
ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	39

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES sous conditions.....	40
ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE.....	40
ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	41
ARTICLE 2AU 5 – Superficie minimale des terrains.....	41
ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	42
ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	42
ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	42
ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL.....	42
ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	43
ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR.....	43
ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT.....	43
ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES.....	43
ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	43
ARTICLE 2AU 15 – Performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements.....	43
ARTICLE 2AU 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	43

TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES44

CHAPITRE I.....45

CARACTERE DE LA ZONE A.....45

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	46
ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES sous conditions.....	46
ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE.....	48
ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	48
ARTICLE A 5 – Superficie minimale des terrains.....	49
ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	49
ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	49
ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	50
ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL.....	50
ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	50
ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR.....	51
ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT.....	51
ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES.....	51
ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	51
ARTICLE A 15 – Performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements.....	52
ARTICLE A 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	52

TITRE 6 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES53

CHAPITRE I.....54

CARACTERE DE LA ZONE N.....54

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	55
ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES sous conditions.....	56
ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE.....	57
ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	57
ARTICLE N 5 – Superficie minimale des terrains.....	58
ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	58
ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	58
ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	59
ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL.....	59
ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	59
ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR.....	59
ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT.....	60
ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES.....	60
ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	60
ARTICLE N 15 – Performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements.....	60

ARTICLE N 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques..... 60

ANNEXES.....61

ANNEXE 0 – Organisation d'une haie champêtre..... 63

ANNEXE 1 – Articles demeurant applicables à l'approbation du P.L.U..... 64

ANNEXE 2 – Camping, caravanes, HLL..... 66

ANNEXE 3 – Lexique..... 67

ANNEXE 4 – Assainissement individuel..... 77

ANNEXE 5 – Réglementation concernant les vestiges archéologiques..... 82

ANNEXE 6 - Aléa retrait-gonflement des sols argileux..... 85

ANNEXE 7 – Risque sismique..... 87

ANNEXE 8 – Rappels concernant le stationnement..... 95

ANNEXE 9 – Architecture bioclimatique..... 96

ANNEXE 10 – Charte paysagère et architecturale du Pays Charolais Brionnais..... 97

ANNEXE 11 – PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DE L'AERODROME DE SAINT-YAN.....107



TITRE 1

DISPOSITIF

RÉGLEMENTAIRE DU

P.L.U.

Dispositif réglementaire du P.L.U.



1 - PORTEE RELATIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS :

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme, à l'exception des articles L.424-1, L.102-13, R.111-2, R.111-4, R.111-26 R.111-27 du Code de l'Urbanisme.
2. L'article L111-11 du Code de l'Urbanisme, concernant les travaux sur les réseaux publics rendus nécessaires par une construction, reste applicable nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme.

2 - PORTÉE DU RÈGLEMENT PAR RAPPORT AUX DIVERS MODES D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL :

Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme pour l'instruction des demandes d'autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Sont soumis à déclaration préalable ou permis d'aménager (instruites selon le règlement du Plan Local d'Urbanisme) les travaux, installations et aménagements suivants, mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, soumis à permis d'aménager, et ceux mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable :

(Article R.421-19)

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

a) Les lotissements :

-qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur ;

-ou qui sont situés dans un secteur sauvegardé, dans un site classé ou en instance de classement ;

b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;

c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs ;

d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu à l'article R. 111-38 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;

e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;

f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;

i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;

j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;

l) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article L. 444-1, destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage, permettant l'installation de plus de deux résidences mobiles mentionnées à l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage ;

m) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation d'au moins deux résidences démontables créant une surface de plancher totale supérieure à quarante mètres carrés, définies à l'article R. 111-51 et constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Dispositif réglementaire du P.L.U.



(Article R.421-23)

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;

b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 115-3, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;

c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;

d) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous :

-sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;

-sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans.

Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte ;

e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;

f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements

du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

g) Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L. 113-1 ;

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;

i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, lorsqu'ils ont lieu sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal, prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article ;

j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;

k) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article L. 444-1, destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage, ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;

l) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables définies à l'article R. 111-51, créant une surface de plancher totale inférieure ou égale à quarante mètres carrés, constituant l'habitat permanent de leurs occupants et ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19.

Dispositif réglementaire du P.L.U.



3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

1 - Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et en zones naturelles (N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques.

Les plans comportent aussi :

- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L151-41 et R151-43 -48 et-50 du Code de l'Urbanisme.
- les éléments de paysage et sites et secteurs à protéger au titre des articles L 151-19 et L 151-23 et R 123-11 h et R 123-11 i du Code de l'Urbanisme.

2 - Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérées aux plans par les indices correspondants, sont :

- **la zone U** – correspondant aux zones urbaines du bourg et des deux hameaux principaux (Les Granges et le Carrouge) en assainissement collectif, qui comprend les secteurs **Uaa** et **Uab**, secteurs d'activité (respectivement activité d'auberge et secteur à vocation d'activité artisanale ou commerciale) et les secteurs **Uj**, correspondant à des terrains situés en bordure de la RD982 (parcs, jardins, terrains de tennis),
- **les zones Un**, zones d'assainissement autonome.

3 – Les zones à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées aux plans par les indices correspondants, sont :

- **les zones 1AU** – zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation
- **les zones 2AU** – zones à urbaniser non ouvertes à l'urbanisation.

4 - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées aux plans par les indices correspondants, sont :

- **la zone A** : zone agricole, qui comprend **le secteur An** – de protection des continuités écologiques, les secteurs **As** – installations existantes à vocation de sports ou loisirs et le secteur **Aa** qui identifie les terrains occupés par une activité, dont l'évolution doit être assurée.

5 - Les zones naturelles (zones N) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre VI repérées aux plans. Cette zone comprend :

- **la zone N**, zone naturelle ou forestière, à protéger.

Outre les dispositions particulières s'appliquant à ces zones, des prescriptions relatives aux servitudes d'utilité publique sont susceptibles d'affecter les constructions, utilisations et occupations du sol.

Au sein de ces zones, s'appliquent en outre des dispositions liées à la présence de risques, relatives :

- à la protection des biens et personnes contre le **risque d'inondation (P.P.R.I. de la Loire et Atlas des zones inondables de l'Arconce** - trames spécifiques reportées aux plans de zonage) – **les terrains concernés font l'objet de dispositions spécifiques destinées à la protection des biens et des personnes.**

- **Nuisances dues au bruit des aéronefs au voisinage des aérodromes.** Le Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Saint-Yan limite l'urbanisation en fonction de l'évaluation de la gêne sonore susceptible d'être ressentie par les riverains et fixe 4 zones de bruit (trame spécifique au plan de zonage) :

- Les zones A et B dites de bruit fort ;
- La zone C de bruit modéré ;
- La zone D.

Les terrains concernés font l'objet de dispositions spécifiques (**se reporter à l'annexe 11 du règlement**).

Note : Le territoire communal est concerné par d'autres risques naturels de différentes natures (argiles, sismicité) :

Ces types de risques impliquent des mesures constructives adaptées à l'aléa considéré. Leur localisation est précisée au rapport de présentation et en annexe du présent règlement, et les préconisations adaptées sont également données en annexe au présent règlement. Leur présence est rappelée pour chaque zone concernée.

Dispositif réglementaire du P.L.U.



- **Risques sismiques** (constructions soumises à l'Eurocode 8 – zone de sismicité modérée pour le territoire communal) – le **descriptif et les préconisations constructives** sont données à **l'Annexe 7** du règlement.
- **Aléa retrait-gonflement lié à la présence d'argiles** (aléa faible et moyen sur la commune). **La cartographie et les mesures constructives adaptées à prendre** sont données à **l'Annexe 6** du présent règlement.



TITRE 2

DISPOSITIONS AU TITRE DES ARTICLES L151-19 ET L151-23

Dispositions au titre des articles L 151-19 et L 151-23



Des éléments remarquables à protéger sont délimités sur le document graphique, afin d'établir une protection d'ensembles paysagers bâtis ou non, d'éléments de petit patrimoine caractéristiques, et des continuités écologiques :

1. Éléments bâtis et patrimoine architectural ou paysager

2. Ensembles, haies et masses végétales significatifs en matière de continuums écologiques ou de paysage

3. Zones humides

4. Ripisylves

5. Mares

1. Pour les éléments bâtis de patrimoine identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme :

Le PLU identifie ci-après plusieurs types d'éléments bâtis à préserver : lavoirs, calvaires, éléments d'architecture traditionnelle ou des éléments constitutifs du paysage (haies ou arbres remarquables ou significatifs, points de vue...).

Ces éléments ne doivent pas être détruits lors d'aménagements ou de constructions. Toute intervention sur ces éléments est soumise à déclaration préalable (art L151-19 et 23 et R 123-11 h et i du Code de l'Urbanisme).

Leur démolition est soumise au permis de démolir.

Pour les constructions identifiées : en cas de travaux sur les éléments concernés ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine. Les ouvertures nouvelles sont autorisées dans le respect des volumes et proportions du bâtiment existant. Les volumétries doivent être maintenues sans surélévation ou abaissement. Les éléments architecturaux doivent être préservés (piliers, voûtes et encadrements en pierres).

Des dispositions complémentaires spécifiques figurent, le cas échéant, en regard de certains de ces éléments, ci-après.

Dispositions au titre des articles L 151-19 et L 151-23



Liste des éléments concernés :

1. Eglise
- 2,12, 24 et 25. Croix
3. Château de Bécheron
- 4.9.10.11.13. Bâti traditionnel
5. Château de Pontamailly
6. Tour
7. Bâti pierre jaune caractéristique du Brionnais et linteaux fenêtres
8. Arbre à conserver
12. 24. et 25. Croix
- 14.18.Maisons bourgeoises
- 15.Cure et jardin
16. Muret et portail
- 17.Château de Varenne et son parc
- 19.Maison bien restaurée
20. Monument aux morts et calvaire
21. Ancien lavoir
22. Ancien moulin
23. Guérite

1. Eglise

Bourg, parcelle 108



Préserver l'aspect (Maintenir, restaurer, dans l'esprit d'origine), préserver les vues sur l'église et la qualité de l'environnement proche.

Dispositions au titre des articles L 151-19 et L 151-23



2. Croix



Lieu-dit Sur l'embouche
parcelle 60 p

3. Château de Bécheron

Parcelle 310, 14p



4. Bâti traditionnel



Lieu-dit Bécheron
Parcelle 10

Dispositions au titre des articles L 151-19 et L 151-23



5 et 6. Château de Pontamailly et sa tour



Parcelle 278, 40p

7. Bâti en pierre jaune caractéristique du Brionnais et linteaux fenêtres



parcelle 523

8. arbre à conserver



Lieu-dit Les Granges, parcelle 418

Dispositions au titre des articles L 151-19 et L 151-23



9. Bâti traditionnel



Lieu-dit Tranche-Gorge, parcelle 386

10. Bâti traditionnel



Lieu-dit La Grande Moirette, parcelle 121,

11. Bâti traditionnel



lieu-dit En bavard, parcelle 254

Dispositions au titre des articles L 151-19 et L 151-23



12. Croix



Lieu-dit Les Vignes Perrin

13. Bâti traditionnel



Lieu-dit Boute-Loup, Parcelle 106

14. Maison bourgeoise



Bourg, Parcelle 377

Dispositions au titre des articles L 151-19 et L 151-23



15. Cure et jardin



Bourg, parcelles 340 et 359

16. Muret et portail



Bourg, parcelle 96a

17. Château de Varenne et son parc



Bourg, parcelles 490, 487, 320 a, 97, 96a, 319, 317

18. Maison bourgeoise



Bourg, parcelle 316

Dispositions au titre des articles L 151-19 et L 151-23



19. Maison ancienne bien restaurée



Bourg, parcelle 427

20. Monument aux morts et calvaire



Bourg, parcelle 541 p

21. Ancien lavoir



Lieu-dit Le Theureau, parcelle 160 p

Dispositions au titre des articles L 151-19 et L 151-23



22. Ancien moulin



Gondras, parcelle 294

23. Emplacement de l'ancienne guérite de la ligne de démarcation



1. Lieu-dit Vigne Margot, parcelle 247p

24. Croix



Lieu-dit les Bruyères

Dispositions au titre des articles L 151-19 et L 151-23



25. Croix



Lieu-dit Tranche-Gorge

2. Pour les haies et masses végétales identifiées sur le document graphique au titre de l'article R123-11 i du Code de l'urbanisme :

Toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise à déclaration préalable (art L.151-23 et R123-11 i, R.421-17 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme).

Des coupes ou destructions partielles peuvent être autorisées dans le but de réaliser des aménagements ou travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou de sécurité. Les coupes sont également autorisées dans le cadre d'entretien ou d'affouage des boisements, sous réserve de replanter ou de laisser la végétation naturelle recoloniser les terrains concernés.

En cas d'intervention sur des haies protégées, des coupes d'entretien sont également autorisées sous réserve de laisser la végétation naturelle reconstituer la haie. La destruction en partie ou totalité d'une haie est également autorisée pour la réalisation d'accès agricoles aux parcelles ou travaux (drainage ...). En cas de destruction linéaire de haie supérieure à 20 m de long, une replantation sur place ou à proximité immédiate est obligatoire de façon à compenser l'incidence sur le milieu bocager.

En cas de replantation, elles devront s'inspirer de l'annexe 0 et respecteront les préconisations suivantes :

Les haies comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées :

- Une strate herbacée,*
- une strate arbustive comportant au moins trois espèces différentes d'essences*
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences*

Dispositions au titre des articles L 151-19 et L 151-23



3. Pour les zones humides identifiées sur le document graphique au titre de l'article R123-11 i du Code de l'urbanisme

Pour les zones humides existantes identifiées, le maintien de ces zones et de leur fonctionnement hydraulique devra être assuré.

Les comblements-creusements et remblais sont interdits. Les détournements des cours d'eau et fossés alimentant les zones humides sont également interdits.

4. Pour les ripisylves identifiées sur le document graphique au titre de l'article R123-11 i du Code de l'urbanisme

Ces continuums végétaux ne doivent pas être détruits, toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou pour la sécurité des biens et des personnes, ou dans le cadre de travaux menés dans le cadre de la loi sur l'eau (S.A.G.E., contrat de rivière...).

Toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable (art L.151-23 et R123-11 i, R.421-17 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme).

En cas d'intervention (abattage partiel) sur des éléments protégés au titre de l'article R123-11 i du Code de l'urbanisme, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être constituées d'essences constitutives des ripisylves, notamment aulnes, saules, frênes...

5. Pour les mares identifiées sur le document graphique au titre de l'article R123-11 i du Code de l'urbanisme

En zone agricole ou naturelle, les mares existantes identifiées devront être protégées strictement. Leur comblement est interdit, à moins que l'intérêt général ne le justifie. Dans le cas exceptionnel (intérêt général) d'un comblement, la compensation d'au moins 200% est obligatoire.

Les nouvelles constructions sont interdites dans une largeur d'au moins 10m, à partir des berges de chaque lac, mare, étang et plan d'eau identifié comme réservoir de biodiversité.

En zone bâtie, les nouvelles constructions sont interdites dans une largeur d'au moins 2m, à partir des berges de chaque lac, mare, étang et plan d'eau identifié comme réservoir de biodiversité.

Dans la bande tampon autour des mares et des plans d'eau situés en milieu urbain, la réfection, l'extension ou la reconstruction à l'identique des bâtiments existant est autorisé.



TITRE 3

DISPOSITIONS

APPLICABLES AUX

ZONES URBAINES



CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE U

La zone urbaine "U" correspond aux zones bâties du bourg et des principaux hameaux (...).

La zone U inclut des zones d'assainissement collectif au schéma directeur d'assainissement, et des zones d'assainissement autonome, **au sein du secteur Un**.

Cette zone est susceptible d'accueillir de nouvelles implantations présentant une mixité fonctionnelle (habitat, commerces, activités non nuisantes...).

Un secteur à urbaniser au sein de la zone U fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Elle comprend des éléments du patrimoine bâti et paysager à protéger, en application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ainsi que des mares identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Elle comprend en outre, en application de l'article R151-34 du code de l'Urbanisme :

- **un secteur inclus en zone de bruit D du plan d'exposition au bruit**, représenté aux plans de zonage par un figuré spécifique,
- **des espaces inondables identifiés par l'Atlas des zones inondables de l'Arconce** représentés aux plans de zonage par un figuré spécifique,
- **des espaces soumis au risque d'onde de submersion en cas de rupture du barrage de Villerest** représentés aux plans de zonage par un figuré spécifique.

Le secteur Uaa correspond à des terrains destinés à la délocalisation de l'ancien restaurant situé à proximité (projet impliquant l'intercommunalité). **Le secteur Uab** correspond à un secteur à vocation d'activité artisanale ou commerciale.

Les secteurs Uj correspondent à des terrains situés en bordure de la RD982 (parc et jardin privatif de grande taille – terrain de tennis...). En application du P.A.D.D., les accès directs sur la RD sont à proscrire, aucune nouvelle construction à l'exception des annexes liées à l'existant ne sont par conséquent admises sur ces terrains.

La zone urbaine comprend un secteur de terrains cultivés, identifié au plan de zonage par une trame spécifique.

Elle est enfin soumise aux servitudes de dégagement de l'aérodrome (se reporter à la liste et au plan des Servitudes d'Utilité Publique).

RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements sont soumis au permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.

Certains terrains sont soumis à **l'aléa retrait-gonflement des argiles**. Consulter **l'Annexe 6** afin d'en consulter la cartographie et déterminer le niveau d'aléa et les mesures constructives qui peuvent être mises en oeuvre afin de compenser cet aléa.



Outre les règles ci-après, des dispositions relatives aux servitudes d'utilité publique sont susceptibles d'affecter les constructions, utilisations et occupations du sol.

La commune de Varenne-Saint-Germain est située en **zone de sismicité modérée** (3). Voir **l'Annexe 7** – Réglementation parasismique applicable aux bâtiments afin de prendre connaissance de ce risque et des mesures constructives s'y rapportant.

En application des articles L531-14 à 16 et R531-8 à 10 du code du patrimoine réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne - Service Régional de l'Archéologie (39, rue Vannerie - 21000 DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les carrières,
- le stationnement des caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes, les terrains de camping et les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules usagés,
- les dépôts de matériaux usagés et les décharges,
- les constructions et installations à usage agricole ou d'exploitation forestière,
- les constructions à usage industriel,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les terrains destinés à la pratique des sports et loisirs motorisés.

Concernant la parcelle située sur le Haut du Peu, identifiée au titre de l'alinéa 2 de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme, toute construction est interdite.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les locaux à usage d'activités admis ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité. Leurs exigences de fonctionnement, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements nécessaires au personnel de l'installation.

2. Les installations classées soumises à déclaration qui constituent des services de proximité et dont la présence n'est pas incompatible avec le voisinage de zones d'habitation sont autorisées.

3. Pour les éléments du patrimoine bâti et paysager à protéger, identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme **et les éléments contribuant aux continuités écologiques, identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme** – voir titre 2 du présent règlement.

4. En outre, au sein des secteurs soumis à O.A.P. :

L'aménagement devra être compatible avec les orientations d'aménagement du P.L.U., telles qu'elles sont définies.]

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à condition :

- de ne pas créer d'enclaves difficilement constructibles, compromettant l'aménagement du reste de la zone.
- de concerner une opération comportant au moins 3 logements ou 3 lots sur la base d'une densité moyenne de 10 logements/ha

5. En secteur Uaa, seules sont admises les constructions, occupations et utilisations du sol liées à l'hébergement hôtelier et au commerce (restaurants, etc).



6. En secteur Uab, seules sont autorisées les activités artisanales ou commerciales liées à l'activité existante sur la même unité foncière.

7. En secteur Uj, seules les annexes liées aux constructions existantes sur l'unité foncière sont admises.

8. Des dispositions spécifiques sont applicables à l'intérieur des zones relatives au plan d'exposition au bruit - voir Annexe 11.

9. Pour les secteurs identifiés par l'Atlas des Zones Inondables de l'Arconce, ainsi que pour les espaces soumis au risque d'onde de submersion en cas de rupture du barrage de Villerest, les constructions sont interdites, et toute occupations ou utilisation du sol, ainsi que tous travaux ou aménagements de nature à aggraver le risque, ou à porter atteinte à la sécurité publique du fait du risque d'inondation sont interdits.

10. A l'intérieur des terrains cultivés, repérés et protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, sont interdites toutes nouvelles constructions.

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à :

- dégager la visibilité vers la voie,
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

Sauf impossibilité liée à la configuration des lieux (forme de la parcelle, présence de constructions, respect des alignements bâtis sur les unités foncières contiguës), l'entrée des unités foncières (barrières, portails, garages...) sera implantée avec un recul minimal de 4 m par rapport aux limites d'emprise publique des voies.

En secteur Uj, aucun nouvel accès n'est admis sur la RD982.

II - VOIRIE

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel et véhicules de lutte contre l'incendie ou d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnection.



2 - ASSAINISSEMENT

2-1 - EAUX USÉES

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

En secteur Un, à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur (SPANC) est obligatoire. Ce dernier doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public au cas où ce dernier viendrait à être réalisé.

2-2 - EAUX PLUVIALES

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Nonobstant les dispositions pouvant concerner tout projet soumis à la loi sur l'eau, les eaux pluviales seront infiltrées, si la nature du terrain le permet, ou stockées temporairement sur la parcelle, si l'infiltration est impossible de par la nature du sol ou la configuration du site. Les eaux pluviales seront alors stockées dans des dispositifs particuliers (bassin, noue, fossé de rétention, structure-réservoir...), puis restituées à débit régulé (3 l/s/ha aménagé) au réseau de collecte. Ces ouvrages seront dimensionnés de façon à pouvoir contenir un volume correspondant à une pluie d'occurrence décennale.

3 – ÉLECTRICITÉ ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Sauf impératif technique à justifier, les réseaux seront enterrés.

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est libre à l'exception du secteur des Vignes Perrin soumis à O.A.P. pour lequel un retrait maximal de 7 mètres sera imposé.

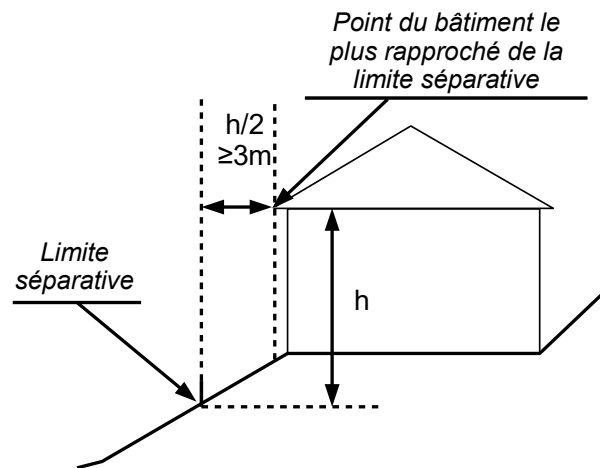
Toutefois, en bordure de la RD982, un recul minimal de 5 mètres des limites de l'emprise publique de la voie sera imposé.

L'implantation par rapport aux voies est libre pour les ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente gaz, autocommutateurs, constructions annexes, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (ErDF, GrDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).



ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (distance = hauteur divisée par deux).



Les extensions peuvent s'implanter en continuité de l'existant, si celui-ci ne respecte pas la règle ci-dessus.

L'implantation par rapport aux limites séparatives est libre pour les ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (ErDF, GrDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

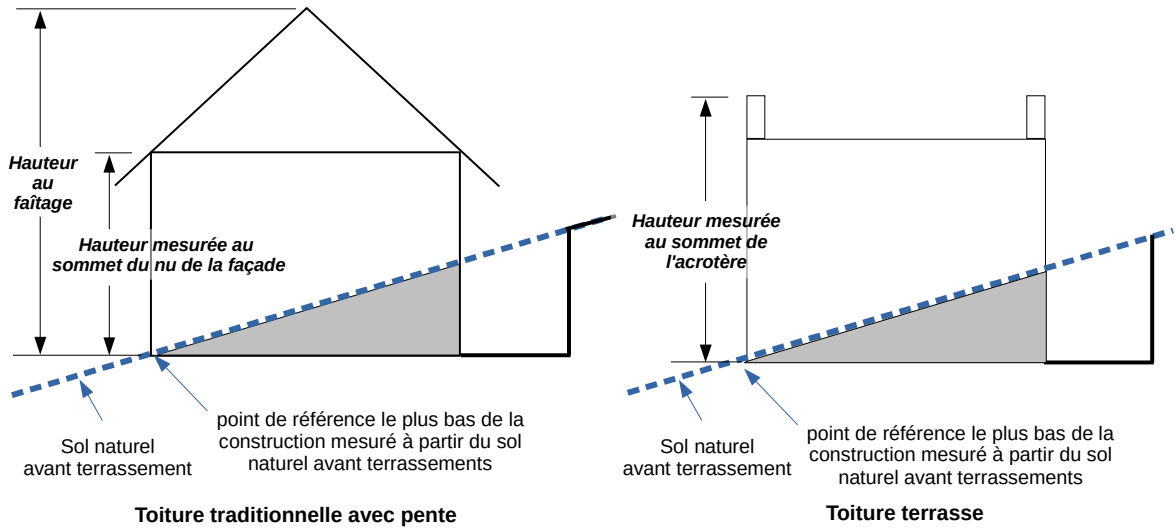
ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements, ne doit pas excéder 6 m mesurés à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur est libre pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.).



Il convient de se reporter à la liste et au plan des servitudes d'utilité publique en matière de hauteur maximale autorisée du fait de la présence des servitudes de dégagement de l'aérodrome.

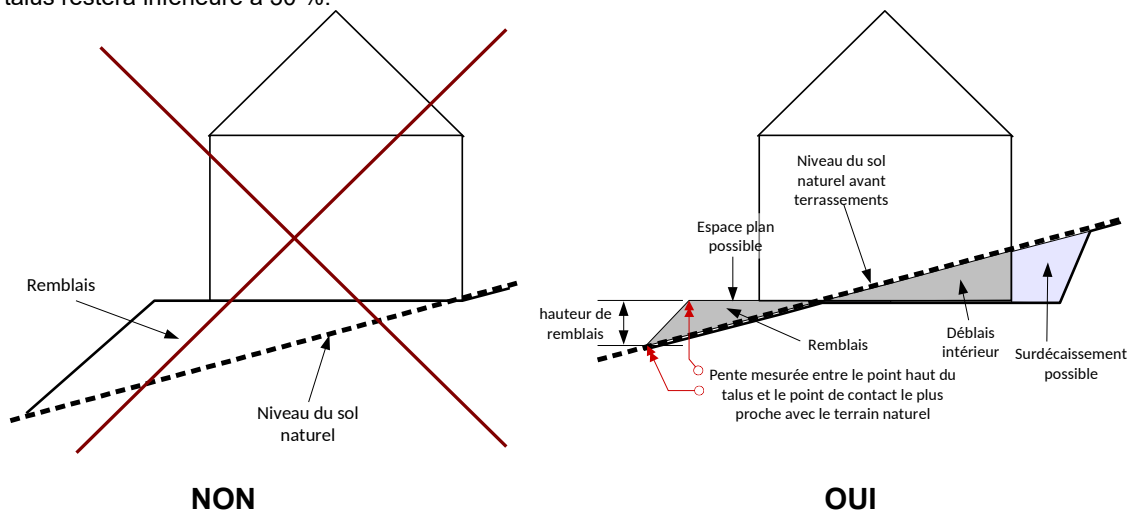
ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

1) DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Elles respecteront les principes suivants :

- la conception des bâtiments principaux et annexes de plus de 20m² devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel, de façon à éviter les remblais au droit du bâtiment. Les bâtiments sur pente seront construits avec un décaissement permettant, le cas échéant, de ménager un espace plan autour des façades (voir schémas ci-dessous). Les constructions sur butte de terre sont interdites. Les exhaussements de sol autour d'une construction ne pourront excéder 1,00 m de haut, et la pente des talus restera inférieure à 30 %.





- toute imitation d'une architecture typique ou étrangère à la région est interdite,
- pour les dispositions ci-après, sauf modalité particulière, les annexes de plus de 20 m² seront considérées comme des bâtiments principaux,
- **en application de l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes des règles ci-dessous seront possibles dans le cas d'une utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, et en cas d'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés (les dispositifs, matériaux ou procédés concernés sont visés à l'article R111-23 du Code de l'Urbanisme).**
- **Les constructions s'inspireront des recommandations de l'annexe 10.**

ÉQUIPEMENTS PUBLICS :

Les constructions à usage d'équipements publics pourront librement déterminer les dispositions concernant les paragraphes suivants.

2) FORME ET DISPOSITION DES TOITURES :

- La pente des toits des bâtiments principaux sera comprise entre 70% et 120%. Les vérandas sont autorisées et pourront avoir une pente plus faible, ainsi qu'une couverture réalisée au moyen de matériaux différents de ceux du bâtiment principal.
- Toutefois, la pente des toits des bâtiments annexes de 10 m² à 20 m² sera de 35% minimum.
- La toiture des bâtiments principaux sera constituée de deux pans ou d'une combinaison de toitures à 2 pans. Les croupes ou demi-croupes sont autorisées.
- Les toitures-terrasse sont interdites, sauf :
 - en cas d'usage d'un dispositif bioclimatique (toiture végétalisée),
 - comme élément de transition entre deux ou plusieurs volumes bâtis, et si leur surface n'excède pas 20 m².
- Les toitures à un seul pan couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites, sauf pour des bâtiments annexes, des extensions de faible superficie (moins de 20 m²), ou mise en oeuvre de procédés ou dispositifs bioclimatiques.
- Les teintes et aspects des matériaux de couverture devront être similaires aux matériaux traditionnels de la région (aspect tuile vieillie brun rouge foncé nuancé).

2) FAÇADES

Sont interdits les enduits et coloris blanc pur, gris ciment ou de couleurs vives.

Leur couleur devra rappeler celle des enduits traditionnels de la région (tons blanc cassé, sable, beige, gamme des ocres), et s'inspirera des palettes de coloris du nuancier présenté à l'**Annexe 10** "Charte paysagère et architecturale du pays Charolais Brionnais".

Pour les constructions bois, l'aspect naturel ou teinté est autorisé. Le bois peint le sera selon les couleurs ci-dessus.

La réalisation de murs présentant l'aspect de rondins ou madriers superposés / entrecroisés aux angles est interdit (aspect type "chalet canadien" dit chalet en bois rond ou fuste et chalet-madrier).

3) ASPECT ET MATÉRIAUX

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.



Est interdite toute construction de caractère provisoire ou définitif, réalisée avec des matériaux de rebut.

Les annexes de plus de 20 m² devront être traitées avec le même soin et dans le même esprit qu'un bâtiment principal.

4) CLÔTURES

Seules sont réglementées les clôtures sur rue.

Les clôtures seront implantées à l'alignement (à l'exception des barrières et portails utilisés pour l'accès aux parcelles qui devront respecter le recul imposé à l'article 3).

Elles seront constituées :

- soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal), d'une hauteur maximale de 1,50 m sur rue (hauteur mesurée à partir du niveau de la voie publique). Ces dispositions ne sont pas applicables aux murs existants, qui pourront être reconstruits à l'identique.

- soit au moyen d'un mur bahut en maçonnerie enduite, traitée dans le même esprit que les façades, ou en pierre, de 0,40 m maximum de hauteur.

Ce mur pourra être surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical, éventuellement doublés d'une haie n'excédant pas 2,00 m. La hauteur totale de l'ensemble mur+grille ou grillage, n'excédera pas 1,50 mètres.

- soit d'une haie vive constituée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie (s'inspirer de l'annexe 0).

AUTRES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion, qui devront cependant être d'un volume simple et d'une teinte sombre uniforme afin qu'ils se fondent dans leur environnement.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- pour les nouveaux logements de 0 à 30 m² de surface de plancher, une place de stationnement minimum ; à partir de 30 m² de surface de plancher, 2 places de stationnement minimum ; et au-delà de 100 m² de surface de plancher, 2 places à l'air libre plus une place par tranche de 50 m² de surface supplémentaire au-delà de 100 m² de surface de plancher.

Pour les autres constructions (activités, commerces...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées ou que le nombre de logements n'augmente pas.



Voir **l'annexe 8** concernant certaines conditions particulières de réalisation des aires de stationnement (Articles L151-33, L151-34, L151-35, L111-19, L111-20 et L111-21 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES, TCP

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres seront aménagés et végétalisés.

Les aires de stationnement à l'air libre de 4 places ou plus, ouvertes au public (aires de stationnement publiques ou privées, parkings des activités ou de groupes de logements, y-compris sur emprises privées), doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

Dans les lotissements et opérations groupées, des espaces verts communs, et régulièrement répartis, seront exigés.

Si les bâtiments, installations et dépôts sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, peut être prescrite la plantation d'écrans végétaux.

Il est à noter que la zone urbaine comprend un secteur de terrains cultivés protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, dans lequel aucune nouvelle construction n'est autorisée.

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE U 15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS

Non réglementé.

*L'aménagement des abords et l'orientation des constructions pourront toutefois utilement s'inspirer des recommandations de **l'annexe 9**.*

ARTICLE U 16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

L'aménagement des différentes opérations devra prévoir le raccordement des futures constructions aux technologies haut-débit (fibre optique...). A cet effet, les voiries nouvelles seront doublées de fourreaux permettant le passage du réseau haut-débit desservant les unités foncières concernées, et ces dernières dotées de chambres et coffrets de raccordement adaptés, y-compris si cette technologie n'existe pas à proximité immédiate à la date de l'opération envisagée.



TITRE 4

DISPOSITIONS

APPLICABLES AUX

ZONES A URBANISER



CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Cette zone est destinée à recevoir un développement organisé de l'urbanisation, en une ou plusieurs tranches, avec une mixité des fonctions urbaines.

2 zones 1AU sont définies (une sur le Bourg et une sur le Carrouge) :

- la première zone 1 AU située sur le Bourg comporte trois secteurs d'aménagement (A, B et C)
- la seconde zone 1AU située sur le Carrouge comporte un secteur

Des implantations sont possibles, à condition que soit réalisé, par le pétitionnaire, l'ensemble des équipements nécessaires à l'opération envisagée (VRD, espaces verts et stationnements éventuels, etc.).

Les zones 1AU font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Elles sont soumises aux servitudes de dégagement de l'aérodrome (se reporter à la liste et au plan des Servitudes d'Utilité Publique).

RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements sont soumis au permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.

Certains terrains sont soumis à l'**aléa retrait-gonflement des argiles**. Consulter l'**Annexe 6** afin d'en consulter la cartographie et déterminer le niveau d'aléa et les mesures constructives qui peuvent être mises en oeuvre afin de compenser cet aléa.

Outre les règles ci-après, des dispositions relatives aux servitudes d'utilité publique sont susceptibles d'affecter les constructions, utilisations et occupations du sol.

La commune de Varenne-Saint-Germain est située en **zone de sismicité modérée** (3). Voir l'**Annexe 7** – Réglementation parasismique applicable aux bâtiments afin de prendre connaissance de ce risque et des mesures constructives s'y rapportant.

En application des articles L531-14 à 16 et R531-8 à 10 du Code du patrimoine réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne - Service Régional de l'Archéologie (39, rue Vannerie - 21000 DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- le stationnement des caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes, les terrains de camping et les habitations légères de loisirs,



- les entrepôts,
- les carrières,
- tout dépôt de véhicules, / les dépôts de véhicules visés aux articles R.421-23e (+10-49 véhicules), R.421-19 j (+50 véhicules)
- les dépôts de véhicules usagés
- les dépôts de matériaux usagés et les décharges,
- les constructions et installations à usage agricole ou forestier,
- les constructions à usage industriel,
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration,
- les terrains destinés à la pratique des sports et loisirs motorisés.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. L'aménagement de la zone en plusieurs tranches est autorisé¹
2. L'aménagement devra être compatible avec les orientations d'aménagement du P.L.U., telles qu'elles sont définies.
3. En outre, les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à condition :
 - de ne pas créer d'enclaves difficilement constructibles, compromettant l'aménagement du reste de la zone.
 - de réaliser, à la charge du constructeur ou du lotisseur, les équipements de viabilité et de raccordement aux réseaux publics existants propres aux installations ou aux opérations.
 - de concerner une opération comportant au moins 3 logements ou 3 lots
 - de respecter une densité moyenne minimale de 10 logs/ha, calculée sur l'ensemble de la zone concernée.
4. Les locaux à usage d'activités admis ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité. Leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements nécessaires à l'installation.
5. Sur l'OAP intitulée "O.A.P. de la Marlière", afin de satisfaire aux objectifs de mixité sociale, deux logements locatifs seront créés, à savoir : un logement locatif sur le secteur d'aménagement A et un logement locatif sur le secteur d'aménagement B.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à :

- dégager la visibilité vers la voie,
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

¹Dans les O.A.P. sont abordées les notions de "tranches" et de "secteurs d'aménagement". Elles correspondent à deux concepts différents :
- les secteurs d'aménagement (secteur de la Marlière) ont pour objet de réguler la densité moyenne et le nombre de logements locatifs à réaliser
- les tranches d'urbanisation correspondent à un phasage opérationnel qui ne dépend pas de l'O.A.P. mais de la priorité du constructeur ou de l'aménageur (un secteur d'aménagement peut ainsi être urbanisé en plusieurs tranches, tandis que plusieurs secteurs d'aménagement pourraient être urbanisés en une tranche unique). A noter que chaque opération devant comporter au minimum trois logements ou trois lots (en application du règlement), une tranche ne peut de ce fait avoir une taille de moins de 3 logements ou 3 lots.



Sauf impossibilité liée à la configuration des lieux (forme de la parcelle, présence de constructions), l'entrée des unités foncières (barrières, portails,...) sera implantée avec un recul minimal de 5 m par rapport aux limites d'emprise publique des voies.

II - VOIRIE

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel et véhicules de lutte contre l'incendie ou d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnection.

2 - ASSAINISSEMENT

2-1 - EAUX USÉES

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

2-2 - EAUX PLUVIALES

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Nonobstant les dispositions pouvant concerner tout projet soumis à la loi sur l'eau, les eaux pluviales seront infiltrées, si la nature du terrain le permet, ou stockées temporairement sur la parcelle, si l'infiltration est impossible de par la nature du sol ou la configuration du site. Les eaux pluviales seront alors stockées dans des dispositifs particuliers (bassin, noue, fossé de rétention, structure-réservoir...), puis restituées à débit régulé (3 l/s/ha aménagé) au réseau de collecte. Ces ouvrages seront dimensionnés de façon à pouvoir contenir un volume correspondant à une pluie d'occurrence décennale.

3 - ÉLECTRICITÉ ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Sauf impératif technique à justifier, les réseaux seront enterrés.



ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

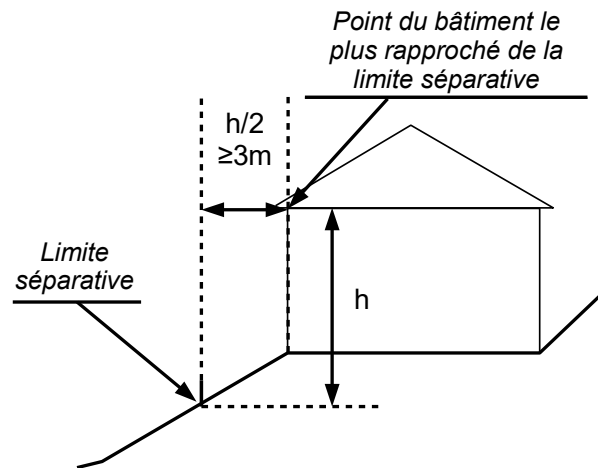
ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales (hors annexes) s'implanteront à l'alignement ou avec un recul maximal de 7 mètres par rapport aux limites d'emprise publique des voies, à l'exception du secteur de la Marlière soumis à O.A.P. pour lequel le recul sera de 7 mètres au minimum et de 15 mètres au maximum par rapport aux limites d'emprise publique de la RD982, et de 7 mètres par rapport aux autres voies.

L'implantation par rapport aux voies est libre pour les ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente gaz, autocommutateurs, constructions annexes, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (ErDF, GrDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (distance = hauteur divisée par deux).



Les extensions peuvent s'implanter en continuité de l'existant, si celui-ci ne respecte pas la règle ci-dessus.

L'implantation par rapport aux limites séparatives est libre pour les ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (ErDF, GrDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.



ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements, ne doit pas excéder 6 m mesurés à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère

La hauteur est libre pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.).

Il convient de se reporter à la liste et au plan des servitudes d'utilité publique en matière de hauteur maximale autorisée du fait de la présence des servitudes de dégagement de l'aérodrome.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Identique à U

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Identique à U

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

Identique à U

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1AU 15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS

Non réglementé.

*L'aménagement des abords et l'orientation des constructions pourront toutefois utilement s'inspirer des recommandations de **l'annexe 9**.*

ARTICLE 1AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

L'aménagement des différentes opérations devra prévoir le raccordement des futures constructions aux technologies haut-débit (fibre optique...). A cet effet, les voiries nouvelles seront doublées de fourreaux permettant le passage du réseau haut-débit desservant les unités foncières concernées, et ces dernières dotées de

Zone 1AU



chambres et coffrets de raccordement adaptés, y-compris si cette technologie n'existe pas à proximité immédiate à la date de l'opération envisagée.



CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

Zone à urbaniser, insuffisamment équipée ou non équipée, non ouverte à l'urbanisation en l'absence des réseaux nécessaires.

Cette zone n'est pas ouverte à l'urbanisation ; elle le sera dès la réalisation des réseaux permettant de desservir la zone et sous réserve d'être compatible avec les O.A.P. définies sur le secteur.

Pour ouvrir cette zone à l'urbanisation, il conviendra de mettre en oeuvre une procédure d'urbanisme adaptée (modification avec délibération motivée ou révision du P.L.U. si la zone a plus de neuf ans).

RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements sont soumis au permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.

Certains terrains sont soumis à l'**aléa retrait-gonflement des argiles**. Consulter l'**Annexe 6** afin d'en consulter la cartographie et déterminer le niveau d'aléa et les mesures constructives qui peuvent être mises en oeuvre afin de compenser cet aléa.

Outre les règles ci-après, des dispositions relatives aux servitudes d'utilité publique sont susceptibles d'affecter les constructions, utilisations et occupations du sol.

La commune de Varenne-Saint-Germain est située en **zone de sismicité modérée** (3). Voir l'**Annexe 7** – Réglementation parasismique applicable aux bâtiments afin de prendre connaissance de ce risque et des mesures constructives s'y rapportant.

En application des articles L531-14 à 16 et R531-8 à 10 du Code du patrimoine réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne - Service Régional de l'Archéologie (39, rue Vanne-rie - 21000 DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits toutes les constructions en absence de réalisation des réseaux nécessaires à sa desserte :

Toute nouvelle construction ou installation à usage :

- d'habitation, de bureaux ou services, commercial, d'hôtellerie-restauration, artisanal, industriel ou d'entrepôts,
- agricole ou forestier,



- d'abris de jardin ou de garage isolés,
- de parcs d'attractions, d'aires de jeux et de sports ouverts au public,
- d'aires de stationnement, de dépôts de véhicules, de garages collectifs de caravanes,
- de stationnement de caravanes isolées, de terrains de camping, d'habitations légères de loisirs,
- de carrières.
- les terrains destinés à la pratique des sports et loisirs motorisés,
- les dépôts de véhicules et matériaux usagés, les décharges.

Une fois les réseaux réalisés, les constructions suivantes restent interdites :

- l'aménagement de terrains de camping, les stationnements de caravanes isolées, et les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes.
- les entrepôts,
- les carrières,
- les dépôts de matériaux usagés et les décharges,
- les constructions et installations à usage agricole ou forestier,
- les constructions à usage industriel,
- les installations classées,
- les terrains destinés à la pratique des sports et loisirs motorisés.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions et occupations du sol ne sont admises que si les réseaux nécessaires à la desserte de la zone ont été réalisés.

1. L'aménagement de la zone en plusieurs tranches est autorisé.
2. L'aménagement devra être compatible avec les orientations d'aménagement du P.L.U., telles qu'elles sont définies.
3. En outre, les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à condition :
 - de ne pas créer d'enclaves difficilement constructibles, compromettant l'aménagement du reste de la zone.
 - de réaliser, à la charge du constructeur ou du lotisseur, les équipements de viabilité et de raccordement aux réseaux publics existants propres aux installations ou aux opérations.
 - de concerner une opération comportant au moins 3 logements ou 3 lots.
 - de respecter une densité moyenne minimale de 10 lgts/ha, calculée sur l'ensemble de la zone concernée.
4. Les locaux à usage d'activités admis ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité. Leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements nécessaires à l'installation.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à :

- dégager la visibilité vers la voie,
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

II – VOIRIE

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel et véhicules de lutte contre l'incendie.

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



Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, en particulier les véhicules de service (enlèvement ordures ménagères, pompiers...).

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnection.

2 - ASSAINISSEMENT

2-1 - EAUX USÉES

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

2-2 - EAUX PLUVIALES

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Nonobstant les dispositions pouvant concerner tout projet soumis à la loi sur l'eau, les eaux pluviales seront infiltrées, si la nature du terrain le permet, ou stockées temporairement sur la parcelle, si l'infiltration est impossible de par la nature du sol ou la configuration du site. Les eaux pluviales seront alors stockées dans des dispositifs particuliers (bassin, noue, fossé de rétention, structure-réservoir...), puis restituées à débit régulé (3 l/s/ha aménagé) au réseau de collecte. Ces ouvrages seront dimensionnés de façon à pouvoir contenir un volume correspondant à une pluie d'occurrence décennale.

3 – ELECTRICITÉ ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Sauf impératif technique à justifier, les réseaux seront enterrés ou dissimulés au mieux sur les façades.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.



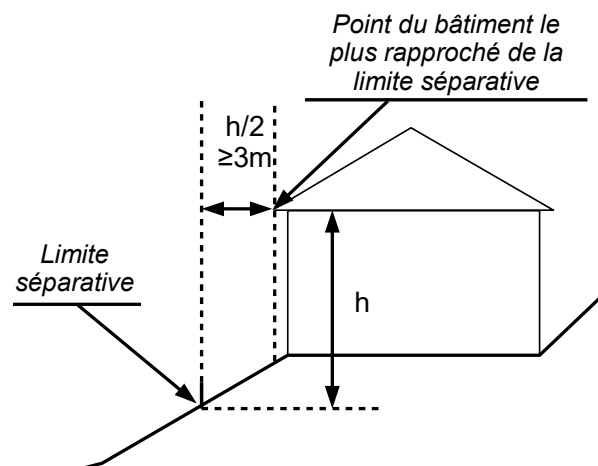
ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales (hors annexes) s'implanteront à l'alignement ou avec un recul maximal de 10 mètres par rapport aux limites d'emprise publique des voies.

L'implantation par rapport aux voies est libre pour les ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente gaz, autocommutateurs, constructions annexes, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (ErDF, GrDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (distance = hauteur divisée par deux).



Les extensions peuvent s'implanter en continuité de l'existant, si celui-ci ne respecte pas la règle ci-dessus.

L'implantation par rapport aux limites séparatives est libre pour les ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (ErDF, GrDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.



ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements, ne doit pas excéder 6 m mesurés à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère

La hauteur est libre pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.).

Il convient de se reporter à la liste et au plan des servitudes d'utilité publique en matière de hauteur maximale autorisée du fait de la présence des servitudes de dégagement de l'aérodrome.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Identique à U.

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT

Identique à U.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

Identique à U.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2AU 15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS

Non réglementé.

*L'aménagement des abords et l'orientation des constructions pourront toutefois utilement s'inspirer des recommandations de **l'annexe 9**.*

ARTICLE 2AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

L'aménagement des différentes opérations devra prévoir le raccordement des futures constructions aux technologies haut-débit (fibre optique...). A cet effet, les voiries nouvelles seront doublées de fourreaux permettant le passage du réseau haut-débit desservant les unités foncières concernées, et ces dernières dotées de chambres et coffrets de raccordement adaptés, y-compris si cette technologie n'existe pas à proximité immédiate à la date de l'opération envisagée.



TITRE 5

DISPOSITIONS

APPLICABLES AUX

ZONES AGRICOLES



CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

Il s'agit des principaux ensembles agricoles de la commune. C'est une zone qu'il convient de protéger en raison de la valeur agricole des terres.

Elle comprend le **secteur An**, agricole strict, où les constructions sont interdites, correspondant aux continuités écologiques et espaces paysagers sensibles à protéger. Elle comprend également le **secteur As**, comprenant des installations existantes à vocation de sports ou loisirs.

Le secteur Aa identifie les terrains occupés par une activité, dont l'évolution doit être assurée. Il comprend des dispositions spécifiques.

La zone agricole est concernée par des périmètres de protection des puits de captage, identifiés au zonage par une trame spécifique.

Elle comprend en outre, en application de l'article R151-34 du code de l'Urbanisme :

- des espaces inondables (PPRi de la Loire), représentés aux plans de zonage par un figuré spécifique,
- des espaces inondables identifiés par l'Atlas des zones inondables de l'Arconce représentés aux plans de zonage par un figuré spécifique,
- **des secteurs inclus en zone de bruit C et D du plan d'exposition au bruit**, représentés aux plans de zonage par un figuré spécifique,
- **des espaces soumis au risque d'onde de submersion en cas de rupture du barrage de Villerest**, représentés aux plans de zonage par un figuré spécifique.

Elle comprend des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, repérés au plan de zonage en application de l'article R 151-23 du code de l'Urbanisme.

Elle comprend également des éléments du patrimoine bâti et paysager à protéger, en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et des éléments contribuant aux continuités écologiques, en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Elle est enfin soumise aux servitudes de dégagement de l'aérodrome (se reporter à la liste et au plan des Servitudes d'Utilité Publique).

RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements sont soumis au permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.

Certains terrains sont soumis à l'**aléa retrait-gonflement des argiles**. Consulter l'**Annexe 6** afin d'en consulter la cartographie et déterminer le niveau d'aléa et les mesures constructives qui peuvent être mises en oeuvre afin de compenser cet aléa.

Outre les règles ci-après, des dispositions relatives aux servitudes d'utilité publique sont susceptibles d'affecter les constructions, utilisations et occupations du sol.



La commune de Varenne-Saint-Germain est située en **zone de sismicité modérée (3)**. Voir **l'Annexe 7** – Réglementation parasismique applicable aux bâtiments afin de prendre connaissance de ce risque et des mesures constructives s'y rapportant.

En application des articles L531-14 à 16 et R531-8 à 10 du Code du patrimoine réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne - Service Régional de l'Archéologie (39, rue Vannerie - 21000 DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liés et nécessaires au service public, ou d'intérêt collectif, et à l'exploitation agricole (y-compris affouillements et remblais visés aux articles R.421-19 et R.421-23).

En secteur de champs captants (prescriptions applicables dans les deux zones de périmètres de protection rapprochée (PPR-1 et PPR2)), identifiés au plan de zonage par une trame spécifique, sont interdits :

- Toute nouvelle construction ou ouvrage, superficiels ou souterrains y compris à usage agricole, autres que ceux nécessaires à la production, au traitement, au stockage et à la distribution d'eau destinée à la consommation humaine,
- La création de terrain de camping et de caravaning et d'aires d'accueil des gens du voyage,
- La création d'aires de stationnement, ainsi que l'infiltration d'eaux de ruissellements issues de ces surfaces,
- La création de nouvelles voies ou route destinée à la circulation de véhicules à moteur,
- La création de cimetières, l'inhumation sur fonds privés ou l'enfouissement de cadavres d'animaux.

Sont également interdits :

- L'exploitation de carrières d'extraction de matériaux et les affouillements de sol ou excavation, à l'exception de ceux nécessaires à la commune pour la production et la distribution d'eau potable, et leurs équipements connexes,
 - La création d'activités de nature artisanale ou industrielle,
 - La création d'installations soumises à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement,
 - La pratique du camping, y compris sauvage, ainsi que le stationnement de caravanes et de bungalows,
 - Le défrichement autre que celui nécessaire à l'entretien des bois,
 - La destruction des haies et des taillis.
 - Tout stockage, réservoir ou canalisation contenant des substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (eaux usées d'origine domestique, produits chimiques, matières organiques, hydrocarbures liquides ou gazeux, produits radioactifs...),
 - Tout dépôt d'ordures ménagères et assimilées, de détritiques, ou tout autre type de déchets et de produits susceptibles d'altérer la qualité de l'eau.
 - La création de tout nouvel ouvrage de prélèvement d'eau souterraine ou superficielle à l'exception :
- des ouvrages destinés à l'alimentation en eau potable,
 - des ouvrages destinés à protéger les captages contre les pollutions accidentelles.

Sont enfin interdits :

- La création d'étangs et de bassins, y compris pour l'irrigation,
- La création de fossés ou le drainage des parcelles à vocation agricole,
- Tout déversement ou épandage d'eaux usées non traitées d'origine domestique, de lisiers, de matières de vidange, de boues de station d'épuration valorisées ou non, d'effluents industriels,
- L'installation de dispositif d'assainissement individuel.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. De façon générale, **en zone A** :



Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions particulières définies ci-dessous :

1 – Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité agricole, et implantées à proximité de l'exploitation, à l'intérieur d'un rayon de 50 m autour des bâtiments des exploitations, sauf contraintes particulières (topographie, zones humides et contraintes environnementales, présence de ligne haute tension, contraintes paysagères, disponibilités ou configurations foncières...).

2 – Les annexes à la maison individuelle logeant l'exploitant agricole (piscine, abri de jardin, garage) pourront être autorisées, à condition qu'elles soient implantées au plus près de l'habitation de façon à éviter le mitage de l'espace agricole.

3 – Les activités annexes nécessaires à l'activité agricole (diversification, locaux vente...) ne sont admises qu'à condition qu'elles soient intégrées aux bâtiments agricoles existants.

4 – La reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et d'une surface de plancher au plus égale à la surface initiale est autorisée en cas de destruction par sinistre.

5 – Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes de télécommunications, châteaux d'eau, éoliennes, infrastructures,...) ne sont admises que si elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

6 – Les exhaussements et affouillements du sol ne sont admis qu'à condition d'être directement liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

7 – Les constructions ou installations agricoles telles que élevages, silos, fumières..., doivent respecter l'éloignement par rapport aux zones urbanisées prévu par la réglementation spécifique à laquelle ils sont soumis (règlement sanitaire départemental ou installations classées soumises à déclaration ou à autorisation).

2. En application de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, les bâtiments d'habitation présents au sein de la zone A, peuvent faire l'objet d'une extension mesurée ou d'une annexe, dès lors que cette extension ou annexe ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, dans la limite d'une surface de plancher n'excédant pas 30 % de l'emprise initiale du bâtiment et n'excédant pas une surface de 40 m². Les annexes devront en outre être implantées à l'intérieur d'un périmètre n'excédant pas 15 mètres autour du bâtiment principal existant.

3. Les bâtiments repérés aux plans de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination partielle, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dès lors que la surface de plancher faisant l'objet de changement de destination reste inférieure à la surface existante affectée initialement à la construction concernée.

4. Pour les éléments du patrimoine bâti et paysager à protéger, identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et les éléments contribuant aux continuités écologiques, identifiés sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme – voir titre 2 du présent règlement.

5. En secteur As, seuls sont admis les installations, occupations et utilisations du sol, et les extensions mesurées des constructions existantes liées au fonctionnement des activités de sports et de loisirs, ainsi que les nouvelles constructions et équipements d'intérêt collectif liées aux fonctionnements des activités de sports et loisirs, d'une surface maximale de plancher de 100 m².

Pour les constructions et installations existantes, ne sont admis que la reconstruction après sinistre sur le même terrain, d'un bâtiment de même destination et d'une surface de plancher au plus égale à la surface initiale.

6. En secteur Aa, seuls sont autorisés les installations, occupations et utilisations du sol, extensions, aménagements et constructions liés aux activités présentes sur la même unité foncière ainsi que leur changement de destination pour une superficie n'excédant pas 250 m². Pour les constructions et installations existantes, ne sont admis que la reconstruction après sinistre sur le même terrain, d'un bâtiment de même destination et d'une surface de plancher au plus égale à la surface initiale.

7. En secteur de champs captant (prescriptions applicables dans les deux zones de périmètres de protection rapprochée (PPR-1 et PPR2)), identifiés au plan de zonage par une trame spécifique :

Les fouilles pour la fondation de constructions sont tolérées si elles sont comblées immédiatement.

Leur remblaiement ainsi que celui des excavations existantes sont effectués avec des matériaux imperméables et inertes.

Les haies peuvent faire l'objet d'une intervention très limitée en cas de restructuration parcellaire.



En périmètre rapproché 2, restent autorisée :

- l'extension unique et limitée de chaque habitation existante,
- la création de bâtiments et d'équipements complémentaires aux structures agricoles existantes.

8. A l'intérieur des zones inondables identifiées par le PPRI de la Loire, reportés au plan de zonage en application de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, les constructions, aménagements, occupations et utilisations du sol sont en outre soumises aux conditions définies par le règlement du PPRI annexé au P.L.U..

9. Pour les secteurs identifiés par l'Atlas des Zones Inondables de l'Arconce, ainsi que pour **les espaces soumis au risque d'onde de submersion en cas de rupture du barrage de Villerest**, les constructions sont interdites, et toute occupations ou utilisation du sol, ainsi que tous travaux ou aménagements de nature à aggraver le risque, ou à porter atteinte à la sécurité publique du fait du risque d'inondation sont interdits.

10. Des dispositions spécifiques sont applicables à l'intérieur des zones relatives au plan d'exposition au bruit - voir [Annexe 11](#).

11. Dans les secteurs identifiés en zone humide par la DREAL, et en cas de construction et de travaux de déblaiement ou remblaiement, il convient au préalable de s'assurer que le terrain n'est pas concerné par une zone humide, par le biais d'un inventaire complémentaire.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à :

- dégager la visibilité vers la voie,
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

II - VOIRIE

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel et véhicules de lutte contre l'incendie ou d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable, s'il existe, et si elle le nécessite (exemple : stockage de matériel agricole ne nécessite pas l'usage d'eau potable).



L'utilisation d'eau par forage ou puisage est acceptée pour tout autre usage que domestique à condition d'être déconnecté du réseau public d'alimentation.

L'utilisation d'une eau autre que celle du réseau communal de distribution d'eau potable est autorisée à la condition que les deux réseaux soient strictement séparés. Le prélèvement d'eau dans le milieu naturel par puisage ou forage est soumis aux dispositions de la Loi sur l'Eau.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnection.

2 - ASSAINISSEMENT

2-1 - EAUX USÉES

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, doit être munie d'un dispositif d'assainissement conforme aux conditions fixées par le S.P.A.N.C. (Service Public d'Assainissement Non Collectif). Un raccordement des éventuelles habitations au réseau public est admis s'il est présent à proximité.

Les effluents d'élevage seront traités selon la législation spécifique en vigueur.

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

2-2 - EAUX PLUVIALES

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites d'emprise de toutes les voies.

Les extensions peuvent s'implanter en continuité de l'existant, si celui-ci ne respecte pas la règle ci-dessus.

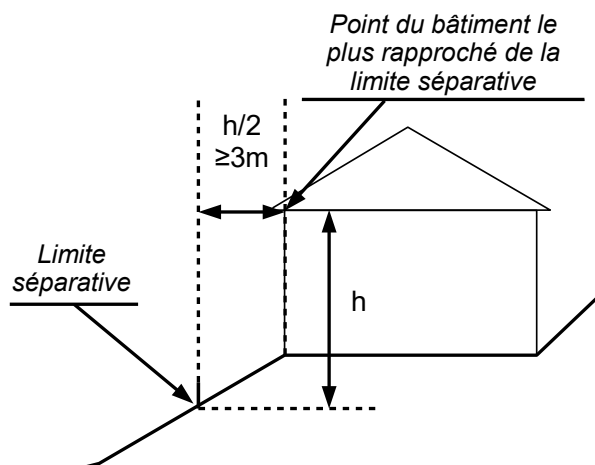
L'implantation par rapport aux voies est libre pour les ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente gaz, autocommutateurs, constructions annexes, abris bus, etc...) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (ErDF, GrDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale



à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (distance = hauteur divisée par deux).



Les extensions peuvent s'implanter en continuité de l'existant, si celui-ci ne respecte pas la règle ci-dessus.

L'implantation par rapport aux limites séparatives est libre pour les ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (ErDF, GrDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Constructions à usage agricole : La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 m, mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'au faîtiage du bâtiment (cheminées, silos et autres ouvrages techniques exclus).

Constructions à usage d'habitation et autres constructions : La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements, ne doit pas excéder 6 m mesurés à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur est libre pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.).

Il convient de se reporter à la liste et au plan des servitudes d'utilité publique en matière de hauteur maximale autorisée du fait de la présence des servitudes de dégagement de l'aérodrome.



ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain naturel.

BÂTIMENTS AGRICOLES OU D'ACTIVITÉS :

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...

Est interdite toute construction de caractère provisoire ou définitif, réalisée avec des matériaux de rebut.

Les parements de façade devront par leur couleur rappeler les matériaux traditionnels de la région, et être en harmonie avec l'environnement naturel.

TOITURES

Les toitures comporteront une pente minimale de 20%.

Les couvertures seront exécutées au moyen de matériaux mats sombres rappelant les teintes traditionnelles de la région.

Est interdit l'emploi de la tôle ondulée brute et des fibres-ciment teinte naturelle ou de matériaux similaires d'aspect. Seront utilisés des bardages couleurs ou bardages bois ou tout autre matériau ou technique d'aspect similaire, permettant une bonne intégration au paysage.

CONSTRUCTIONS A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION ET LEURS EXTENSIONS, AUTRES CONSTRUCTIONS

Identique à U.

OUVRAGES D'INFRASTRUCTURE :

Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages d'infrastructure type transformateurs qui devront cependant être d'un volume simple et d'une teinte sombre uniforme afin qu'ils se fondent dans leur environnement.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Si les bâtiments, installations et dépôts sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écrans végétaux sera exigée.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet



ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS

Non réglementé.

*L'aménagement des abords et l'orientation des constructions pourront toutefois utilement s'inspirer des recommandations de **l'annexe 9**.*

ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.



TITRE 6

DISPOSITIONS

APPLICABLES AUX

ZONES NATURELLES



CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Il s'agit des grands ensembles naturels de la commune, notamment espaces forestiers, vallées inondables de la Loire et de l'Arconce, zones humides...

Cette zone naturelle non équipée doit être protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique et écologique.

La zone naturelle est concernée par des périmètres de protection des puits de captage, identifiés au zonage par une trame spécifique.

Elle comprend en outre, en application de l'article R151-34 du code de l'Urbanisme :

- des espaces inondables (PPRi de la Loire), représentés aux plans de zonage par un figuré spécifique,
- des espaces inondables identifiés par l'Atlas des zones inondables de l'Arconce représentés aux plans de zonage par un figuré spécifique,
- **des secteurs inclus en zone de bruit C et D du plan d'exposition au bruit**, représentés aux plans de zonage par un figuré spécifique,
- **des espaces soumis au risque d'onde de submersion en cas de rupture du barrage de Villerest**, représentés aux plans de zonage par un figuré spécifique,

Elle comprend des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, repérés au plan de zonage en application de l'article R151-25 du code de l'Urbanisme.

Elle comprend également des éléments du patrimoine bâti et paysager à protéger, en application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme et des éléments contribuant aux continuités écologiques, en application de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme.

Elle est enfin soumise aux servitudes de dégagement de l'aérodrome (se reporter à la liste et au plan des Servitudes d'Utilité Publique).

RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements sont soumis au permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.

Certains terrains sont soumis à l'**aléa retrait-gonflement des argiles**. Consulter l'**Annexe 6** afin d'en consulter la cartographie et déterminer le niveau d'aléa et les mesures constructives qui peuvent être mises en oeuvre afin de compenser cet aléa.

Outre les règles ci-après, des dispositions relatives aux servitudes d'utilité publique sont susceptibles d'affecter les constructions, utilisations et occupations du sol.

La commune de Varenne-Saint-Germain est située en **zone de sismicité modérée** (3). Voir l'**Annexe 7** – Réglementation parasismique applicable aux bâtiments afin de prendre connaissance de ce risque et des mesures constructives s'y rapportant.



En application des articles L531-14 à 16 et R531-8 à 10 du code du patrimoine réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne - Service Régional de l'Archéologie (39, rue Vanne-rie - 21000 DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage de bureaux ou de services,
- les constructions et installations à usage commercial, hôtelier ou de restauration, artisanal ou industriel,
- les entrepôts,
- les constructions et installations à usage agricole ou forestier, à l'exception des abris ouverts nécessaires au bétail,
- les parcs d'attraction, aires de jeux et de sports ouverts au public,
- les exhaussements et affouillements du sol au sens des articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme,
- les aires de stationnement, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes isolées, les terrains de camping et les habitations légères de loisirs,
- les carrières.
- les terrains destinés à la pratique des sports et loisirs motorisés.

En secteur de champs captants (prescriptions applicables dans les deux zones de périmètres de protection rapprochée (PPR-1 et PPR2)), identifiés au plan de zonage par une trame spécifique, sont interdits :

- Toute nouvelle construction ou ouvrage, superficiels ou souterrains y compris à usage agricole, autres que ceux nécessaires à la production, au traitement, au stockage et à la distribution d'eau destinée à la consommation humaine,
- La création de terrain de camping et de caravaning et d'aires d'accueil des gens du voyage,
- La création d'aires de stationnement, ainsi que l'infiltration d'eaux de ruissellements issues de ces surfaces,
- La création de nouvelles voies ou route destinée à la circulation de véhicules à moteur,
- La création de cimetières, l'inhumation sur fonds privés ou l'enfouissement de cadavres d'animaux.

Sont également interdits :

- L'exploitation de carrières d'extraction de matériaux et les affouillements de sol ou excavation, à l'exception de ceux nécessaires à la commune pour la production et la distribution d'eau potable, et leurs équipements connexes,
- La création d'activités de nature artisanale ou industrielle,
- La création d'installations soumises à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement,
- La pratique du camping, y compris sauvage, ainsi que le stationnement de caravanes et de bungalows,
- Le défrichement autre que celui nécessaire à l'entretien des bois,
- La destruction des haies et des taillis.
- Tout stockage, réservoir ou canalisation contenant des substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (eaux usées d'origine domestique, produits chimiques, matières organiques, hydrocarbures liquides ou gazeux, produits radioactifs...),
- Tout dépôt d'ordures ménagères et assimilées, de détritiques, ou tout autre type de déchets et de produits susceptibles d'altérer la qualité de l'eau.
- La création de tout nouvel ouvrage de prélèvement d'eau souterraine ou superficielle à l'exception :



- des ouvrages destinés à l'alimentation en eau potable,
- des ouvrages destinés à protéger les captages contre les pollutions accidentelles.

Sont enfin interdits :

- La création d'étangs et de bassins, y compris pour l'irrigation,
- La création de fossés ou le drainage des parcelles à vocation agricole,
- Tout déversement ou épandage d'eaux usées non traitées d'origine domestique, de lisiers, de matières de vidange, de boues de station d'épuration valorisées ou non, d'effluents industriels,
- L'installation de dispositif d'assainissement individuel.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. A l'intérieur des périmètres de recul liés aux bâtiments agricoles, des limitations aux droits à construire pourront être imposées, conformément à la législation en vigueur.

2. Les abris à bétail n'excédant pas une surface de 25 m² et une hauteur maximale de 3,50 m sont autorisés.

3. **En secteur de champs captant** (prescriptions applicables dans les deux zones de périmètres de protection rapprochée (PPR-1 et PPR2)), identifiés au plan de zonage par une trame spécifique :
Les fouilles pour la fondation de constructions sont tolérées si elles sont comblées immédiatement. Leur remblaiement ainsi que celui des excavations existantes sont effectués avec des matériaux imperméables et inertes.

Les haies peuvent faire l'objet d'une intervention très limitée en cas de restructuration parcellaire.

En périmètre rapproché 2, restent autorisée :

- l'extension unique et limitée de chaque habitation existante,
- la création de bâtiments et d'équipements complémentaires aux structures agricoles existantes.

4. **Pour les éléments** du patrimoine bâti et paysager à protéger, **identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme et les éléments contribuant aux continuités écologiques, identifiés sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme – voir titre 2 du présent règlement.**

5. En application de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, les bâtiments d'habitation présents au sein de la zone N, peuvent faire l'objet d'une extension mesurée ou d'une annexe, dès lors que cette extension ou annexe ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et dans la limite d'une surface de plancher n'excédant pas 30 % de l'emprise initiale du bâtiment et n'excédant pas une surface de 40 m². Les annexes devront en outre être implantées à l'intérieur d'un périmètre n'excédant pas 15 mètres autour du bâtiment principal existant.

6. **Les bâtiments repérés aux plans de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination** partielle, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dès lors que la surface de plancher faisant l'objet du changement de destination reste inférieure à la surface existante affectée initialement à la construction concernée.

7. La reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et d'une surface de plancher au plus égale à la surface initiale est autorisée en cas de destruction par sinistre.

8. **A l'intérieur des zones inondables identifiées par le PPRi de la Loire**, reportés au plan de zonage en application de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, les constructions, aménagements, occupations et utilisations du sol sont en outre soumises aux conditions définies par le règlement du PPRi annexé au P.L.U..

9. **Pour les secteurs identifiés par l'Atlas des Zones Inondables de l'Arconce**, ainsi que pour **les espaces soumis au risque d'onde de submersion en cas de rupture du barrage de Villerest**, les constructions sont interdites, et toute occupations ou utilisation du sol, ainsi que tous travaux ou aménagements de nature à aggraver le risque, ou à porter atteinte à la sécurité publique du fait du risque d'inondation sont interdits.

10. **Des dispositions spécifiques sont applicables à l'intérieur des zones relatives au plan d'exposition au bruit - voir Annexe 11.**



11. Dans les secteurs identifiés en zone humide par la DREAL, et en cas de construction et de travaux de déblaiement ou remblaiement, il convient au préalable de s'assurer que le terrain n'est pas concerné par une zone humide, par le biais d'un inventaire complémentaire.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à :

- dégager la visibilité vers la voie,
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

Sauf impossibilité liée à la configuration des lieux (forme de la parcelle, présence de constructions), l'entrée des unités foncières (barrières, portails,...) sera implantée avec un recul minimal de 5 m par rapport aux limites d'emprise publique des voies.

II - VOIRIE

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel et véhicules de lutte contre l'incendie ou d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

L'utilisation d'eau par forage ou puisage est acceptée pour tout autre usage que domestique à condition d'être déconnecté du réseau public d'alimentation.

L'utilisation d'une eau autre que celle du réseau communal de distribution d'eau potable est autorisée à la condition que les deux réseaux soient strictement séparés. Le prélèvement d'eau dans le milieu naturel par puisage ou forage est soumis aux dispositions de la loi sur l'eau du 03/01/1992.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnection.



2 - ASSAINISSEMENT

2-1 - EAUX USÉES

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, doit être munie d'un dispositif d'assainissement conforme aux conditions fixées par le S.P.A.N.C. (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

2-2 - EAUX PLUVIALES

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

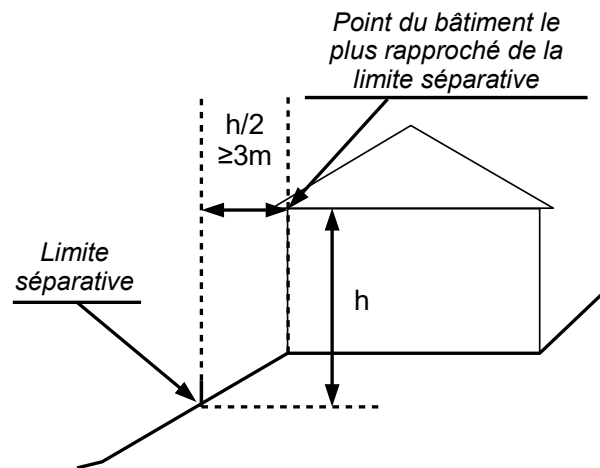
Les constructions sont soumises à un recul minimal de 10 m par rapport aux limites d'emprise publique.

Les extensions peuvent s'implanter en continuité de l'existant, si celui-ci ne respecte pas la règle ci-dessus.

L'implantation par rapport aux voies est libre pour les ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente gaz, autocommutateurs, constructions annexes, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (ErDF, GrDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (distance = hauteur divisée par deux).



L'implantation par rapport aux limites séparatives est libre pour les ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc...) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (ErDF, GrDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé en zone N.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements, ne doit pas excéder 6 m mesurés jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, 3,50 m pour les abris ouverts nécessaires au bétail.

La hauteur est libre pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.).

Il convient de se reporter à la liste et au plan des servitudes d'utilité publique en matière de hauteur maximale autorisée du fait de la présence des servitudes de dégagement de l'aérodrome.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain naturel.

CONSTRUCTIONS ET LEURS EXTENSIONS ET ANNEXES

Identique à U

**ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

Si les bâtiments, installations et dépôts sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, peut être prescrite la plantation d'écrans végétaux.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS

Non réglementé.

L'aménagement des abords et l'orientation des constructions pourront toutefois utilement s'inspirer des recommandations de l'annexe 9.

ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.



ANNEXES

<h3>TABLE DES MATIÈRES</h3>

ANNEXE 0 : Organisation et plantation d'une haie champêtre

ANNEXE 1 : Dispositions générales du Code de l'Urbanisme restant applicables sur l'ensemble du territoire communal

ANNEXE 2 : Procédures existantes en matière de camping, stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs

ANNEXE 3 : Lexique

ANNEXE 4 : L'assainissement individuel

ANNEXE 5 : Réglementation concernant les vestiges archéologiques

ANNEXE 6 : Aléa retrait-gonflement des sols argileux

ANNEXE 7 : Risque sismique

ANNEXE 8 : Rappels concernant le stationnement

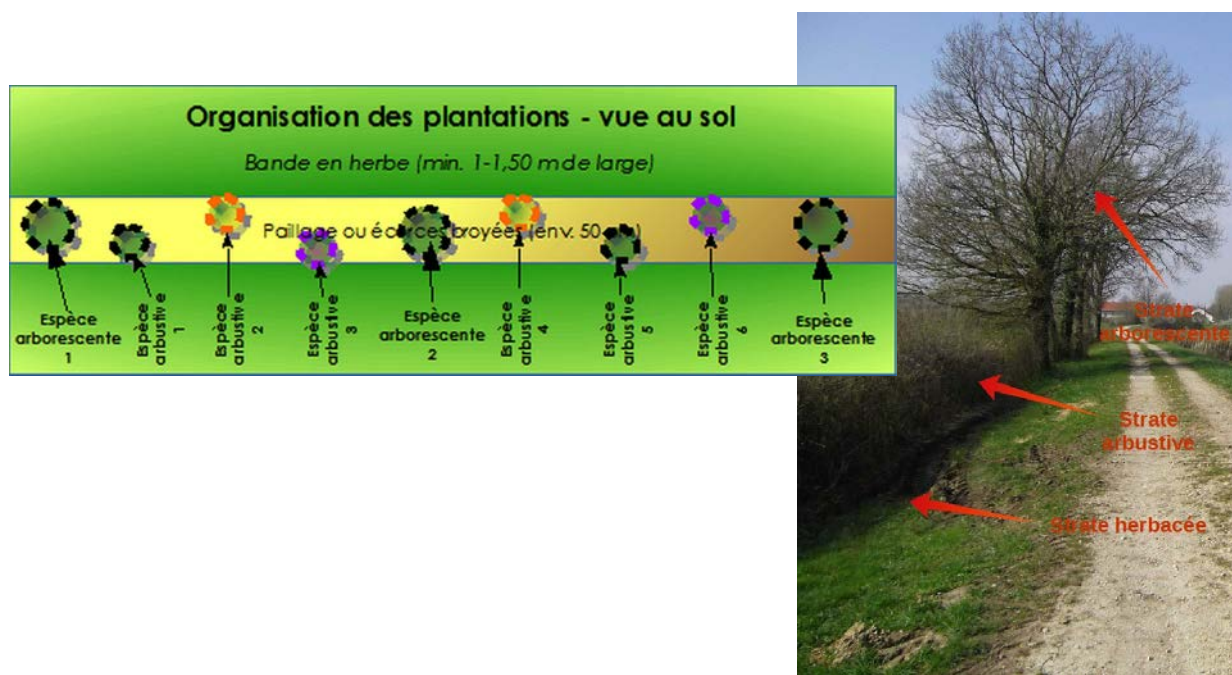
ANNEXE 9 : Recommandations concernant l'architecture bioclimatique

ANNEXE 10 : Charte paysagère et architecturale du pays charolais brionnais

ANNEXE 11 : Plan d'exposition au Bruit de l'aérodrome de Saint-Yan

ANNEXE 0 – ORGANISATION D'UNE HAIE CHAMPÊTRE

ORGANISATION D'UNE HAIE CHAMPÊTRE ET ESPÈCES RECOMMANDÉES



Le principe d'organisation est basé sur l'alternance des espèces arbustives et arborescentes afin de garantir à ces dernières une diversité maximale. Sur cette base, un minimum de trois espèces arbustives et trois espèces arborescentes devrait au minimum être mis en oeuvre.

Essences préconisées	
Strate arbustive	Strate arborescente
<ul style="list-style-type: none"> - Noisetier (<i>Corylus avellana</i>) - Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>) - Troène (<i>Ligustrum vulgare</i>) - Bourdaine (<i>Frangula vulgaris</i>) - Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) - Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>) - Fusain (<i>Euonymus europaeus</i>) - Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>) - Eglantier (<i>Rosa canina</i>) - Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>) - Houx - aubépine 	<ul style="list-style-type: none"> - Merisier (<i>Prunus avium</i>) - Sorbier (<i>Sorbus aucuparia</i>) - Charme (<i>Carpinus betulus</i>) - Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>) - Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>) - Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>) - Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>) - Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>) - Saule marsault (<i>Salix caprea</i>) - Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>) -

ANNEXE 1 – ARTICLES DEMEURANT APPLICABLES À L'APPROBATION DU P.L.U.

ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME DEMEURANT APPLICABLES AU TERRITOIRE COMMUNAL À L'APPROBATION DU P.L.U.

ARTICLE L424-1 - L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11, L. 311-2 et L. 313-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

ARTICLE L102-13 - Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à

compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

ARTICLE L421-6 - Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

ARTICLE R.111-1 - [...]

1° Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

2° Les dispositions de l'article R. 111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et 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.

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

ARTICLE R.111-2 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE R.111-4 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R.111-26 - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

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

ANNEXE 2 – CAMPING, CARAVANES, HLL...

PROCÉDURES EXISTANTES EN MATIÈRE DE CAMPING, STATIONNEMENT DE CARAVANES, HABITATIONS LÉGÈRES DE LOISIRS (HLL)

I - Terrains aménagés pour recevoir de façon permanente

soit plus de six tentes ou caravanes
soit plus de vingt campeurs

Sont soumis à l'autorisation d'aménager prévue à l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme :

A - Terrains de camping et caravanage

1°) Camp de loisirs (cessions d'emplacements possibles)
2°) Camp de tourisme (location au mois au maximum)
camp de tourisme classé,
camp de tourisme saisonnier (fonctionnement de 2 mois par an, 120 emplacements,
1,5 ha maximum),
camp de tourisme - aire naturelle (fonctionnement de 6 mois par an, 25 emplacements, 1 ha maximum)

B - Parcs résidentiels de loisirs

Terrain de camping ou caravanage ayant un nombre de H.L.L. supérieur à 35 ou 20 % du nombre total d'emplacements.

C - Village de vacances en hébergement léger (les autres formules de villages de vacances peuvent être soumises à permis de construire).

II - CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES HORS TERRAINS AMÉNAGÉS

A - Terrain recevant au plus 6 tentes ou caravanes ou 20 campeurs :
soumis à déclaration (R 443.6.4)

B - Stationnement de caravanes isolées de plus de 3 mois :
soumis à autorisation (R 443.4)

C - Mise à disposition exceptionnelle de terrains à des campeurs (ex. : camp de scouts) :
régime de dérogation décidé par le Préfet.

ANNEXE 3 – LEXIQUE

LEXIQUE

AIRE DE STATIONNEMENT

Emplacement, couvert ou non, permettant de laisser stationner et manœuvrer un véhicule automobile. Chaque aire de stationnement correspond à une superficie de 25 m², soit 12,5 m² pour le stationnement proprement dit (5 m x 2,5 m) et de 12,5 m² pour les circulations.

ALIGNEMENT

Fixation des limites que l'Administration entend assigner au domaine public au droit des propriétés riveraines des voies de communication.

ANNEXES / EXTENSIONS

Annexe : Dépendance de construction existante détachée du bâtiment principal (piscine, garage, bûcher...).

Extension : Dépendance accolée à un bâtiment principal (véranda, cellier, cave, garage, bûcher...).

CAMPING (terrain de)

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs ;
- Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations (Article *R421-19)

CARAVANES (stationnement de)

Article R111-47

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

Article R111-48

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 ;

2° Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du code forestier.

Article R111-49

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-34. L'interdiction n'est opposable que si elle a été portée à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation.

Sauf circonstance exceptionnelle, cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage.

Article R111-50

Nonobstant les dispositions des articles R. 111-48 et R. 111-49, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;

2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :
L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile (L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs) :

-sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;

-sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans. (Article *R421-23 Code de Urbanisme)

CARRIERE

Lieu d'où l'on extrait du sol ou du sous-sol des matériaux.

Régime de l'exploitation des carrières

Article L331-1 du nouveau code minier :

Les carrières sont, au regard de leur exploitation, des installations classées pour la protection de l'environnement.

Modalités particulières d'exploitation dans les zones d'exploitation coordonnée des carrières

Schéma d'exploitation coordonnée : Ce schéma a pour objet de définir les conditions d'implantation et d'exploitation des carrières et de remise en état des sols après exploitation, notamment à des fins agricoles. Il détermine l'organisme chargé de la conduite des opérations nécessaires à sa réalisation (Article L334-8).

Conditions générales d'exploitation

L'exploitation des carrières soumises aux régimes prévus aux articles L. 512-1 (Installations soumises à autorisation), L. 512-7 (installations soumises à enregistrement) ou L. 512-8 (Installations soumises à déclaration) du code de l'environnement doit respecter les contraintes et les obligations nécessaires à la protection des intérêts énoncés à l'article L. 511-1 de ce code et relatifs à la commodité du voisinage, à la santé, à la sécurité et à la salubrité publiques, à la nature, à l'environnement et aux paysages, à l'agriculture, à l'utilisation rationnelle de l'énergie, à la conservation des sites, des monuments et des éléments du patrimoine archéologique. Elle doit en outre assurer la bonne utilisation du gisement et sa conservation (Article L341-1).

CERTIFICAT D'URBANISME

C'est un certificat qui est délivré par l'administration à la demande du propriétaire d'un terrain ou de toute personne intéressée par un terrain.

Ce certificat précise si le terrain peut être affecté ou non à la construction ou s'il peut être utilisé ou non pour la réalisation d'une opération déterminée, ainsi que les servitudes qui s'y rattachent. Valable 18 mois, il permet ainsi de connaître la constructibilité d'un terrain mais il n'est en aucun cas assimilable au permis de construire.

CHAUSSEE

Partie médiane de la voie utilisée pour la circulation automobile (voir "EMPRISE").

CLOTURE

Par sa forme, le choix de ses matériaux, la clôture fait partie intégrante de la construction et du paysage.

Elle n'est réglementée que si la commune en décide ainsi dans son P.L.U. La commune peut en outre prendre une délibération soumettant l'ensemble des travaux de clôture à déclaration préalable afin d'avoir connaissance des projets en cours et d'évaluer leur conformité au P.L.U.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Rapport entre la surface au sol de la construction et la superficie totale du terrain.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Coefficient exprimant la densité de construction sur un terrain.

Il est obtenu par le rapport :

$$\frac{\text{Surface de plancher}}{\text{Surface du terrain}}$$

Le C.O.S. est donc un nombre qui, multiplié par la surface d'un terrain, donne le nombre maximum des m² de plancher qu'il est possible de construire (ou éventuellement, le nombre maximum de m³ lorsqu'il s'agit de constructions à caractère industriel).

Voir "Surface de plancher"

Ex. : un C.O.S. de 0,8 appliqué à un terrain de 500 m² permet de construire 500 x 0,8 = 400 m² de plancher.

Le C.O.S. a été supprimé par la loi ALUR de mars 2014.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Il s'agit des logements en général, certains logements liés à une fonction (gardiennage...) pouvant être traités séparément.

Les hébergements légers de loisirs (maisons légères) sont dérogatoires aux règles de construction et ne peuvent être édifiés que dans un cadre collectif.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Dans cette catégorie, se trouvent des constructions publiques (équipements de superstructures, scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc...) ainsi que des équipements privés de même nature.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOTS

Bâtiments exclusivement affectés à cette fonction ; à ne pas confondre avec les surfaces de réserve dans les bâtiments à usage d'activités.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Toute construction préexistante à un projet sur une unité foncière.

CONTIGU (à une limite)

Qui touche une limite, qui est accolé à une limite.

COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES

Voir Espaces Boisés Classés.

DEFRICHEMENT

Suppression de l'état boisé (voir "Espaces boisés").

DEMI-TOUR (à la partie terminale d'une impasse)

Pour permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour, les voies en impasse devront comporter, à leur partie terminale, une plate-forme d'évolution suffisante. Pour cela, il faut, au moins laisser un espace libre de 11 m de rayon.

Cet espace doit généralement être revêtu, il peut par contre être en partie engazonné (à condition toutefois que des dispositions soient prises pour que les véhicules des services publics – pompiers, ordures ménagères... – puissent y circuler). Une plate-forme plus grande peut être conseillée, de 15 m de rayon.

Dans tous les cas, il est conseillé de consulter préalablement les Services Techniques de la commune.

DEPENDANCE

Ensemble de constructions pouvant être accolées ou isolées du bâtiment principal. Garage, véranda, etc... (voir annexes / extensions)

DEPOTS DE VEHICULES

Espace occupé par des véhicules dont la nature peut être variée (automobiles, caravanes, épaves de véhicules, ...) et distinct d'une "aire de stationnement" (occupée par des véhicules en état normal d'utilisation).

DISTANCE (d'une construction à une limite ou entre deux constructions)
Plus petite longueur, mesurée horizontalement, qui puisse exister entre elles.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Possibilité pour la collectivité d'acquérir prioritairement des tenements lors de leur cession. Il concerne les zones urbaines (U) et les zones à urbaniser (AU) et il est institué par délibération du Conseil Municipal.

EMPLACEMENT RESERVE

Les emplacements réservés sont des terrains que le Plan Local d'Urbanisme affecte à l'implantation des voies publiques (automobiles ou piétonnières), des ouvrages publics (Equipements d'infrastructure et de superstructure), des installations d'intérêt général (Voir définition ci-dessous) et des espaces verts publics (à créer ou à acquérir) et qui, en attendant d'être acquis par la collectivité sont rendus inconstructibles.

A l'intérieur de chaque P.L.U., on trouve une annexe qui fournit la liste des emplacements réservés portés sur le plan avec leurs superficies, leurs affectations et la désignation de l'autorité bénéficiaire chargée de l'acquisition.

EFFET DE LA RESERVATION D'UN EMBLEMMENT :

- SUR L'OCCUPATION DU SOL

Le classement d'un terrain en emplacement réservé interdit qu'il soit construit, qu'il soit loti, qu'un établissement classé y soit ouvert, etc.

Cependant, un permis de construire peut y être accordé pour une construction à caractère précaire.

- VIS-A-VIS DU PROPRIETAIRE DU TERRAIN

Dès qu'est opposable le P.L.U. comportant l'emplacement réservé, son propriétaire peut mettre en demeure la collectivité ou le service public d'acquérir le terrain dans un délai maximum de un an à compter du jour de la demande.

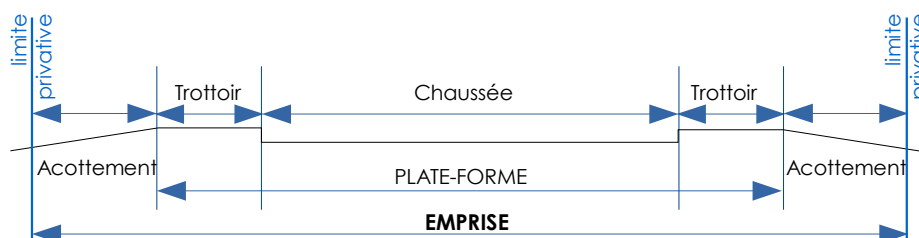
Ce délai peut être prorogé une fois pour une durée d'un an, sauf dans le cas où il y a eu sursis à statuer.

- VIS-A-VIS DU BENEFICIAIRE DE L'EMPLACEMENT RESERVE

Dès que le plan est rendu public, le bénéficiaire peut acquérir le terrain soit à l'amiable, soit, en cas de désaccord avec le propriétaire, en recourant à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique. Si, passé le délai de deux ans, l'emplacement réservé n'a pas été acquis, le propriétaire peut demander au juge de l'expropriation un transfert de propriété. Le juge évalue alors le prix du terrain comme en matière d'expropriation.

Le bénéficiaire ne dispose pas du droit de préemption.

EMPRISE



1/ Emprise d'une voie : surface comprenant cette voie et l'ensemble de ses annexes. L'emprise d'une voie ne correspond pas toujours à la plate-forme, laquelle correspond seulement à la chaussée et aux trottoirs.

2/ Emprise au sol : le coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) exprime la proportion de la surface d'un terrain occupée par une construction.

Il est défini par le rapport exprimé en % :

$$\frac{\text{Surface bâtie au sol}}{\text{Surface du terrain}}$$

ESPACES BOISES

Il en existe trois catégories :

- les bois et forêts soumis au régime forestier,

- les bois et forêts considérés comme espaces boisés classés (voir ci-après),
 - les bois et forêts dans lesquels les coupes et abattages sont libres mais où les défrichements sont réglementés.
- Certains espaces boisés peuvent appartenir simultanément à deux de ces catégories.

ESPACES BOISES CLASSES

Article L113-1 du code de l'urbanisme

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

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

ESPACE LIBRE COMMUN

C'est un espace dont l'utilisation est commune aux habitants résidant dans un ensemble d'habitations (lotissement par exemple).

Il est réservé aux piétons et déplacements doux et peut être aménagé de plusieurs façons : jardins ou place publique, aire de jeux pour enfants, etc....

Cet espace peut assurer plusieurs fonctions : repos, promenade, jeux, desserte piétonnière des maisons ou des jardins privés.

ETABLISSEMENT CLASSE

Voir "Installation Classée".

FACADE SUR RUE (de l'unité foncière)

Limite entre l'unité foncière et l'emprise de la voie qui la dessert : c'est donc, à la fois une ligne tracée sur la surface du sol et une longueur mesurable.

Lorsque l'unité foncière est desservie par plusieurs voies (par exemple : parcelle d'angle ou parcelle traversant un îlot), elle a plusieurs façades sur rue.

Voir aussi "Limites séparatives de l'unité foncière".

HABITATIONS EN BANDE

Cas particulier d'habitations groupées construites suivant un axe linéaire.

HABITATIONS GROUPEES

Habitations construites les unes contre les autres, accolées soit par les pignons, soit par les garages, pouvant constituer soit des rues, soit des placettes.

HABITATIONS JUMEELES

Cas particulier d'habitations groupées formées de seulement deux constructions.

HAUTEUR D'UNE CONSTRUCTION

La hauteur des constructions est mesurée sur une même verticale à partir du sol existant jusqu'au sommet des bâtiments (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), à l'égout du toit, ou à l'acrotère.

Cette hauteur peut être déterminée de diverses façons :

1/ Hauteur exprimée en mètres : x mètres maximum, à l'égout ou l'acrotère (sommet de la façade) ou au faitage du toit.

2/ Hauteur exprimée en niveaux : y niveaux sous la forme R + y + C avec R pour Rez-de-chaussée et C pour Combles, par exemple.

INSTALLATIONS CLASSEES

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, entrent dans la catégorie des "installations classées"

Annexes

quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruits, odeurs, altération des eaux, fumées, poussières, dangers d'explosion ou d'incendie, ...

Une nomenclature précise les types d'installation soumis au régime de l'autorisation ou à celui de la déclaration.

INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Trois critères combinés doivent être retenus :

- 1 - L'installation doit avoir une fonction collective,
- 2 - La procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
- 3 - Le bénéficiaire d'un emplacement réservé doit avoir la capacité d'exproprier.

LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE

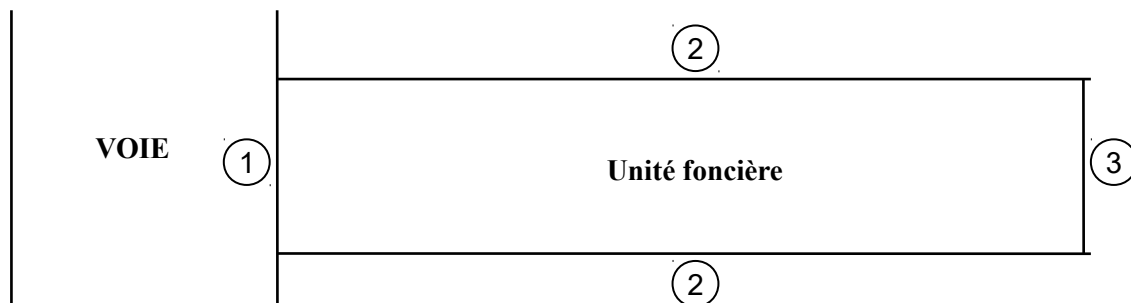
"Limite" : ligne qui sépare deux terrains ou deux territoires contigus.

"Limite de l'unité foncière" : ligne qui sépare l'unité foncière des terrains l'entourant.

"Limite séparative de l'unité foncière" : cette expression est redondante, mais elle est conventionnellement utilisée pour désigner les limites de l'unité foncière autres que la façade sur rue.

Ainsi on distingue :

- les limites séparatives qui touchent une voie (2)
- les limites séparatives qui ne touchent pas une voie (3)
- la façade sur rue (1).



Les dispositions figurant au règlement du P.L.U. ne font pas obstacle à l'application du Code Civil et notamment à ses dispositions régissant les rapports de voisinage, ainsi qu'à l'ensemble des règles relatives au droit de propriété.

LOTISSEMENT

Un lotissement n'est pas seulement une division de terrains soumise à autorisation. Il est aussi une opération d'aménagement consistant à équiper les terrains et à les vendre en vue de leur construction (locaux d'habitations, commerciaux ou industriels).

DANS QUELS CAS S'APPLIQUE L'AUTORISATION DE LOTIR ?

Selon la définition juridique, l'autorisation de lotir s'applique aux divisions faites en vue de l'implantation de bâtiments portant à plus de 2, le nombre de lots sur une période de moins de 10 ans (4 en cas de partages successoraux).

NE SONT PAS SOUMISES A AUTORISATION DE LOTIR :

Les divisions qui ne sont pas faites en vue de l'implantation de bâtiments (divisions et remembrements ruraux).

Les divisions régies par d'autres procédures du Code de l'Urbanisme (Associations Foncières Urbaines : zones opérationnelles d'aménagement).

Les divisions de faible importance (2 lots) soumises à la seule délivrance d'un certificat d'urbanisme.

LUCARNE

Ouverture pratiquée dans le toit d'une maison.

OPPOSABILITE AUX TIERS

On dit qu'un document d'urbanisme est opposable aux tiers quand ses dispositions s'appliquent à tous les utilisateurs du sol, qu'ils soient publics ou privés.

ORDRE DES CONSTRUCTIONS

L'ordre caractérise l'organisation des constructions le long des voies, l'ordre est "continu" lorsque la succession des constructions le long d'une même voie constitue une bande ininterrompue : les constructions sont contiguës aux limites séparatives latérales de l'unité foncière.

Par opposition, l'ordre peut être "discontinu" lorsque la construction n'est contiguë à aucune des limites séparatives latérales, ou "semi-continu", lorsque la construction est contiguë à une seule des deux limites séparatives latérales.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Le permis de construire permet de vérifier que chaque projet de construction satisfait aux exigences de bonne insertion dans l'environnement, de qualité architecturale et de desserte en équipements publics.

Le permis de construire est obligatoire :

- Pour toute construction à usage d'habitation ou non, même sans fondations.
- En cas de travaux ayant pour effet le changement de destination d'une construction existante.
- En cas d'adjonction de niveau supplémentaire.
- En cas de modification de l'aspect extérieur ou du volume d'une construction.

La décision est prise, de façon générale, par le Maire après instruction du dossier par les services retenus par la commune.

Le permis de construire est valable deux ans.

PERMIS DE DEMOLIR

Dans certaines zones délimitées par le P.L.U., par souci de conserver le patrimoine architectural, un permis de démolir peut-être exigé.

PLAN DE MASSE

Le plan de masse est un document qui représente en plan une enveloppe architecturale fixant les emprises au sol, bâties ou non, ainsi que la hauteur des volumes bâtis et qui schématise les dessertes, les accès et la localisation des équipements publics.

PREEMPTION

Voir "Droit de Prémption Urbain"

REGIME FORESTIER

Le quart de l'espace forestier est soumis au régime forestier (en particulier les forêts de l'Etat et une grande partie des forêts communales).

L'Office National des Forêts (O.N.F.) en assure la gestion et perçoit 12% des recettes encaissées.

REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (R.N.U.)

Le Règlement National d'Urbanisme définit les règles générales d'urbanisme auxquelles l'autorité administrative peut recourir pour répondre aux demandes d'autorisation ou d'utilisation du sol sur les territoires non couverts par un document d'urbanisme.

Il est inséré dans le Code de l'Urbanisme.

REHABILITATION

Opération consistant en la mise aux normes d'habitabilité (apport d'installations sanitaires, d'installations de chauffage, d'ascenseurs, de logements anciens).

RENOVATION URBAINE

Opération coordonnée de reconstruction d'un îlot ou d'un quartier.

RESERVE FONCIERE

Une réserve foncière est un terrain acquis, sans but immédiatement défini, par une collectivité publique (Etat, Département, Commune).

Les réserves foncières peuvent servir à l'urbanisation future ou à la conservation d'espaces libres.

RESTAURATION IMMOBILIERE

Opération de mise en valeur d'un ensemble immobilier existant (la plupart des constructions existantes sont conservées).

RETRAIT OU REcul

Distance entre une construction et une ligne déterminée (axe de voie, alignement, limite d'unité foncière, limite d'emprise des voies).

RUINE

Restes d'une construction inhabitée et en état manifeste d'abandon et d'écroulement. Au titre du présent règlement, sera également considérée comme ruine, toute construction qui n'est plus soumise à la taxe d'habitation.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Il s'agit de limitations administratives au droit de propriété, instituées par des actes spécifiques en application de législations particulières.

SERVITUDE DE COUR COMMUNE

Cette servitude est instituée par accord amiable ou à défaut par décision judiciaire. Elle a pour effet l'interdiction de bâtir ou de dépasser une certaine hauteur lorsque le respect des dispositions d'urbanisme sur un terrain voisin l'exigent.

SURFACE DE PLANCHER

Article R111-22

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

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN DE CARAVANES

Terrain réservé au stationnement des caravanes. Voir "caravanes".

TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS AFFECTANT L'UTILISATION DU SOL (Article *R421-19)

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

a) Les lotissements :

- qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur ;
- ou qui sont situés dans un secteur sauvegardé, dans un site classé ou en instance de classement ;
- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu à l'article R. 111-38 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;
- l) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article L. 444-1, destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage, permettant l'installation de plus de deux résidences mobiles mentionnées à l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage ;
- m) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation d'au moins deux résidences démontables créant une surface de plancher totale supérieure à quarante mètres carrés, définies à l'article R. 111-51 et constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :
(Article *R421-23)

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;
 - b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 115-3, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
 - c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
 - d) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous :
 - sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;
 - sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans.
- Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
 - f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
 - g) Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L. 113-1 ;

- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, lorsqu'ils ont lieu sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal, prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article ;
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article L. 444-1, destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage, ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- l) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables définies à l'article R. 111-51, créant une surface de plancher totale inférieure ou égale à quarante mètres carrés, constituant l'habitat permanent de leurs occupants et ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19.

UNITE FONCIERE

Parcelle ou ensemble de parcelles jointives et appartenant à un même propriétaire.

VELUX

Châssis ouvrant dans le plan de la toiture.

VOIE PRIVEE COMMUNE

Voirie privée dont l'utilisation est commune aux habitants de l'immeuble ou des immeubles desservis. Une voie privée commune peut donc ne pas être ouverte à la circulation publique.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (Z.A.C.)

La zone d'aménagement concerté est une zone où la puissance publique, en règle générale, la collectivité locale, décide d'intervenir pour aménager ou faire aménager des terrains en vue de les urbaniser. La collectivité publique établit un programme d'équipements (écoles, espaces verts, voiries, etc...) dont la réalisation lui incombe ou sera mise le cas échéant à la charge de l'aménageur privé.

ZONE D'AMENAGEMENT DIFFÉRE (Z.A.D.) (définition modifiée).

La Zone d'Aménagement Différé est un périmètre à l'intérieur duquel une personne publique dispose pendant une durée de 6 ans d'un droit de préemption lors des mutations de terrains bâtis ou non.

La Z.A.D. permet à celle-ci d'acquérir des terrains pour des opérations d'intérêt public et de constituer des réserves foncières.

Voir aussi "Droit de Préemption Urbain"

ANNEXE 4 – ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

DEFINITION

C'est l'ensemble du dispositif de collecte, de prétraitement, d'épuration et d'évacuation de toutes les eaux usées domestiques provenant des W.C., cuisine, salle de bains, buanderie d'un pavillon ou d'un immeuble d'habitation.

Une telle installation est obligatoire dans tous les cas où les eaux usées ne peuvent pas être dirigées dans un réseau d'égout aboutissant à une station d'épuration. Il faut la concevoir dès le début du projet de construction ou de restauration pour des raisons techniques et financières.

BUT

- Éviter la contamination des eaux d'alimentation afin de ne pas favoriser la propagation des maladies à transmission hydrique.
- Éliminer les nuisances provoquées par la stagnation d'eaux usées chargées en matières organiques (vue, odeurs, prolifération d'insectes).

PRETRAITEMENT DES EAUX USEES

Il sera le plus souvent assuré par une fosse toutes eaux dans laquelle se produisent des phénomènes physiques de décantation des matières lourdes, de séparation des graisses, et biologiques de liquéfaction des matières par des bactéries spécifiques.

La ventilation de cet appareil doit être assurée par un tuyau de diamètre 100 mm débordant au-dessus de la toiture (prolongement d'un tuyau de chute de WC par exemple).

La fosse "toutes eaux" ne constitue pas un moyen d'épuration à elle seule, mais prépare seulement les eaux usées en vue de leur épuration.

Les fosses dont la hauteur de liquide est inférieure à un mètre, ne sont pas autorisées.

EPURATION

Cette phase qui consiste à dégrader les matières organiques au moyen de micro-organismes fixées sur un support naturel (le sol) ou artificiel (dans le cas du filtre bactérien percolateur) et à éliminer la plupart des germes susceptibles d'engendrer des maladies, est obligatoire dans toutes les filières d'assainissement.

Elle peut, suivant les cas, être assurée par différents moyens :

- Tranchée d'infiltration à faible profondeur (30 ou 50 cm)
- Filtre à sable vertical non drainé
- Filtre à sable vertical drainé
- Terre d'infiltration non drainé
- Lits d'épandage à faible profondeur
- Filière compacte réglementaire (zéolithe)

Les filtres à cheminement lent, inefficaces et facilement colmatables, sont interdits.

EVACUATION

Le moyen d'évacuation est fonction de la filière d'assainissement choisie, laquelle est dictée par le contexte local (nature du sol, surface disponible, sensibilité du milieu récepteur). L'idéal est de réaliser à la fois l'épuration et l'évacuation par le même dispositif ; c'est le cas de l'épandage dans le sol.

Le puits perdu qui n'assure aucune épuration, et pollue les eaux souterraines, est interdit depuis de nombreuses années.

ENTRETIEN

Il consiste essentiellement en la vidange de la fosse dans laquelle s'accumulent des matières non biodégradables qui, après un temps variable suivant le volume de l'appareil et son utilisation, réduisent sensiblement sa capacité utile, provoquant ainsi des pertes de matière non liquéfiées.

C'est pourquoi, il est bon d'interposer entre la fosse et le dispositif d'épuration, un préfiltre appelé également décolloïdeur ou contrôleur de fonctionnement, conçu pour se colmater lorsque les matières non suffisamment liquéfiées s'échappent de la fosse. Ce signal indique alors la nécessité de vidanger la fosse, opération qui doit être effectuée dès que les boues atteignent la moitié de la hauteur de l'appareil. A noter que plus la fosse sera grande, plus les vidanges seront espacées.

Les vidanges peuvent être effectuées par une entreprise spécialisée ou au moyen d'une tonne à lisier. Dans ce cas, l'épandage doit avoir lieu sur les terres labourables.

ERREURS A EVITER LORS DE LA REALISATION D'UNE INSTALLATION INDIVIDUELLE D'ASSAINISSEMENT

- L'évacuation des eaux pluviales dans la fosse ou le dispositif d'épuration et d'évacuation des eaux usées ne peut être envisagée sans compromettre le bon fonctionnement de système. L'installation n'est pas dimensionnée pour recevoir de tels volumes d'eau qui, en outre, ne nécessitent aucune épuration. Il convient donc de les évacuer séparément.

- L'utilisation de drain type "agricole" pour assurer la diffusion des eaux usées dans le sol ou sur les lits filtrants (filtre à sable) est à proscrire. Ce type de drain qui comporte des trous de très faibles dimensions, se colmate facilement du fait de la nature des eaux à diffuser. De plus, il est conçu pour drainer l'eau du sol et non pour la diffuser. Il convient d'utiliser des matériaux rigides appelés tuyaux d'épandage, dont les trous ou les fentes ont une section d'au moins 5 mm dans leur plus petite dimension.

L'enfouissement trop profond et sans regard de visite des appareils, est inacceptable. Il faut placer les appareils à faible profondeur dans le sol et en tout état de cause, réaliser des tampons et des regards de visite au niveau du sol afin de pouvoir facilement localiser une éventuelle anomalie et assurer l'entretien nécessaire.

La zone d'épandage ou le filtre à sable doit être placé hors de toute zone de tassement. La surface peut être engazonnée, mais en aucun cas, il ne faut :

- que les véhicules transitent sur ce dispositif (risque d'écrasement des tuyaux d'épandage et de compactage des matériaux),
- y cultiver des légumes (danger de contamination),
- planter des arbres (les racines peuvent obstruer et perturber la pente des tuyaux d'épandage).

Les dispositifs d'entrée d'air ne peuvent pas remplacer les événements nécessaires à la ventilation des installations d'assainissement individuel décrits ci-dessus dans le paragraphe "Prétraitement des eaux usées".

Pour tout renseignement, s'adresser au S.P.A.N.C. (service Public d'Assainissement Non Collectif) de votre commune ou de votre intercommunalité (Communauté de communes ou d'agglomération...).

Principe de mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement autonome :

Constitution de la filière



Une filière d'assainissement autonome est constituée par un ensemble de dispositifs réalisant les étapes de prétraitement, d'épuration et d'évacuation des eaux usées domestiques.

Le prétraitement (1 sur le schéma)

Le dispositif reçoit l'ensemble des eaux usées de l'habitation (eaux vannes et eaux ménagères).

Il est effectué soit par :

- ☞ une fosse toutes eaux ;
- ☞ une installation d'épuration biologique à boues activées ;
- ☞ une installation d'épuration biologique à cultures fixées.

A la sortie d'un prétraitement, l'effluent est simplement décanté et liquéfié et est encore chargé aussi bien en polluant organique qu'en germes pathogènes.

L'épuration des effluents (2 sur le schéma)

Le traitement, en utilisant le sol, naturel ou reconstitué, permet d'assurer l'épuration des eaux usées grâce aux microorganismes qui s'y développent.

Il est réalisé prioritairement par tranchées d'épandage, installées dans le sol naturel. Cette filière assure une épuration satisfaisante des effluents prétraités et une dispersion efficace dans le sol.

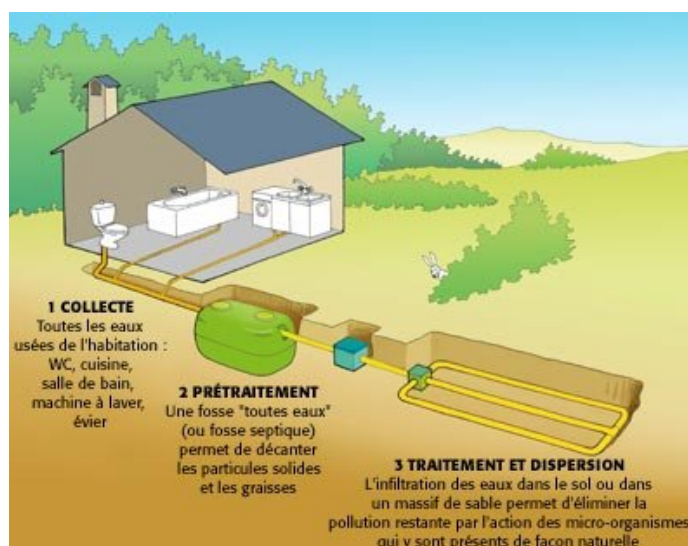
Lorsque les caractéristiques du site ne permettent pas l'installation d'un épandage souterrain par tranchées, il est fait appel à des dispositifs de substitution avant évacuation des eaux traitées dans le milieu superficiel (par exemple, un lit filtrant drainé).

L'évacuation des effluents

Elle est effectuée :

- ☞ prioritairement dans le sol (la protection des eaux souterraines est assurée, sauf situation hydrogéologique particulière), (3 sur le schéma)
- ☞ exceptionnellement par rejet vers le milieu hydraulique superficiel. (4 sur le schéma)

Tout système ne répondant pas à ces règles de conception devra être soumis à dérogation préfectorale (Art. 12 de l'arrêté du 6 mai 1996).



Les filières utilisables sont fonction du type de sol (apte ou non à l'assainissement individuel, hydromorphie, remontées de nappe...). Le S.P.A.N.C. détermine la filière appropriée.

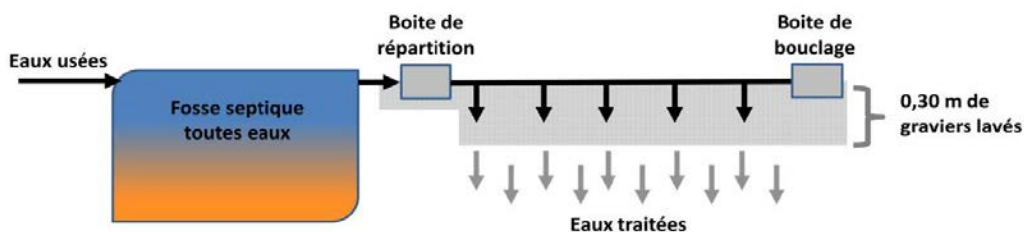
Implantation du dispositif

Le dispositif d'assainissement doit être situé hors des zones destinées à la circulation et au stationnement de tout véhicule, hors cultures, plantations et zones de stockage de charges lourdes.

Il doit respecter une distance minimale de :

- 35 m par rapport à un puits ou tout captage d'eau potable ;
- 5 m par rapport à l'habitation ;
- 3 m par rapport à une clôture de voisinage ou un arbre.

FOSSE ET EPANDAGE SOUTERRAIN DANS LE SOL EN PLACE



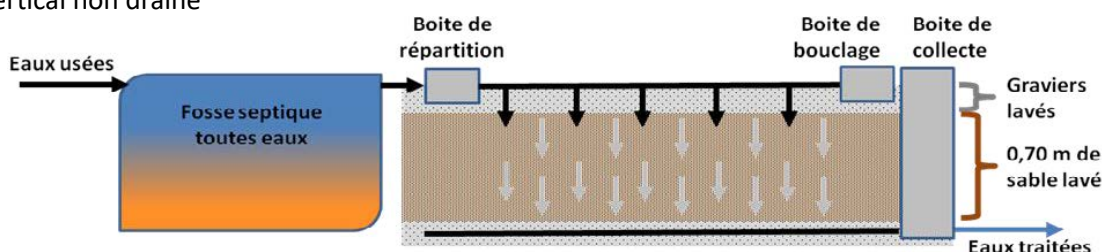
Nécessite un sol adapté au traitement et à l'évacuation des eaux usées (en particulier la perméabilité)

FOSSE ET EPANDAGE SOUTERRAIN DANS UN SOL RECONSTITUE (FILTRE A SABLE)

Plusieurs filières existent selon les cas :

Cas rencontré	Filière adaptée
Cas 1 : le sol naturel a une perméabilité trop importante pour traiter les eaux usées	Lit filtrant vertical non drainé (« filtre à sable »)
Cas 2 : le sol naturel a une perméabilité insuffisante pour traiter les eaux usées	Filtre à sable vertical drainé
Cas 3 : le sol naturel a une perméabilité insuffisante pour traiter les eaux usées et la parcelle (pente, topographie...) ne permet pas l'implantation d'un filtre à sable vertical drainé (pas assez de pente pour atteindre l'exutoire)	Lit filtrant à flux horizontal

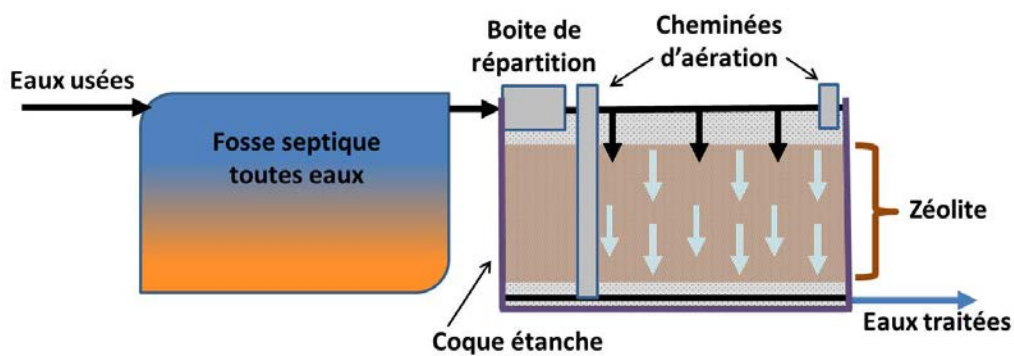
Lit filtrant vertical non drainé



Filtre à sable vertical drainé

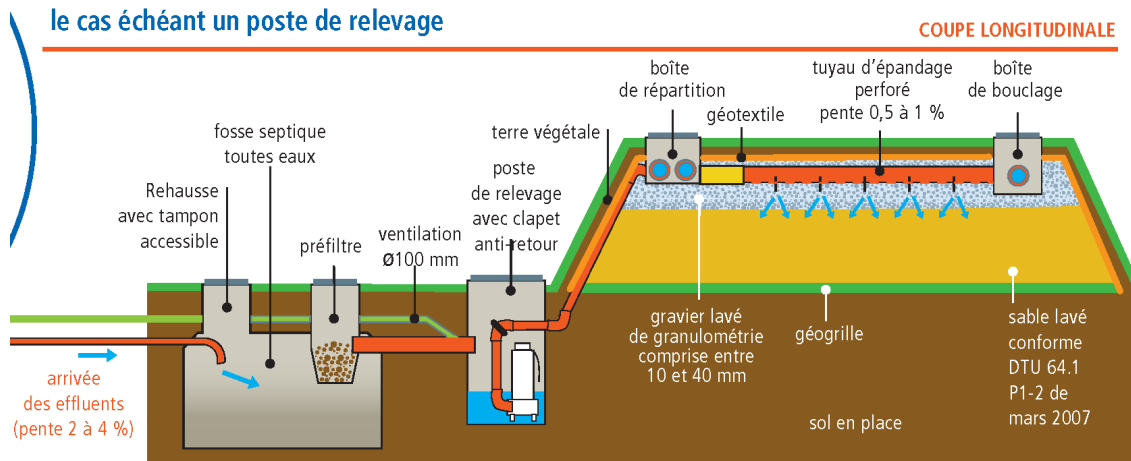
Lit filtrant à flux horizontal

FOSSE ET LIT FILTRANT DRAINE A FLUX VERTICAL A MASSIF DE ZEOLITHE



LE TERTRE D'INFILTRATION

Le tertre est totalement hors sol et nécessite le cas échéant un poste de relevage



Source : Agences de l'Eau RMC / Adour-Garonne / Loire Bretagne

ANNEXE 5 – RÉGLEMENTATION CONCERNANT LES VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

RÈGLEMENTATION SUR LES VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

TITRE III : FOUILLES ARCHÉOLOGIQUES PROGRAMMÉES ET DÉCOUVERTES FORTUITES**Chapitre 1er : Archéologie terrestre et subaquatique****Section 1 : Autorisation de fouilles par l'Etat.****Article L531-1**

Nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui des fouilles ou des sondages à l'effet de recherches de monuments ou d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie, sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation. La demande d'autorisation doit être adressée à l'autorité administrative ; elle indique l'endroit exact, la portée générale et la durée approximative des travaux à entreprendre.

Dans le délai, fixé par voie réglementaire, qui suit cette demande et après avis de l'organisme scientifique consultatif compétent, l'autorité administrative accorde, s'il y a lieu, l'autorisation de fouiller. Elle fixe en même temps les prescriptions suivant lesquelles les recherches devront être réalisées.

Article L531-2

Lorsque les fouilles doivent être réalisées sur un terrain n'appartenant pas à l'auteur de la demande d'autorisation, celui-ci doit joindre à sa demande le consentement écrit du propriétaire du terrain et, s'il y a lieu, de tout autre ayant droit.

Ce consentement ainsi que les stipulations des contrats passés afin de l'obtenir doivent tenir compte des dispositions de la présente section et ne peuvent faire obstacle à l'exercice des droits qu'il confère à l'Etat. Ils ne sauraient davantage être opposés à l'Etat ni entraîner sa mise en cause en cas de difficultés ultérieures entre l'auteur de la demande d'autorisation et des tiers.

Article L531-3

Les fouilles doivent être réalisées par celui qui a demandé et obtenu l'autorisation de les entreprendre et sous sa responsabilité.

Elles s'exécutent conformément aux prescriptions imposées par la décision d'autorisation mentionnée à l'article L. 531-1 et sous la surveillance d'un représentant de l'autorité administrative.

Toute découverte de caractère immobilier ou mobilier doit être conservée et immédiatement déclarée à ce représentant.

Article L531-4

L'autorité administrative statue sur les mesures définitives à prendre à l'égard des découvertes de caractère immobilier faites au cours des fouilles. Elle peut, à cet effet, ouvrir pour ces vestiges une instance de classement conformément aux dispositions de l'article L. 621-7.

Article L531-5

L'autorité administrative peut, au nom de l'Etat et dans le seul intérêt des collections publiques, revendiquer les pièces provenant des fouilles autorisées en vertu de l'article L. 531-1 dans les conditions fixées à l'article L. 531-16 pour la revendication des découvertes fortuites.

Article L531-6

L'autorité administrative compétente pour la délivrance de l'autorisation peut prononcer, par arrêté pris sur avis conforme de l'organisme scientifique consultatif compétent, le retrait de l'autorisation de fouilles précédemment accordée :

a) Si les prescriptions imposées pour l'exécution des recherches ou pour la conservation des découvertes faites ne sont pas observées ;

b) Si, en raison de l'importance de ces découvertes, l'autorité administrative estime devoir poursuivre elle-même l'exécution des fouilles ou procéder à l'acquisition des terrains.

A compter du jour où l'administration notifie son intention de provoquer le retrait de l'autorisation, les fouilles doivent être suspendues. Elles peuvent être reprises dans les conditions fixées par l'arrêté d'autorisation si l'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation n'a pas prononcé le retrait de celle-ci dans un délai de six mois à compter de la notification.

Pendant ce laps de temps, les terrains où étaient réalisées les fouilles sont considérés comme classés parmi les monuments historiques et tous les effets du classement leur sont applicables.

Article L531-7

En cas de retrait d'autorisation pour inobservation des prescriptions imposées pour l'exécution des fouilles, l'auteur des recherches ne peut prétendre à aucune indemnité en raison de son éviction ou des dépenses qu'il a exposées.

Il peut, toutefois, obtenir le remboursement du prix des travaux ou installations pouvant servir à la continuation des fouilles si celles-ci sont poursuivies par l'Etat.

Article L531-8

Si l'autorisation de fouilles est retirée pour permettre à l'Etat de poursuivre celles-ci sous sa direction ou d'acquérir les terrains, l'attribution des objets découverts avant la suspension des fouilles demeure réglée par les dispositions de l'article L. 531-5.

L'auteur des recherches a droit au remboursement total des dépenses qu'il a exposées. Il peut, en outre, obtenir à titre de dédommagement pour son éviction une indemnité spéciale dont le montant est fixé par l'autorité administrative compétente pour la délivrance de l'autorisation sur la proposition de l'organisme scientifique consultatif compétent.

Section 2 : Exécution de fouilles par l'Etat.**Article L531-9**

L'Etat est autorisé à procéder d'office à l'exécution de fouilles ou de sondages pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie sur les terrains ne lui appartenant pas, à l'exception toutefois des terrains attenants à des immeubles bâtis et clos de murs ou de clôtures équivalentes.

A défaut d'accord amiable avec le propriétaire, l'exécution des fouilles ou sondages est déclarée d'utilité publique par décision de l'autorité administrative, qui autorise l'occupation temporaire des terrains.

Cette occupation est ordonnée par une décision de l'autorité administrative qui détermine l'étendue des terrains à occuper ainsi que la date et la durée probable de l'occupation. La durée peut être prolongée, en cas de nécessité, par de nouveaux arrêtés sans pouvoir en aucun cas excéder cinq années.

Article L531-10

Il est procédé, au moment de l'occupation, à une constatation contradictoire de l'état des lieux. Ceux-ci doivent être rétablis, à l'expiration des fouilles, dans le même état, à moins que l'autorité administrative ne poursuive le classement des terrains parmi les monuments historiques ou leur acquisition.

L'occupation temporaire pour exécution de fouilles donne lieu, pour le préjudice résultant de la privation momentanée de jouissance des terrains et, éventuellement, si les lieux ne peuvent être rétablis en leur état antérieur, pour le dommage causé à la surface du sol, à une indemnité dont le montant est fixé, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de la loi du 29 décembre 1892 relative aux dommages causés à la propriété privée par l'exécution des travaux publics.

Article L531-11

Le mobilier archéologique issu des fouilles exécutées par l'Etat lui est confié pendant le délai nécessaire à son étude scientifique. Au terme de ce délai, qui ne peut excéder cinq ans, la propriété des découvertes de caractère mobilier faites au cours des fouilles est partagée entre l'Etat et le propriétaire du terrain suivant les règles du droit commun. L'Etat peut toujours exercer sur les objets trouvés le droit de revendication prévu aux articles L. 531-5 et L. 531-16.

Article L531-12

Sont compris parmi les immeubles pouvant être expropriés ceux dont l'acquisition est nécessaire soit pour accéder aux immeubles faisant l'objet de l'expropriation principale, soit pour isoler ou dégager les monuments ou vestiges découverts au cours des fouilles.

Article L531-13

A compter du jour où l'autorité administrative notifie au propriétaire d'un immeuble son intention d'en poursuivre l'expropriation, cet immeuble est considéré comme classé parmi les monuments historiques et tous les effets du classement s'y appliquent de plein droit. Ceux-ci cessent de s'appliquer si la déclaration d'utilité publique n'intervient pas dans les six mois qui suivent la notification.

Après la déclaration d'utilité publique, l'immeuble peut être classé sans formalités par décision de l'autorité administrative.

Pour la fixation de l'indemnité d'éviction due au propriétaire, il ne sera pas tenu compte de la valeur des monuments ou objets qui pourraient être ultérieurement découverts dans les immeubles expropriés.

Section 3 : Découvertes fortuites.

Article L531-14

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité. L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

Article L531-15

Si la continuation des recherches présente au point de vue de la préhistoire, de l'histoire, de l'art ou de l'archéologie un intérêt public, les fouilles ne peuvent être poursuivies que par l'Etat ou après autorisation de l'Etat, dans les conditions prévues au présent chapitre.

A titre provisoire, l'autorité administrative peut ordonner la suspension des recherches pour une durée de six mois à compter du jour de la notification. Pendant ce temps, les terrains où les découvertes ont été faites sont considérés comme classés et tous les effets du classement leur sont applicables.

Article L531-16

L'autorité administrative statue sur les mesures définitives à prendre à l'égard des découvertes de caractère immobilier faites fortuitement. Elle peut, à cet effet, ouvrir pour ces vestiges une instance de classement conformément à la législation sur les monuments historiques.

Les découvertes de caractère mobilier faites fortuitement sont confiées à l'Etat pendant le délai nécessaire à leur étude scientifique. Au terme de ce délai, qui ne peut excéder cinq ans, leur propriété demeure réglée par l'article 716 du code civil. Toutefois, l'Etat peut revendiquer ces découvertes moyennant une indemnité fixée à l'amiable ou à dire d'experts. Le montant de l'indemnité est réparti entre l'inventeur et le propriétaire, suivant les règles du droit commun, les frais d'expertise étant imputés sur elle. Dans un délai de deux mois à compter de la fixation de la valeur de l'objet, l'Etat peut renoncer à l'achat. Il reste tenu, en ce cas, des frais d'expertise.

Section 4 : Objets et vestiges.

Article L531-17

Le droit de revendication prévu par les articles L. 531-5, L. 531-11 et L. 531-16 ne peut s'exercer à propos des découvertes de caractère mobilier consistant en pièces de monnaie ou d'objets en métaux précieux sans caractère artistique.

Article L531-18

Depuis le jour de leur découverte et jusqu'à leur attribution définitive, tous les objets donnant lieu à partage sont considérés comme provisoirement classés parmi les monuments historiques et tous les

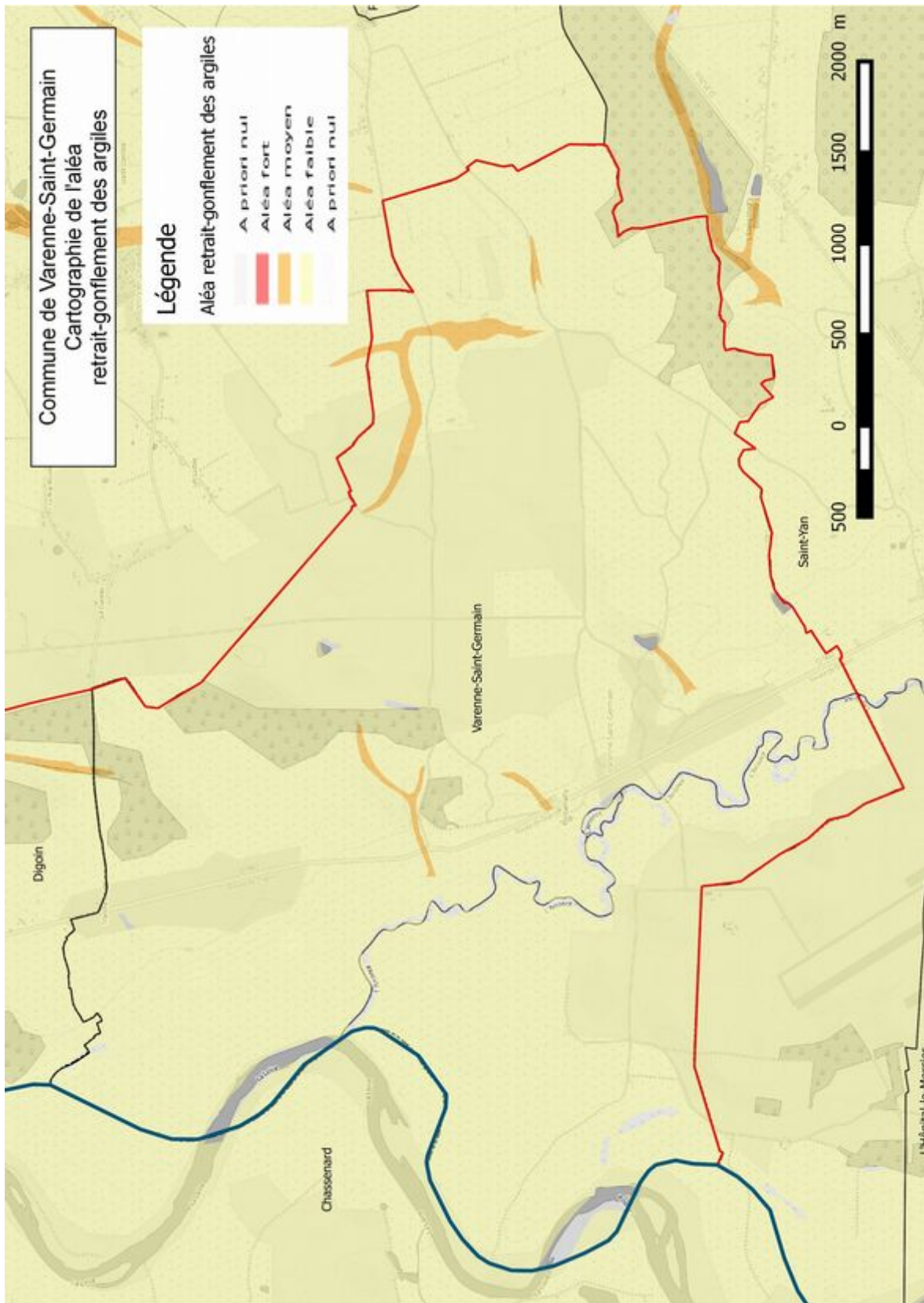
effets du classement s'appliquent à eux de plein droit.

Article L531-19

Les modalités d'application du présent chapitre sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

ANNEXE 6 - ALÉA RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

ALÉA RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX



ANNEXE 7 – RISQUE SISMIQUE

RISQUE SISMIQUE

The image shows the cover of a brochure. At the top, there is an orange curved graphic element. The main title is 'La nouvelle RÉGLEMENTATION PARASISMIQUE applicable aux bâtiments' in orange and black text. Below it, in smaller black text, it says 'dont le permis de construire est déposé à partir du 1^{er} mai 2011'. The date 'Janvier 2011' is printed at the bottom right of the text area. The central part of the cover features a photograph of a multi-story building under construction, showing concrete walls and window openings with rebar protruding. To the right of the photo, there is a vertical list of policy areas: 'Ressources, territoires, habitats et logement', 'Énergie et climat', 'Développement durable', and 'Prévention des risques', each with a small colored line next to it. At the bottom left, there is a logo for the French Republic and the Ministry of Ecology, Sustainable Development, Energy and Transport. At the bottom right, it says 'Présent pour l'avenir'. The footer of the brochure contains the text 'Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement' and the website 'www.developpement-durable.gouv.fr'.

La nouvelle
RÉGLEMENTATION PARASISMIQUE
applicable aux bâtiments
dont le permis de construire est déposé
à partir du 1^{er} mai 2011
Janvier 2011

Ressources, territoires, habitats et logement
Énergie et climat
Développement durable
Prévention des risques

Présent pour l'avenir

Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement
www.developpement-durable.gouv.fr

La nouvelle réglementation

Le séisme de la Guadeloupe du 21 novembre 2004 et le séisme d'Epagny-Anney du 15 juillet 1996 viennent nous rappeler que la France est soumise à un risque sismique bien réel. Les Antilles sont exposées à un aléa fort et ont connu par le passé de violents séismes. De même, bien que considérée comme un territoire à sismicité modérée, la France métropolitaine n'est pas à l'abri de tremblements de terre ravageurs comme celui de Lambesc de juin 1909 (46 victimes).

L'endommagement des bâtiments et leur effondrement sont la cause principale des décès et de l'interruption des activités. Réduire le risque passe donc par une réglementation sismique adaptée sur les bâtiments neufs comme sur les bâtiments existants. L'arrivée de l'Eurocode 8, règles de construction parasismique harmonisées à l'échelle européenne, conduit à la mise à jour de la réglementation nationale sur les bâtiments.

■ Principe de la réglementation

La réglementation présentée concerne les bâtiments à **risque normal**, pour lesquels les conséquences d'un séisme sont limitées à la structure même du bâtiment et à ses occupants.

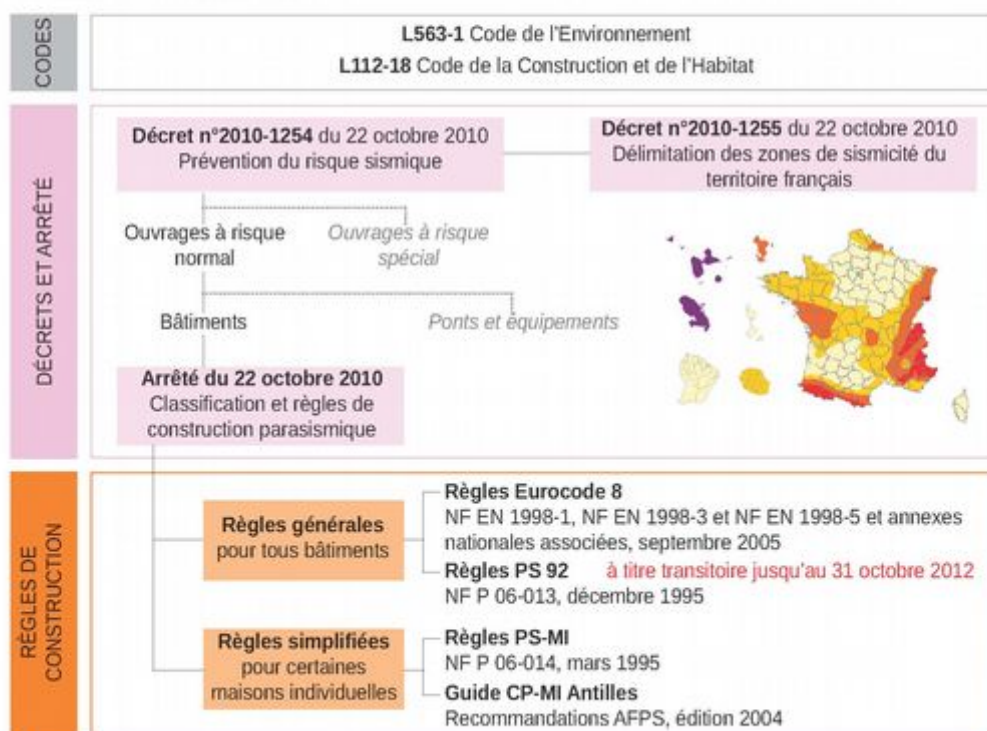
Zonage sismique. Le zonage sismique du territoire permet de s'accorder avec les principes de dimensionnement de l'Eurocode 8. Sa définition a également bénéficié des avancées scientifiques des vingt dernières années dans la connaissance du phénomène sismique.



Réglementation sur les bâtiments neufs. L'Eurocode 8 s'impose comme la règle de construction parasismique de référence pour les bâtiments. La réglementation conserve la possibilité de recourir à des règles forfaitaires dans le cas de certaines structures simples.

Réglementation sur les bâtiments existants. La réglementation n'impose pas de travaux sur les bâtiments existants. Si des travaux conséquents sont envisagés, un dimensionnement est nécessaire avec une minoration de l'action sismique à 60% de celle du neuf. Dans le même temps, les maîtres d'ouvrage volontaires sont incités à réduire la vulnérabilité de leurs bâtiments en choisissant le niveau de confortement qu'ils souhaitent atteindre.

■ Organisation réglementaire



Construire parasismique

■ Implantation

- Étude géotechnique**


Effectuer une étude de sol pour connaître les caractéristiques du terrain.
Caractériser les éventuelles amplifications du mouvement sismique.

Extrait de carte géologique
- Se protéger des risques d'éboulements et de glissements de terrain**

S'éloigner des bords de falaise, pieds de crête, pentes instables.
Le cas échéant, consulter le plan de prévention des risques (PPR) sismiques de la commune.



Glissement de terrain
- Tenir compte de la nature du sol**



rigide massif / souple élancé / rigide massif / souple élancé
rocher / sol mou

Privilégier des configurations de bâtiments adaptées à la nature du sol.
Prendre en compte le risque de la liquéfaction du sol (perte de capacité portante).

■ Conception

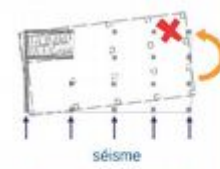
- Préférer les formes simples**

Privilégier la compacité du bâtiment.
Limiter les décrochements en plan et en élévation.
Fractionner le bâtiment en blocs homogènes par des joints parasismiques continus.



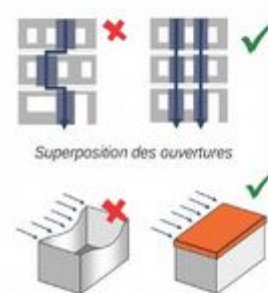
joint parasismique
- Limiter les effets de torsion**

Distribuer les masses et les raideurs (murs, poteaux, voiles...) de façon équilibrée.



séisme
- Assurer la reprise des efforts sismiques**

Assurer le contreventement horizontal et vertical de la structure.
Superposer les éléments de contreventement.
Créer des diaphragmes rigides à tous les niveaux.



Superposition des ouvertures

Limitation des déformations : effet «boîte»
- Appliquer les règles de construction**

■ Exécution

- Soigner la mise en oeuvre**

Respecter les dispositions constructives.
Disposer d'une main d'oeuvre qualifiée.
Assurer un suivi rigoureux du chantier.
Soigner particulièrement les éléments de connexion : assemblages, longueurs de recouvrement d'armatures...



Mise en place d'un chaînage au niveau du rampant d'un bâtiment



Noeud de chaînage - Continuité mécanique
- Utiliser des matériaux de qualité**


béton / maçonnerie / métal / bois
- Fixer les éléments non structuraux**


plancher / cloison

Fixer les cloisons, les plafonds suspendus, les luminaires, les équipements techniques lourds.
Assurer une liaison efficace des cheminées, des éléments de bardage...

Liaison cloison-plancher (extrait des règles PS-M)

Comment caractériser les séismes ?

■ Le phénomène sismique

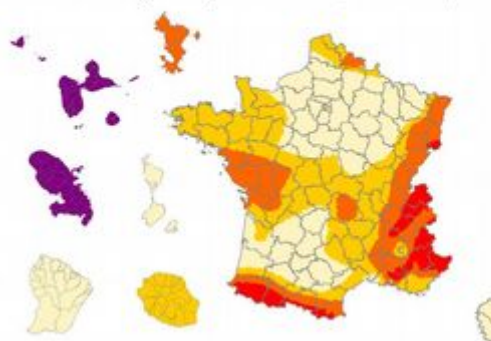
Les ondes sismiques se propagent à travers le sol à partir d'une source sismique et peuvent être localement amplifiées par les dernières couches de sol et la topographie du terrain. Un séisme possède ainsi de multiples caractéristiques : durée de la secousse, contenu fréquentiel, déplacement du sol... La réglementation retient certains paramètres simples pour le dimensionnement des bâtiments.

■ Zonage réglementaire

Le paramètre retenu pour décrire l'aléa sismique au niveau national est une accélération a_g , accélération du sol «au rocher» (le sol rocheux est pris comme référence).

Le zonage réglementaire définit **cinq zones de sismicité croissante** basées sur un découpage communal. La zone 5, regroupant les îles antillaises, correspond au niveau d'aléa le plus élevé du territoire national. La métropole et les autres DOM présentent quatre zones sismiques, de la zone 1 de très faible sismicité (bassin aquitain, bassin parisien...) à la zone 4 de sismicité moyenne (fossé rhénan, massifs alpin et pyrénéen).

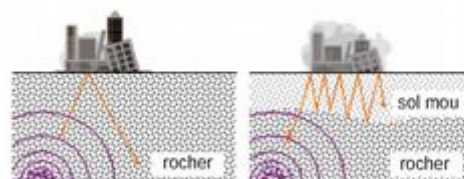
Zone de sismicité	Niveau d'aléa	a_g (m/s ²)
Zone 1	Très faible	0,4
Zone 2	Faible	0,7
Zone 3	Modéré	1,1
Zone 4	Moyen	1,6
Zone 5	Fort	3



■ Influence du sol

La nature locale du sol (dizaines de mètres les plus proches de la surface) influence fortement la sollicitation ressentie au niveau des bâtiments. L'Eurocode 8 distingue cinq catégories principales de sols (de la classe A pour un sol de type rocheux à la classe E pour un sol mou) pour lesquelles est défini un coefficient de sol S. Le paramètre S permet de traduire l'amplification de la sollicitation sismique exercée par certains sols.

Classes de sol	S (zones 1 à 4)	S (zone 5)
A	1	1
B	1,35	1,2
C	1,5	1,15
D	1,6	1,35
E	1,8	1,4



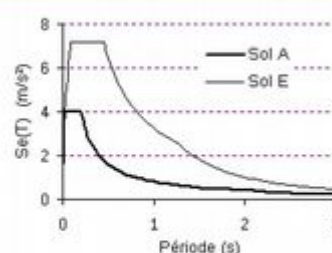
Amplification du signal sismique suivant la nature du sol

POUR LE CALCUL ...

Pour le dimensionnement des bâtiments

Dans la plupart des cas, les ingénieurs structures utilisent des spectres de réponse pour caractériser la réponse du bâtiment aux séismes. L'article 4 de l'arrêté du 22 octobre 2010 définit les paramètres permettant de décrire la forme de ces spectres.

Exemple : spectre horizontal, zone de sismicité 4, catégorie d'importance II



Comment tenir compte des enjeux ?

■ Pourquoi une classification des bâtiments ?

Parmi les bâtiments à risque normal, le niveau de protection parasismique est modulé en fonction de l'enjeu associé. Une classification des bâtiments en catégories d'importance est donc établie en fonction de paramètres comme l'activité hébergée ou le nombre de personnes pouvant être accueillies dans les locaux.

Les conditions d'application de la réglementation dépendent de la catégorie d'importance du bâtiment, tant pour les bâtiments neufs que pour les bâtiments existants. Les paramètres utilisés pour le calcul et le dimensionnement du bâtiment sont également modulés en fonction de sa catégorie d'importance.

■ Catégories de bâtiments

Les bâtiments à risque normal sont classés en **quatre catégories d'importance croissante**, de la catégorie I à faible enjeu à la catégorie IV qui regroupe les structures stratégiques et indispensables à la gestion de crise.

Catégorie d'importance	Description
I 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée.
II 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Habitations individuelles. ■ Établissements recevant du public (ERP) de catégories 4 et 5. ■ Habitations collectives de hauteur inférieure à 28 m. ■ Bureaux ou établissements commerciaux non ERP, h ≤ 28 m, max. 300 pers. ■ Bâtiments industriels pouvant accueillir au plus 300 personnes. ■ Parcs de stationnement ouverts au public.
III 	<ul style="list-style-type: none"> ■ ERP de catégories 1, 2 et 3. ■ Habitations collectives et bureaux, h > 28 m. ■ Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes. ■ Établissements sanitaires et sociaux. ■ Centres de production collective d'énergie. ■ Établissements scolaires.
IV 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public. ■ Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie. ■ Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne. ■ Établissements de santé nécessaires à la gestion de crise. ■ Centres météorologiques.

Pour les **structures neuves** abritant des fonctions relevant de catégories d'importance différentes, la catégorie de bâtiment la plus contraignante est retenue.

Pour l'application de la réglementation sur les **bâtiments existants**, la catégorie de la structure à prendre en compte est celle résultant du classement après travaux ou changement de destination du bâtiment.

POUR LE CALCUL ...

Le coefficient d'importance γ_I

A chaque catégorie d'importance est associé un coefficient d'importance γ_I qui vient moduler l'action sismique de référence conformément à l'Eurocode 8.

Catégorie d'importance	Coefficient d'importance γ_I
I	0,8
II	1
III	1,2
IV	1,4

Quelles règles pour le bâti neuf ?

Le dimensionnement des bâtiments neufs doit tenir compte de l'effet des actions sismiques pour les structures de catégories d'importance III et IV en zone de sismicité 2 et pour les structures de catégories II, III et IV pour les zones de sismicité plus élevée.

■ Application de l'Eurocode 8

La conception des structures selon l'Eurocode 8 repose sur des principes conformes aux codes parasismiques internationaux les plus récents. La sécurité des personnes est l'objectif du dimensionnement parasismique mais également la limitation des dommages causés par un séisme.

De plus, certains bâtiments essentiels pour la gestion de crise doivent rester opérationnels.

POUR LE CALCUL ...

Décomposition de l'Eurocode 8

La **partie 1** expose les principes généraux du calcul parasismique et les règles applicables aux différentes typologies de bâtiments.

La **partie 5** vient compléter le dimensionnement en traitant des fondations de la structure, des aspects géotechniques et des murs de soutènement.





■ Règles forfaitaires simplifiées

Le maître d'ouvrage a la possibilité de recourir à des règles simplifiées (qui dispensent de l'application de l'Eurocode 8) pour la construction de bâtiments simples ne nécessitant pas de calculs de structures approfondis. Le niveau d'exigence de comportement face à la sollicitation sismique est atteint par l'application de dispositions forfaitaires tant en phase de conception que d'exécution du bâtiment.

- Les règles **PS-MI** «Construction parasismique des maisons individuelles et bâtiments assimilés» sont applicables aux bâtiments neufs de catégorie II répondant à un certain nombre de critères, notamment géométriques, dans les zones de sismicité 3 et 4.
- Dans la zone de sismicité forte, le guide AFPS «Construction parasismique des maisons individuelles aux Antilles» **CP-MI** permet de construire des bâtiments simples de catégorie II, sous certaines conditions stipulées dans le guide.

■ Exigences sur le bâti neuf

Les exigences sur le bâti neuf dépendent de la catégorie d'importance du bâtiment et de la zone de sismicité.

	I	II	III	IV
				
Zone 1	aucune exigence			Eurocode 8 ³ $a_{gr}=0,7 \text{ m/s}^2$
Zone 2	aucune exigence			Eurocode 8 ³ $a_{gr}=0,7 \text{ m/s}^2$
Zone 3		PS-MI ¹	Eurocode 8 ³ $a_{gr}=1,1 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 ³ $a_{gr}=1,1 \text{ m/s}^2$
Zone 4		PS-MI ¹	Eurocode 8 ³ $a_{gr}=1,6 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 ³ $a_{gr}=1,6 \text{ m/s}^2$
Zone 5		CP-MI ²	Eurocode 8 ³ $a_{gr}=3 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 ³ $a_{gr}=3 \text{ m/s}^2$

¹ Application **possible** (en dispense de l'Eurocode 8) des PS-MI sous réserve du respect des conditions de la norme PS-MI

² Application **possible** du guide CP-MI sous réserve du respect des conditions du guide

³ Application **obligatoire** des règles Eurocode 8

■ Cas particulier : les établissements scolaires simples en zone 2

Les établissements scolaires sont systématiquement classés en catégorie III. Cependant, pour faciliter le dimensionnement des bâtiments scolaires simples, les règles forfaitaires simplifiées PS-MI peuvent être utilisées en zone 2 sous réserve du respect des conditions d'application de celles-ci, notamment en termes de géométrie du bâtiment et de consistance de sol.

Quelles règles pour le bâti existant ?

■ Gradation des exigences

TRAVAUX	Principe de base	Je souhaite améliorer le comportement de mon bâtiment	Je réalise des travaux lourds sur mon bâtiment	Je crée une extension avec joint de fractionnement
		L'objectif minimal de la réglementation sur le bâti existant est la non-aggravation de la vulnérabilité du bâtiment.	L'Eurocode 8-3 permet au maître d'ouvrage de moduler l'objectif de confortement qu'il souhaite atteindre sur son bâtiment.	Sous certaines conditions de travaux, la structure modifiée est dimensionnée avec les mêmes règles de construction que le bâti neuf, mais en modulant l'action sismique de référence.

■ Travaux sur la structure du bâtiment

Les règles parasismiques applicables à l'ensemble du bâtiment modifié dépendent de la zone sismique, de la catégorie du bâtiment, ainsi que du niveau de modification envisagé sur la structure.

	Cat.	Travaux	Règles de construction
Zone 2	IV	> 30% de SHON créée	Eurocode 8-1³ $a_g=0,42 \text{ m/s}^2$
		> 30% de plancher supprimé à un niveau	
Zone 3	II	> 30% de SHON créée	PS-MI¹ Zone 2
		> 30% de plancher supprimé à un niveau Conditions PS-MI respectées	
	III	> 30% de SHON créée	Eurocode 8-1³ $a_g=0,66 \text{ m/s}^2$
		> 30% de plancher supprimé à un niveau	
Zone 4	II	> 30% de SHON créée	PS-MI¹ Zone 3
		Conditions PS-MI respectées	
	III	> 30% de SHON créée	Eurocode 8-1³ $a_g=0,96 \text{ m/s}^2$
		> 30% de plancher supprimé à un niveau	
IV	> 20% de SHON créée	Eurocode 8-1³ $a_g=0,96 \text{ m/s}^2$	
	> 30% de plancher supprimé à un niveau > 20% des contreventements supprimés Ajout équipement lourd en toiture		
Zone 5	II	> 30% de SHON créée	CP-MI²
		Conditions CP-MI respectées	
	III	> 20% de SHON créée	Eurocode 8-1³ $a_g=1,8 \text{ m/s}^2$
		> 30% de plancher supprimé à un niveau > 20% des contreventements supprimés	
IV	> 20% de SHON créée	Eurocode 8-1³ $a_g=1,8 \text{ m/s}^2$	
	> 30% de plancher supprimé à un niveau > 20% des contreventements supprimés Ajout équipement lourd en toiture		

¹ Application **possible** (en dispense de l'Eurocode 8) des PS-MI

² Application **possible** du guide CP-MI

³ Application **obligatoire** des règles Eurocode 8, partie 1

La zone sismique à prendre en compte est celle immédiatement inférieure au zonage réglementaire (modulation de l'aléa).

■ Agir sur les éléments non structuraux

Les éléments non structuraux du bâti (cloisons, cheminées, faux-plafonds etc.) peuvent se révéler dangereux pour la sécurité des personnes, même sous un séisme d'intensité modérée. Pour limiter cette vulnérabilité, l'ajout ou le remplacement d'éléments non structuraux dans le bâtiment doit s'effectuer conformément aux prescriptions de l'Eurocode 8 partie 1 :

- pour les bâtiments de catégories III et IV en zone de sismicité 2,
- pour l'ensemble des bâtiments de catégories II, III et IV dans les zones 3, 4 et 5.

Cadre d'application

■ Entrée en vigueur et période transitoire

Les décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 entrent en vigueur le 1^{er} mai 2011.

Pour tout permis de construire déposé avant le 31 octobre 2012, les règles parasismiques PS92 restent applicables pour les bâtiments de catégorie d'importance II, III ou IV ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire, d'une déclaration préalable ou d'une autorisation de début de travaux.

Cependant, les valeurs d'accélération à prendre en compte sont modifiées.

POUR LE CALCUL ...

Valeurs d'accélération modifiées (m/s²) pour l'application des PS92 (à partir du 1^{er} mai 2011)

	II	III	IV
Zone 2	1,1	1,6	2,1
Zone 3	1,6	2,1	2,6
Zone 4	2,4	2,9	3,4
Zone 5	4	4,5	5

■ Plan de prévention des risques (PPR) sismiques

Les plans de prévention des risques sismiques constituent un outil supplémentaire pour réduire le risque sismique sur le territoire.

Ils viennent compléter la réglementation nationale en affinant à l'échelle d'un territoire la connaissance sur l'aléa (microzonage), la vulnérabilité du bâti existant (prescriptions de diagnostics ou de travaux) et les enjeux.

■ Attestation de prise en compte des règles parasismiques

Lors de la demande du permis de construire pour les bâtiments où la mission PS est obligatoire, une attestation établie par le contrôleur technique doit être fournie. Elle spécifie que le contrôleur a bien fait connaître au maître d'ouvrage son avis sur la prise en compte des règles parasismiques au niveau de la conception du bâtiment.

À l'issue de l'achèvement des travaux, le maître d'ouvrage doit fournir une nouvelle attestation stipulant qu'il a tenu compte des avis formulés par le contrôleur technique sur le respect des règles parasismiques.

■ Contrôle technique

Le contrôleur technique intervient à la demande du maître d'ouvrage pour contribuer à la prévention des aléas techniques (notamment solidité et sécurité). Le contrôle technique est rendu obligatoire pour les bâtiments présentant un enjeu important vis-à-vis du risque sismique (article R111-38 du code de la construction et de l'habitation). Dans ces cas, la mission parasismique (PS) doit accompagner les missions de base solidité (L) et sécurité (S).

POUR EN SAVOIR PLUS

Les organismes que vous pouvez contacter :

- Le ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement (MEDDTL) www.developpement-durable.gouv.fr
- La direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN)
- La direction générale de la prévention des risques (DGPR)
- Les services déconcentrés du ministère :
 - Les Directions départementales des territoires (et de la mer) - DDT ou DDTM
 - Les Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement - DREAL
 - Les Directions de l'environnement, de l'aménagement et du logement - DEAL
 - Les Centres d'études techniques de l'équipement - CETE

Des références sur le risque sismique :

- Le site du Plan Séisme, programme national de prévention du risque sismique www.planseisme.fr
- Le portail de la prévention des risques majeurs www.prim.net

Janvier 2011



Direction générale de l'aménagement,
du logement et de la nature
Direction de l'habitat, de l'urbanisme
et des paysages
Sous-direction de la qualité et du développement
durable dans la construction
Arche sud 92055 La Défense cedex
Tél. +33 (0)1 40 81 21 22



www.developpement-durable.gouv.fr

ANNEXE 8 – RAPPELS CONCERNANT LE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT - RAPPELS

- Les articles L151-33 , L151-34, L151-35, L111-19, L111-20 et L111-21 du Code de l'Urbanisme, précisent que :

- - Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
 - Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :
 - 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
 - 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
 - 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.
 - Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. [..]

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

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

- Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.
- Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.
- Les dispositions des articles L. 111-19 et L. 111-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000

ANNEXE 9 – ARCHITECTURE BIOCLIMATIQUE

RECOMMANDATIONS CONCERNANT L'ARCHITECTURE BIOCLIMATIQUE, LA PERFORMANCE ÉCOLOGIQUE DES CONSTRUCTIONS, ET L'USAGE D'ÉNERGIES RENOUVELABLES DANS LES CONSTRUCTIONS :

Dans leur conception, les constructions et installations s'efforceront dans la mesure du possible de :

- *privilégier l'usage des énergies renouvelables, et les économies d'énergie (isolation, systèmes passifs...),*
- *favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables (orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...)*
- *privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité,*
- *prévoir les dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, dispositifs occultants, avancées de toiture disposées de manière à faire de l'ombre en été et à laisser passer les rayonnements rasants hivernaux...).*

ANNEXE 10 – CHARTE PAYSAGÈRE ET ARCHITECTURALE DU PAYS CHAROLAIS BRIONNAIS



02 Inscrire la construction dans son terrain

L'implantation judicieuse d'un édifice est la tâche la plus importante. Elle détermine l'éclairage, les apports solaires, les aérations mais aussi les qualités de l'habitat tel que le rapport au voisinage, les vues, les prolongements extérieurs de la construction.

IMPLANTER SA MAISON DANS LE PAYSAGE

<<Adapter son bâtiment à la topographie, ne jamais faire l'inverse. Sur terrain plat, éviter les talus et décaissements trop importants.

<<Tenir compte de l'environnement voisin et des constructions pour éviter de rompre un alignement bâti ou masquer une vue importante.

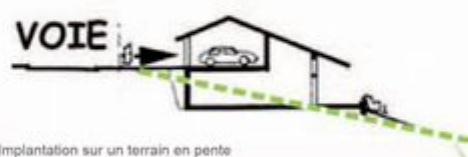
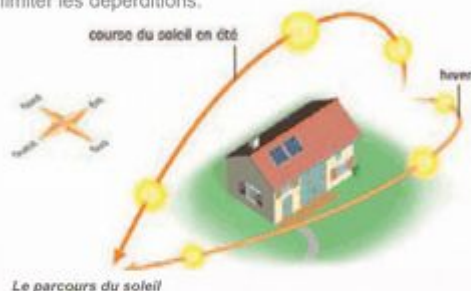
<<Prendre en compte la végétation existante sur un site

BIEN ORIENTER SA MAISON

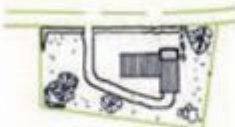
<<Orienter le plus possible la maison au sud pour tirer le meilleur parti de l'ensoleillement.

<<Prévoir des systèmes extérieurs d'occultation légers pour éviter toutefois les surchauffes d'été : végétaux grimpants, toiles, stores, arbres à feuilles caduques à proximité de la maison...

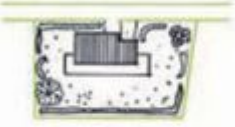
<<Protéger votre construction des vents dominants pour éviter les déperditions thermiques. Protéger sa construction par un écran végétal ou privilégier l'exposition du pignon de la construction (moins de surface que la façade principale) pour limiter les déperditions.



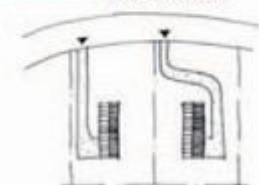
NON Car emprise trop importante du passage des véhicules



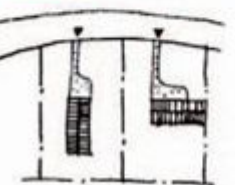
OUI Car accès direct au garage



NON Car emprise trop importante du passage des véhicules.



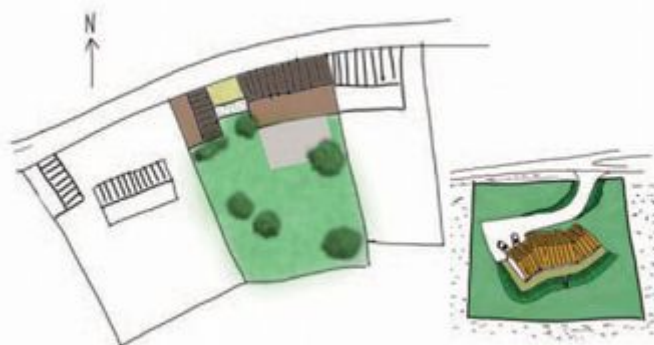
OUI l'accès au garage est direct.



Privilégier les accès courts et directs

Source : Comment aborder le permis de construire, CAUE du Tarn et DDE Tarn

Penser à la sécurité des accès sur le domaine public : pour les départementales, renseignements auprès du Conseil général de Saône-et-Loire



Exemple d'implantation par rapport à l'environnement bâti

Exemple d'implantation, fortement consommatrice de foncier à éviter



Implantation sur rue valorisant le muret et l'arbre existant, le traitement des accès est de grande qualité par le retrait de façade qui signale l'entrée et une porte de garage de couleur sobre.
Maison individuelle privée, Pierre et Karine Rattiez arch.

Réussir son implantation

DÉFINIR LE LIEU D'IMPLANTATION SUR UNE PARCELLE

<<Positionner le bâtiment à proximité de la voirie permet de réduire la surface réservée à l'automobile au profit d'un plus grand jardin.

<<Prendre en compte les constructions environnantes pour définir le sens du faîtage de la construction.

<<Préserver la végétation tel que les arbres existant sur la parcelle. La construction peut s'adapter à cet arbre.

BIEN IMPLANTER SA MAISON

<<Eviter une implantation systématique au milieu de la parcelle, sans accroche à la rue, au relief. Cela rend l'aménagement de la parcelle plus difficile.

<<Préférer une implantation en bordure de parcelle pour profiter pleinement de son terrain, et réduire la consommation du foncier tout en préservant son intimité.

<<Favoriser une implantation mitoyenne pour avoir une meilleure isolation thermique et faire des économies d'énergie.

<<Organiser un espace de stationnement sur l'avant pour limiter les déplacements et faciliter l'accessibilité de la maison.

LES ACCÈS À LA CONSTRUCTION

<< Limiter le nombre d'accès à la parcelle.
<< Traiter l'interface entre l'espace public et le bâtiment.

Pour aller plus loin

<< Consulter le règlement d'urbanisme du PLU pour respecter les articles d'implantation, de prospect, de clôture...

<< Pour les bâtiments agricoles, consultez le guide de recommandation : l'insertion paysagère des bâtiments agricoles en Saône et Loire (CAUE, Chambre d'agriculture, DDAF, DDE, STAP).



03 Organiser ses espaces extérieurs, composer son jardin

L'implantation du bâti, qu'il soit individuel ou groupé sur la parcelle a des impacts à différents niveaux (Cf fiches 1. 2. 4.). L'implantation et la forme bâtie définissent et induisent la qualité des espaces publics : route, rue, place, chemin... Une attention particulière doit être portée à ces espaces de transition, entre espace privé et espace public. D'autre part, l'implantation de la maison sur la parcelle, organise l'espace privatif du jardin.

ORGANISER SON VOISINAGE

<<Préférer les clôtures basses type murets ou haies qui s'ouvrent sur la rue et le paysage. Cette composition permet un dialogue et une transition entre espace privé et espace public.

<<La structure des haies bocagères peut inspirer l'organisation des limites de jardin.

<<Proscrire les plantations de haies type thuyas ou cyprès. Ce sont des espèces non locales, acidifiant les sols et qui requièrent un entretien trop régulier.

<<Conserver des vues ouvertes vers les paysages environnants, depuis le bourg (conserver des parcelles non construites).

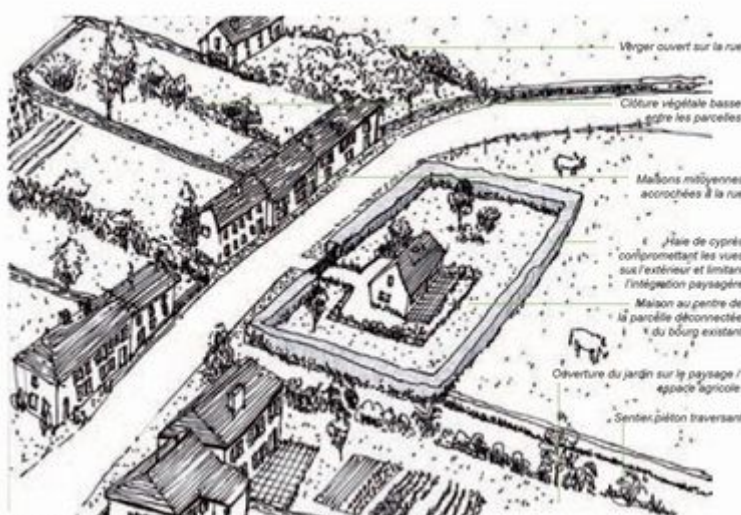


Schéma de principe d'organisation du voisinage.
Un parcellaire étroit favorise la densité du bâti côté rues principales et la densité végétale à l'arrière, tout en préservant ainsi l'intimité du jardin.



- Ci-dessus, traitement de la limite par un muret bas.
1. Clôture laissant passer le regard. Accotement enherbé, fossé, muret bas et potager en arrière plan.
 2. Limite de parcelle ouverte sur l'espace agricole. La frange/limite est organisée par un verger et un potager.
 3. Bande enherbée qui met à distance le parking de la limite du jardin.
 4. Muret bas en pierre sèche
 5. Exemple de limite plus contemporaine pour des extensions d'habitats groupés.





Croquis de principe, jardin d'une ferme isolée. Les arbres, les haies, une trame structurante pour l'intégration de l'habitat.



Illustrations de Jacques Simin, paysagiste

COMPOSER UNE HAIE SIMPLE :

Pour des conseils personnalisés et pour des plantes parfaitement adaptées au sol et à l'exposition de votre jardin, demandez les conseils d'un paysagiste ou d'un pépiniériste.



Essences horticoles pour haie fleurie :

- saule à feuilles de romarin
- spirée (possibilité d'étaler les floraisons)
- seringat
- lilas
- laurier thym (persistant)
- abelia (persistant)
- arbre aux papillons
- photinia (persistant)
- deutzia
- laurier (persistant)
- genêts

Essences rustiques pour haie champêtre :

- viome
- aubépine
- églantier
- cerisier de Ste-Lucie
- troène
- noisetier
- érable champêtre
- sorbier
- cornouiller
- saules
- charmile

Haie tressée ou plessis pour limiter des espaces



Conserver des espaces en prairie



L'ARBRE, LA HAIE, LE VERGER accompagnent généralement la ferme isolée du Charolais-Brionnais

Ces plantations sont très importantes : du fait des covisibilités, elles assurent l'intégration du bâti dans les paysages environnants. Le végétal joue traditionnellement un rôle prépondérant d'accroche entre la ferme et l'espace agricole.

Ces 'codes végétaux' (symbolique, utilitaire...) peuvent être réinterprétés pour accompagner les extensions urbaines et limiter les effets du mitage dans le grand paysage.

LES PLANTATIONS

<<Utiliser des essences locales et planter à environ 0,80 m d'espacement.

<<NB : Si la haie dépasse 2m de haut, elle doit obligatoirement être plantée à 2m au moins de la limite séparative.

<<Certains arbustes se limitent naturellement à une hauteur moyenne de 1,5m, ils ne nécessitent donc pas de tailles régulières :

Spirées, Abelia monasesnsis, Amelanchier ovalis, aubépine (Crataegus monogyna), Deutzia gracilis, hortensias, rhododendrons.

<<Quelques essences du bocage Charolais-Brionnais :

- **prunelier ou épine noire, charme ou charmile, lilas, noisetier, églantier, troène, viome, érable, frêne, chêne, saules...**

DEVELOPPEMENT DURABLE

<<Planter des végétaux locaux, rustiques et peu consommateurs d'eau.

<<Récupérer vos eaux pluviales pour arroser le jardin (et pourquoi pas économiser les eaux sanitaires!).

<<Eviter d'imperméabiliser les sols, et préférer des matériaux poreux, simples et facile d'entretien.

<<Penser au recyclage des déchets organiques et déchets verts pour en faire du compost au jardin.

<<Limiter au maximum l'utilisation des produits phytosanitaires et des engrais.

Pour aller plus loin

- <<Paysagistes
- <<Associations
- <<Pépinières locales



Charte pépiniériste à l'origine approuvée en Mars 2012 par les élus du territoire de la Région Charolais-Brionnais - www.charolais-brionnais.fr - © Charles Prost - 06 05 11 11 11



04 Volumétrie, gabarit des bâtiments

Les volumes des constructions du Charolais Brionnais sont de forme simple alors que les demeures bourgeoises et châteaux sont de formes plus complexes.

RESPECTER LA TYPOLOGIE HISTORIQUE DU TERRITOIRE

<<Le volume simple organisé autour d'une cour est représentatif de l'origine agricole des bâtiments. Les bâtiments historiques respectent généralement les paramètres climatiques du lieu d'implantation (orientation et vent dominant). Leur forme et leur orientation ont été réfléchis malgré leur simplicité apparente.

<<Privilégier des volumes parallélépipédiques identitaires du Charolais Brionnais. Les avantages sont nombreux : évolutivité du bâtiment, intégration dans le paysage, facilité de mise en oeuvre, consommation énergétique réduite.

<<Un volume de forme simple et de linéaire de façade réduit est source d'économie d'énergie puisqu'il est plus facile à isoler et moins soumis aux déperditions énergétiques. La réglementation thermique en vigueur (RT2012) nécessite des économies d'énergie.

<<La forme permet de répondre à un programme adapté de votre mode de vie.

<<En milieu plus urbain les volumes sont plus étroits et plus hauts, les besoins en stockage sont moins nombreux.

Cour :
organisant l'ensemble de l'habitation

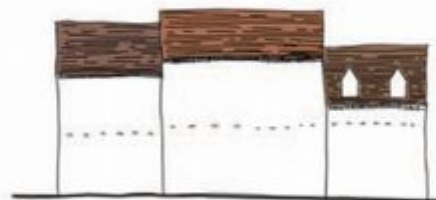
Bâtiment principal :
volume long parallélépipédique de 4-5m de hauteur sous la toiture



Bâtiment annexe / dépendance:
volume de faible taille destiné à des usages secondaires, implanté parallèlement au bâtiment principal



Volume en milieu rural



Volume en milieu urbain

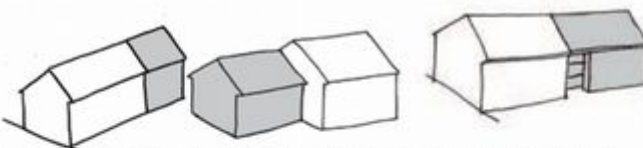


Organisation de logements de 2 niveaux autour d'une cour partagée

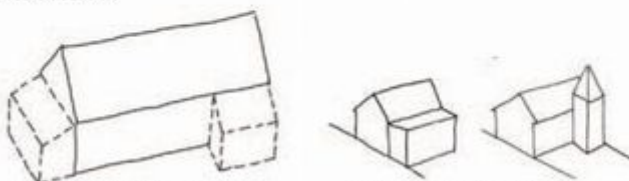


Les volumes simples adaptés au territoire, les toitures à 4 pans sont plus nombreuses dans le Brionnais

Pavillon néo-provençal : une forme inadaptée au territoire



Les extensions de bâtiments s'adaptent au volume original. L'architecture contemporaine, dans son traitement de façade, sa matérialité et ses ouvertures sera en accord avec le bâtiment ancien



Exemple d'extension respectant le volume original

Exemple d'extension modifiant la simplicité du volume original



Des erreurs à éviter : surbaissier la toiture, modifier sa pente ou déplacer son faitage.



Exemple de bâtiment agricole dans le paysage du Charolais Brionnais

Adapter le volume à ses besoins

PRENDRE EN COMPTE LE CONTEXTE ENVIRONNANT POUR DÉFINIR LE GABARIT DU BÂTIMENT

<<Privilégier les bâtiments mitoyens de un ou deux niveaux avec combles. Les volumes s'adapteront plus facilement au territoire et aux constructions existantes.

<<Proscrire les constructions aux volumétries compliquées, fractionnées, aux angles brisés, aux colonnades rajoutées : le style pseudo-provençal ou californien n'a pas de sens dans le paysage du Charolais Brionnais.

<<Conserver un rapport de proportion entre le volume principal et ses extensions ou annexes.

<<Les bâtiments annexes de stockage ou de rangement sont à traiter avec soin!

ADAPTER UN BÂTIMENT ANCIEN À SON BESOIN

<<Un bâtiment trop grand, comme une ferme reconvertie en habitation peut être isolé thermiquement afin de réduire les déperditions énergétiques liées à des volumes non aménagés.

<<Les extensions permettront de mettre en valeur les volumes principaux.

<<Proscrire les petits décrochés de toiture et les changements de pente.

LES BÂTIMENTS AGRICOLES

<<Les volumes agricoles sont importants, veiller aux proportions entre la hauteur et la toiture et le site d'implantation.

Pour aller plus loin

<<L'espace info-énergie vous conseillera sur l'isolation des volumes et les labels énergétiques (BBC, HQE, BEPAS, BEPOS...)

<<Guide pédagogique : l'insertion paysagère des bâtiments agricoles en Saône et Loire (CAUE, Chambre d'agriculture, DDAF, DDE, SDAP)



05 Éléments architecturaux et composition de façade

La façade représente l'élément visible de la construction depuis le domaine public.

LE PLAN ET LA FAÇADE FORMENT L'ARCHITECTURE

<< Le programme du futur bâtiment définit par ses besoins le volume général de la construction. L'organisation des espaces intérieurs se traduit en façade par la trame constructive, le nombre de niveaux, la dimension des percements, les matériaux employés...

<< Une façade se conçoit en parallèle du plan et inversement. Le plan permet une organisation interne de qualité et la façade, une cohérence globale du volume.

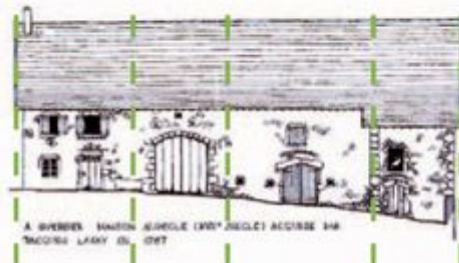
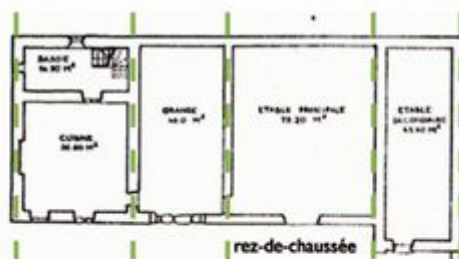
LA TOITURE, LE COUVREMENT ÉQUILIBRE LE VOLUME

<< Conserver des pentes de toiture adaptées aux contraintes climatiques du territoire entre 40° et 45°.

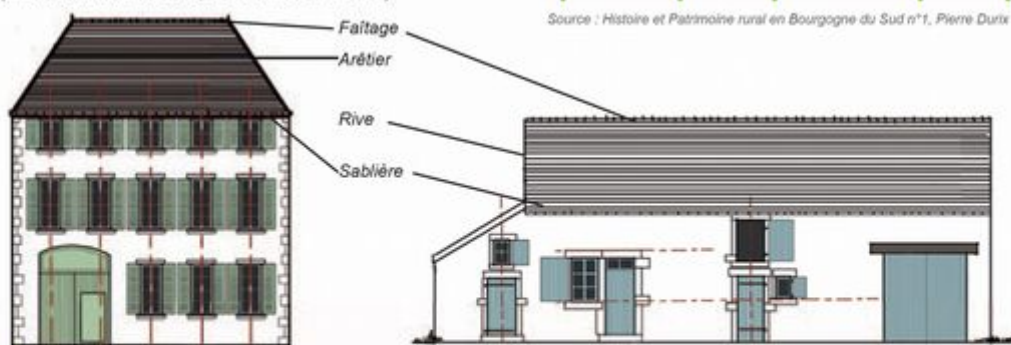
<< Les toitures à 4 pans caractérisent les bâtiments plus volumineux et plus riches. Ils peuvent bénéficier d'arêtier à joint vif pour leur donner plus d'élégance et de finesse.

<< User de tuiles plates en terre cuite. Privilégier la pose de tuile de faîtage à sec plutôt que des tuiles de faîtage scellées.

<< Autoriser l'usage des toitures terrasses à condition qu'elles soient végétalisées (gain thermique du bâtiment et rétention des eaux de pluie en cas d'orage) ou bien qu'elles servent une insertion dans la pente (mise en valeur de vue, création de terrasse).



Source : Histoire et Patrimoine rural en Bourgogne du Sud n°1, Pierre Durix



Composition de façade des bâtiments



Façade contemporaine réinterprétant des ouvertures typiques des bâtiments du Charolais Brionnais. Exemple de la baie vitrée rappelant les ouvertures de granges mais jouant un rôle énergétique de jardin d'hiver.
Maison individuelle privée (Mancey, 71), Pierre et Karine Rattiez arch.



Nuancier de couleurs douces correspondant aux teintes principales du territoire

Les principes de composition de façade

LES PERCEMENTS

- <<Différencier les percements suivant l'intimité et l'ensoleillement des façades ; privilégier de plus grandes ouvertures au sud et limiter celles au nord.
- <<Pour les grandes ouvertures (baies au sud, portes de garage) s'inspirer des proportions de porte de grange.
- <<Aligner les ouvertures de même nature.
- <<Respecter les proportions des percements, plus hauts que larges.
- <<Soigner les encadrements de fenêtre et de porte qui sont des ouvrages techniques. Le dessin des volets est source de qualité pour la façade. Les volets roulants en PVC ne sont pas l'unique solution, éviter les coffrets apparents extérieurs.
- <<Employer un maximum de 3 types de fenêtre hormis les petites ouvertures.
- <<Les pignons resteront très peu percés.

COLORIMÉTRIE ET MATÉRIAUX

- <<Respecter les teintes de votre territoire, regardez les couleurs de façade des bâtiments anciens qui vous entourent, leurs couleurs viennent de sables locaux.
- <<Organiser votre façade du sol au ciel, distinguer le soubassement, la façade et le raccord du couverture.
- <<Oser l'utilisation d'autres revêtement que l'enduit classique : des bardages bois ou métal ou des parements permettent de donner une trame de composition de façade.
- <<Dans le cas d'un enduit, les percements ou détails (feronnerie, volet, balcon...) de composition doivent avoir une couleur contrastée pour donner du relief à la façade.

LES FAÇADES, SOURCES D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

- <<Privilégier une isolation par l'extérieur dans les constructions neuves.
- <<Mettre en place des brise-soleil pour éviter les surchauffes d'été.
- <<Intégrer les panneaux solaires dans l'architecture, éviter de les «poser» comme des éléments en plus.

Charte Architecturale & Paysagère approuvée en Mars 2017 par les élus du Syndicat Mixte du Pays Charolais Brionnais - 2017-2021-2026-2031 - ©Céline Proust - droits réservés



06 Réhabiliter et agrandir

Restaurer, rénover, réparer, réhabiliter...c'est toujours transformer. Aborder la restauration d'un bâtiment ancien demande toujours une attitude de compréhension face à lui et, à la fois, une vision d'ensemble et une attention aux détails.

CONNAITRE LES POTENTIALITÉS

<<Identifier le type de bâtiment à réhabiliter (maison de maître, ferme agricole...). Rechercher et visiter si possible des exemples.

<<Diagnostiquer les désordres ou les besoins de réparation.

<<Recenser les usages prévisibles et les travaux à faire, les matériaux et leur mise en oeuvre les plus adaptés à l'identité du bâtiment.

<<Envisager les démolitions de rajouts, susceptibles de restituer le bâtiment dans sa forme d'origine.

VOLUME

<<Repérer la hiérarchie des volumes en présence, leurs proportions respectives et le rapport d'échelle entre les différents corps de bâtiment.

<<Distinguer le corps de bâtiment le plus ancien et les ajouts, ainsi que les modifications de structure.



Réhabilitation à La Clayette (71), salle des fêtes
Architecte A2DH, Montbrison



Rénovation de façade avec des couleurs plus sobres, nous pouvons regretter la pose de volets et de caissons apparents en PVC qui appauvrissent la façade historique
Marly sur Arroux (71)



Réhabilitation de la mairie de Saint Bonnet de Cray (71)
Keops Architecture (M. Boucaud, M. Vizier)



Extension de la salle des fêtes d'Iguerande, Mireille Rouleau architecte
Ce projet rénove le bâtiment existant et s'inscrit dans son gabarit. L'extension par son volume ne dépassant pas la ligne de sablière met en avant le bâtiment d'origine



Exemple de couleurs sobres de façade à privilégier. Les menuiseries sont mises en valeur par une couleur contrastée



Réhabilitation d'une Grange en maison d'habitation (71), extension du volume principal en bois, Philippe Vieuxmaire architecte



Exemple d'insertion de matériaux contemporains avec des bâtiments historiques



S'inspirer des traditions pour créer des façades contemporaines

LA MATÉRIALITÉ DU PAYS CHAROLAIS BRIONNAIS

<<La majorité des constructions historiques du Charolais Brionnais sont maçonnées en pierre. Certains bâtiments étaient enduits (maisons d'habitation notamment), d'autres non (dépendances).

<<Protéger la structure des bâtiments en pierre par un enduit à la chaux aérienne qui empêche l'infiltration de l'eau, tout en laissant «respirer» le mur pour éviter ainsi les problèmes d'humidité.

<<Attention aux surépaisseurs d'enduit (piquer l'ancien enduit s'il existe).

<<Éviter les matériaux non respirants à l'intérieur et à l'extérieur des murs en pierre (ciment, polystyrène, laine de verre...).

<<Utiliser des terres naturelles ou des ocres pour la coloration des enduits.

<<Éviter les crépis de couleurs criardes ou discordantes (rouge, bleu, vert).

LES PERCEMENTS ET MENUISERIES

<<Limiter le nombre de créations d'ouvertures, respecter les emplacements des ouvertures actuelles pour adapter les hauteurs de planchers.

<<Respecter les alignements lors d'une création de baie et leur forme originelle dans le cas de réhabilitation.

<<Éviter l'installation de menuiserie PVC et de coffrets de volets roulants extérieurs dans les restaurations.

SAVOIR METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE PAR DU CONTEMPORAIN

<<Adapter le volume d'extension au volume principal.

<<La pierre peut être mise en valeur par le bois, le verre, le métal ou le zinc lorsque les proportions sont respectées.

Pour aller plus loin

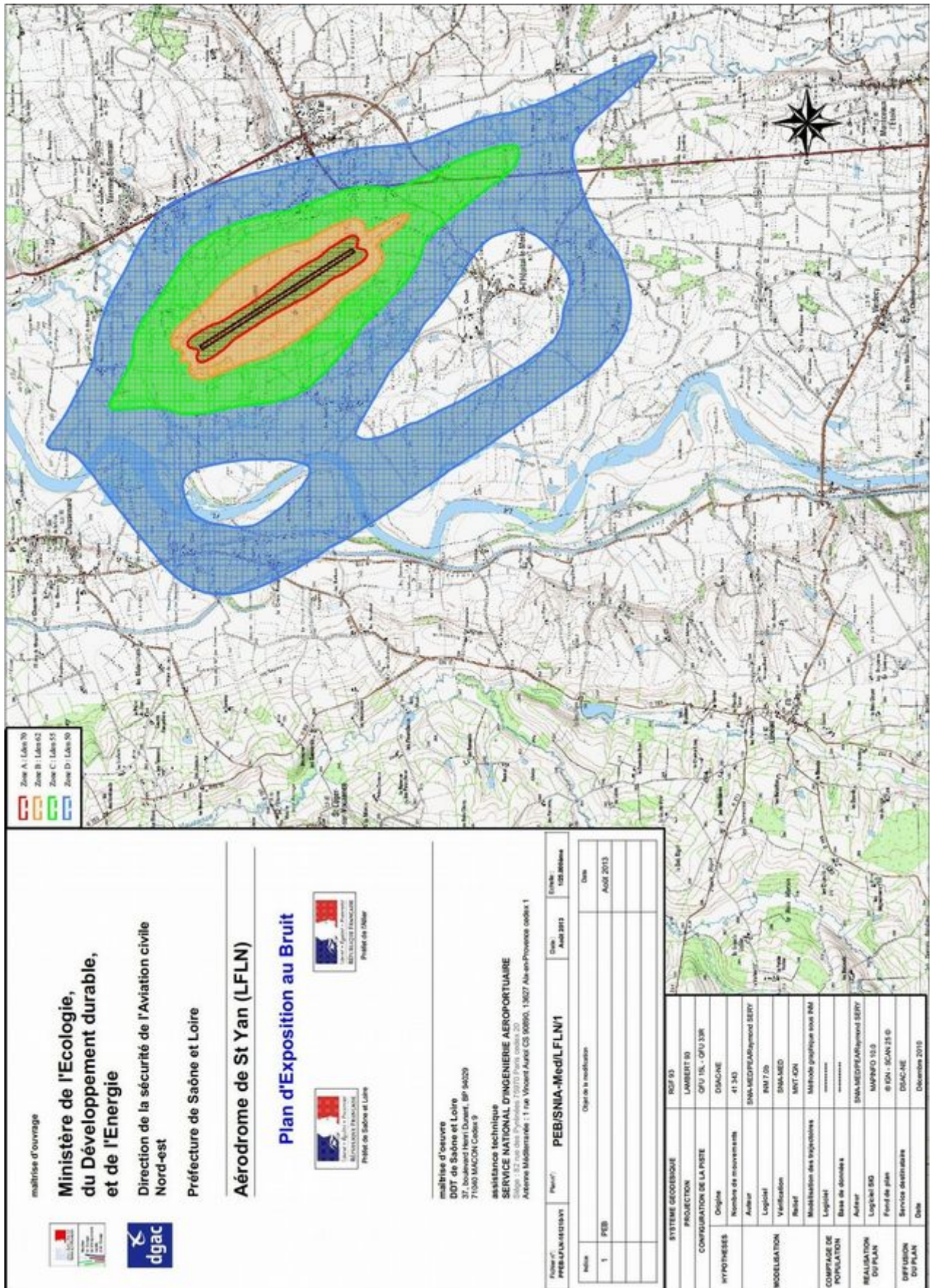
<<Collection de l'association Maisons paysannes de Bourgogne

<<Association Terres et Couleurs

Charte patrimoniale à l'usage des professionnels en Mars 2012 par les élus du territoire de la Région Bourgogne - Pays Charolais Brionnais - © Charles Perron - 06 06 06 06 06

ANNEXE 11 – PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DE L'AERODROME DE SAINT-YAN

EXTRAITS DU PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DE L'AÉRODROME DE
SAINT-YAN



maîtrise d'ouvrage
**Ministère de l'Ecologie,
 du Développement durable,
 et de l'Energie**
 Direction de la sécurité de l'Aviation civile
 Nord-est
 Préfecture de Saône et Loire



Aérodrome de St Yan (LFLN)

Plan d'Exposition au Bruit



maîtrise d'œuvre
DOT de Saône et Loire
 37, boulevard Henri Durand, BP 94029
 71040 MACON Cedex 9

assistance technique
SERVICE NATIONAL D'INGENIERIE AEROPORTUAIRE
 10010 Parc des Aéroports
 Avenue Industrielle 1, 146 Viscont Fauré CS 90990, 13627 Aix-en-Provence cedex 1

Plan n° PEB/SA/14/0134/1	Plan n° PEB/ISNIA-Med/LFLN/1	Date Juin 2013	Echelle 1:25 000
Objet de la modification			
N°	1	PEB	Août 2013

SYSTEME GEOGRAPHIQUE	RFE 93
PROJECTION	LAMBERT 93
CONFIGURATION DE LA PISTE	GPU IS - GPU 30R
HYPOTHESES	ORIGINE DACAHE
MODELISATION	Nombre de mouvements 41 343
	Auteur SNA-MED/PEA/ajp/mvd/SEY
	Logiciel RM 7.05
	Vérification SNA-MED
	Révisé MVT-ON
COMPARAISON DE POPULATION	Modifications des hypothèses Méthode géométrique avec RM
REALISATION DU PLAN	Logiciel Base de données Auteur SNA-MED/PEA/ajp/mvd/SEY
DIFFUSION DU PLAN	Logiciel MAPINFO 10.3
	Fond de plan © IGN - SCAN 250
	Service destinataire DACAHE
	Date Décembre 2010

4.2. Zones de bruit d'un PEB et règles d'urbanisme applicables

Le PEB délimite 3 ou 4 zones de bruit aux abords de l'aérodrome :

- La zone de bruit fort A,
C'est la zone comprise à l'intérieur de la courbe d'indice L_{den} 70.
- La zone de bruit fort B,
C'est la zone comprise entre la courbe d'indice L_{den} 70 et la courbe dont l'indice peut être fixé entre les valeurs L_{den} 62 et L_{den} 65. [Pour les aérodromes mis en service après le 28 avril 2002, la valeur de l'indice servant à la délimitation de la limite extérieure de la zone B est obligatoirement 62.]
- La zone de bruit modéré C,
C'est la zone comprise entre la limite extérieure de la zone B et la courbe correspondant à une valeur de l'indice L_{den} choisie entre 57 et 55.
- La zone de bruit D,
Elle est comprise entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice L_{den} 50.
La zone D est obligatoire pour les aérodromes visés au I de l'article 1609 quatervicies A du code général des impôts : « les aérodromes pour lesquels le nombre annuel des mouvements d'aéronefs de masse maximale au décollage, supérieure ou égale à 20 tonnes, a dépassé 20 000 mouvements, lors de l'une des 5 années civiles précédentes¹ ».
La délimitation d'une zone D est facultative pour les autres aérodromes.

1. Restrictions d'urbanisation

Le PEB prescrit des restrictions d'urbanisation pour les constructions à usage d'habitation et pour les équipements publics ou collectifs, le principe général consistant à ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances sonores.

Dans les **zones A et B**, seuls peuvent être autorisés les logements et les équipements publics ou collectifs liés à l'activité aéronautique, les logements de fonction nécessaires aux activités industrielles et commerciales admises dans la zone et les constructions nécessaires à l'activité agricole.

A l'intérieur de la **zone C**, les constructions individuelles non groupées sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur déjà urbanisé et desservi par des équipements publics et dès lors qu'elles n'accroissent que faiblement la capacité d'accueil du secteur.

La **zone D** ne donne pas lieu à des restrictions de droits à construire.

2. Isolation renforcée

Les constructions nouvelles autorisées dans les zones de bruit doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique renforcée (cf. tableau en annexe 2).

3. Renouvellement urbain

Dans les zones A, B et C, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée et la reconstruction sont admises à condition qu'elles n'impliquent pas d'accroissement de la capacité d'accueil d'habitants.

Cependant, la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain, modifiée par la loi n°2002-3 du 3 janvier 2002, a introduit une disposition nouvelle : « à l'intérieur des zones C, les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou de villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores : ces secteurs peuvent être délimités postérieurement à l'approbation du PEB, à la demande de la commune compétente en matière de plan local d'urbanisme, par arrêté préfectoral et après enquête publique ».

4. Obligation d'information

A l'intérieur des trois (ou quatre) zones de bruit, tout contrat de location d'immeuble à usage d'habitation doit comporter une clause claire et lisible précisant la zone de bruit où se trouve localisé le bien et tout certificat d'urbanisme doit spécifier l'existence de la zone de bruit et l'obligation de respecter les règles d'isolation acoustique.

	ZONE A $L_{den} \geq 70$	ZONE B $70 > L_{den} \geq (62 \text{ à } 65)$	ZONE C (62 à 65) > $L_{den} \geq (55 \text{ à } 57)$ (indices fixés par le préfet)	ZONE D (55 à 57) > $L_{den} \geq 50$
CONSTRUCTIONS NOUVELLES A USAGE D'HABITATION				
Logements nécessaires à l'activité aéronautique ou liés à celle-ci	Autorisés *			Autorisés *
Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone	Autorisés * dans les secteurs déjà urbanisés	Autorisés *		
Constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole				
Constructions individuelles non groupées	Non autorisées		Autorisées * si secteur d'accueil déjà urbanisé et desservi par des équipements publics et si elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances	
Autres types de constructions nouvelles à usage d'habitation (exemples : lotissements, immeubles collectifs à usage d'habitation)	Non autorisés		Opérations de reconstruction autorisées * si rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B, dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation phonique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur	
EQUIPEMENTS PUBLICS OU COLLECTIFS				
Création ou extension	Autorisée * s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes		Autorisée *	Autorisée *
INTERVENTIONS SUR L'EXISTANT				
Rénovation, réhabilitation améliorée, extension mesurée ou reconstruction des constructions existantes	Autorisée * sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances			Autorisées *
Opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain	Non autorisées		Autorisées * sous réserve de se situer dans un des secteurs délimités pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existant, à condition de ne pas entraîner d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores	

* sous réserve d'une isolation acoustique et, le cas échéant, de l'information des futurs occupants

4.3. Niveaux d'isolation acoustique devant être atteints dans les différentes zones du PEB

	Zone A	Zone B	Zone C	Extérieur immédiat de la zone C
Constructions à usage d'habitation exceptionnellement admises	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)	30 dB(A)
Locaux d'enseignement et de soins	47dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)	30 dB(A)
Locaux à usage de bureaux ou recevant du public	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)	30 dB(A)

