

Commune de **TIGEAUX**

Plan Local d'Urbanisme

4.1 - RÈGLEMENT Pièce écrite

Projet arrêté le : 17 décembre 2019

Projet mis à enquête le:

Projet approuvé le:

Cachet et signature du Maire

Madame POIRSON



GEOGRAM

16 rue Rayet Liénart
51420 Witry-lès-Reims
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr



Règlement

Plan Local d'Urbanisme de TIGEAUX

Sommaire

| | |
|---|-----------|
| TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES | 5 |
| Champs d'application territoriale du plan | 5 |
| Portées respectives du règlement à l'égard des autres législations..... | 5 |
| Divisions du territoire en zones..... | 5 |
| Mentions graphiques | 6 |
| Orientations d'Aménagement et de Programmation..... | 7 |
| TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | 8 |
| CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA..... | 8 |
| Section 1 - Affectation des sols et destination des constructions..... | 8 |
| Section 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | 10 |
| Section 3 - Équipement et réseaux..... | 16 |
| CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB..... | 19 |
| Section 1 - Affectation des sols et destination des constructions..... | 19 |
| Section 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | 20 |
| Section 3 - Équipement et réseaux..... | 27 |
| TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE | 29 |
| CHAPITRE UNIQUE : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A ... | 30 |
| Section 1 - Affectation des sols et destination des constructions..... | 30 |
| Section 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | 32 |
| Section 3 - Équipement et réseaux..... | 36 |
| TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE | 39 |
| CHAPITRE UNIQUE : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N ... | 39 |
| Section 1 - Affectation des sols et destination des constructions..... | 39 |
| Section 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | 42 |
| Section 3 - Équipement et réseaux..... | 46 |
| TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISES CLASSES | 49 |
| ANNEXES | 52 |
| ANNEXE N°1 LEXIQUE | 52 |
| ANNEXE N°2 LISTE D'ESPECES VEGETALES INVASIVES AVEREES PROSCRITES | 55 |

Titre I :

Dispositions Générales

Le présent règlement de PLU est établi en vertu des articles L.151-8 à L.151-42 ainsi que R.151-9 à R.151-55 du code de l'urbanisme.

En cas de divergence d'écriture entre diverses pièces du dossier de PLU, les dispositions du présent règlement écrit prévaudront.

Champs d'application territoriale du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Tigeaux.

Portées respectives du règlement à l'égard des autres législations

Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles suivants :

- R 111.2 : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- R.111.4. : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
- R111.26. : le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ;
- R 111.27 : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions 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.

Divisions du territoire en zones

Les documents graphiques font apparaître des zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles définies par le présent texte :

❖ Les zones urbaines

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (Article R.151-18 du code de l'urbanisme).

Sur le territoire, on distingue :

- La zone UA : Zone urbaine correspondant au centre ancien de Tigeaux, à vocation d'habitat, situé le long de la Rue du Grand Morin et de la Rue de la Forêt ;

R è g l e m e n t

P l a n L o c a l d ' U r b a n i s m e d e T I G E A U X

→ **La zone UB** : Zone urbaine également à vocation d'habitat, présentant un tissu moins dense, que le centre ancien. La zone UB comprend un secteur UBp, à caractère patrimonial peu dense.

❖ **Les zones à urbaniser**

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation (Article R.151-20 du code de l'urbanisme).

❖ **Les zones agricoles**

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (Article R.151-22 du code de l'urbanisme).

La zone A comprend un secteur Ap.

❖ **Les zones de richesses naturelles à protéger**

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

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues (Article R.151-24 du code de l'urbanisme).

La zone N comprend un secteur Ni.

Mentions graphiques

Les plans de zonage comportent des représentations graphiques :

- Les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer, classés en application de l'Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et repérés par un quadrillage de lignes verticales et horizontales ;
- Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts repérés par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre ;

| N° | Destination | Surface | Bénéficiaire |
|----|--|----------------------|--------------------|
| 1 | Élargissement de la RN 36 | 13 745m ² | État |
| 2 | Élargissement de la Rue de Paris | 360m ² | Commune de Tigeaux |
| 3 | Élargissement de la Rue de Paris | 370m ² | Commune de Tigeaux |
| 4 | Stationnement entre la Rue de la Forêt et la Rue de Brehal | 320m ² | Commune de Tigeaux |

R è g l e m e n t

P l a n L o c a l d ' U r b a n i s m e d e T I G E A U X

| | | | |
|---|---|-------------------|--------------------|
| 5 | Création d'un accès pour desservir la zone AU | 370m ² | Commune de Tigeaux |
|---|---|-------------------|--------------------|

- Les chemins de randonnées inscrits au Plan Départementale d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées ;
- Les lisières de forêt à protéger qui s'appliquent en bordure des massifs forestiers de plus de 100 hectares ;
- Les éléments de paysage identifiés en application de l'Article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Dispositions particulières concernant les éléments du patrimoine bâti identifiés au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme

Plusieurs éléments du patrimoine bâti et paysager ont été identifiés au PLU dans l'objectif de préserver et mettre en valeur le patrimoine local.

Les dispositions applicables aux éléments de patrimoine identifiés au PLU sont les suivantes :

- La démolition des éléments de patrimoine bâti à protéger est interdite. Toutefois, une démolition exceptionnelle et motivée pourra être autorisée en fonction de l'état de dégradation du bâtiment qui engendrerait un risque pour les biens et les personnes.
- Les travaux d'aménagement, de restauration ou d'extension effectués sur tout ou partie d'un élément de patrimoine bâti à protéger sont autorisés à condition qu'ils permettent la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction (proportions, formes, volumétries, matériaux), ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement.
- Tous les travaux sont conçus en évitant la dénaturation des caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques conférant l'intérêt desdites constructions et en respectant les matériaux traditionnels utilisés (pierre de taille, moellon, brique, bois...).

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Outre le présent règlement, les actions ou opérations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (document n°3). La zone AU est soumise à des Orientations d'Aménagement qui doivent être respectées.

Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Définition de la zone

Zone urbaine regroupant les zones bâties du bourg dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Informations

- Dans l'emprise du zonage du Plan de Prévention des Risques Inondation s'appliquent les dispositions du règlement du PPR rappelé en annexe du document 5.1 du PLU « Annexes et Servitudes ».

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

SOUS-SECTION 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir ;
- En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).
- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage identifiés et protégés au PLU au titre de l'Article R 421-19 du code de l'urbanisme.
- La reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans, affectée à la même destination, est autorisée dans les limites de la surface de plancher détruite (L111-15 du code de l'urbanisme) et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.

UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Le stationnement isolé des caravanes ;
- Les garages de caravanes à ciel ouvert ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ;
- Les habitations légères de loisirs ;

R è g l e m e n t

P l a n L o c a l d ' U r b a n i s m e d e T I G E A U X

- Les groupes de garage individuels s'ils ne sont pas liés à une habitation ;
- La construction de bâtiments agricoles ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles, de matériaux et déchets ;
- Les activités susceptibles d'entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des constructions à usage d'habitation (bruit, poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation, trépidation, risques d'incendie ou d'explosion...) ;
- Les mâts téléphoniques ;
- Les constructions en plaques ondulées ou matériaux de récupération, de même que toutes constructions de type wagon, baraquement, autobus, containers....

UA 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'aménagement de la zone et respectant la pente naturelle du terrain ;
- Les éoliennes d'autoconsommation à condition d'être situées derrière la construction principale ;
- Les abris de jardin d'une surface maximale de 12 m², au nombre limité à 1 par unité foncière, et situé à l'arrière de la construction principale.

SOUS-SECTION 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UA 3 – Mixité des constructions sur une même unité foncière

Non réglementé.

UA 4 – Majorations de volume constructible selon emprise au sol et hauteur

Non réglementé.

UA 5 – Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

UA 6 – Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale

Non réglementé.

UA 7 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur

Non réglementé.

UA 8 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, bénéficie d'une majoration du volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur.

Non réglementé.

UA 9 – Proportion de logement d'une taille minimale

Non réglementé.

UA 10 – Pourcentage des programmes de logements affectés à des catégories de logement

Non réglementé.

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 1 - Volumétrie et implantation des constructions

UA 11 – Règles maximales d'emprises au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Ne sont pas soumis aux dispositions du présent Article :

- La réhabilitation des constructions existantes ;

UA 12 - Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions ne peut excéder R+1+combles.

Les annexes ne peuvent excéder une hauteur totale de 5 mètres mesurés depuis le sol naturel.

Peuvent dépasser cette hauteur pour des raisons techniques, architecturales ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- Les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général,
- Les extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale.

UA 13 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur

Non réglementé

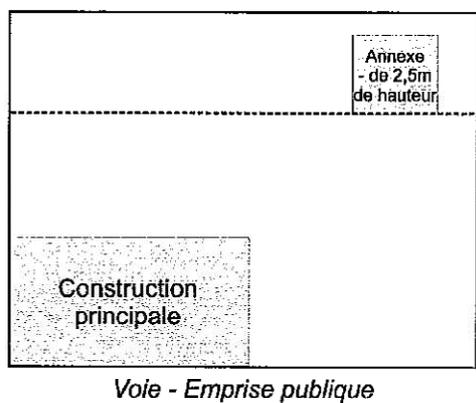
UA 14 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit s'implanter dans une bande de 30 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie publique (trottoirs compris).

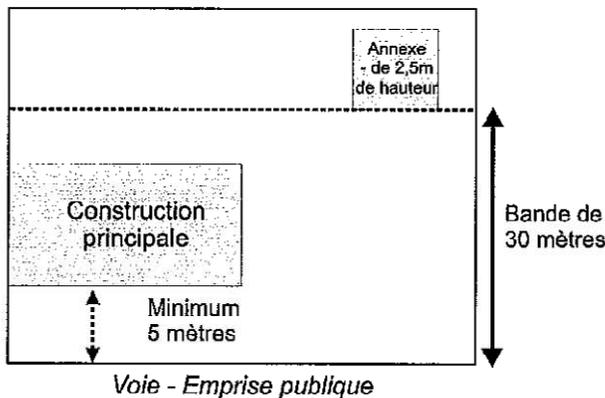
Cette construction s'implantera :

- soit sur limite parcellaire (à l'alignement) ;
- soit avec un recul de 5 m minimum de la limite parcellaire.

Implantation à l'alignement



Implantation en retrait



Les annexes d'une hauteur inférieure à 2,5 m ne sont pas soumises aux règles d'implantation définies ci-dessus.

Lorsque le projet de construction concerne un terrain jouxtant un ou des immeubles en bon état déjà construits le long de la ou des limites séparatives communes, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même retrait que les bâtiments contigus ou en s'alignant sur leurs façades.

Les extensions des constructions existantes peuvent être édifiées avec un recul identique à celles-ci.

Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantations, les réhabilitations des constructions existantes.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

UA 15 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est autorisée :

- soit sur une seule des limites latérales de propriété ;
- soit au cœur de l'unité de foncière.

En cas de retrait, la distance du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative sera égal à la mi-hauteur de la construction, mesurée du terrain naturel au faitage, avec un minimum de 5 mètres.

Toutefois, les extensions de bâtiments existants peuvent être réalisées en respectant le même retrait que les bâtiments qu'ils étendent.

Les constructions d'une hauteur inférieure à 2,5 m ne sont pas soumises aux règles d'implantation définies ci-dessus.

Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserves que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée :

- La réhabilitation des constructions existantes ;

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

UA 16 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, aucune distance n'est imposée entre une construction d'habitation et une annexe dont la hauteur n'excède pas 2,5 mètres.

Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée :

- La réhabilitation des constructions existantes.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics

SOUS-SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA 17 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

➤ Dispositions générales

Conformément à l'Article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

De même, le traitement des abords de la construction ne doit pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

Sont interdits :

- Les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.

- L'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossiers. Ceci est valable pour les murs de clôtures et les maisons ;
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région.
- L'aspect des matériaux doit être en harmonie avec le bâti ancien.

➤ **Toitures**

Les toits seront à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Elles seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate vieillie ou par du zinc.

Les toitures noires et jaunes sont interdites.

➤ **Toitures des annexes**

Annexe située dans l'alignement de la façade principale : la toiture présentera les mêmes caractéristiques que la toiture de la construction principale (pente et matériaux).

Annexe située en accollement d'un mur en bon état : les toitures mono-pentes sont autorisées.

Les toitures terrasses ne sont admises que sur les annexes, et dans le cas où la pente du terrain permet l'utilisation de la toiture à des fins de terrasse.

Les dispositions relatives à la couverture ne s'imposent pas :

- aux vérandas qui peuvent être composées d'une toiture recouverte par des matériaux translucides ;
- aux toitures dont les pentes ne sont pas compatibles avec l'utilisation de la tuile, uniquement dans le cadre de réhabilitation de bâtiment existant mais dans ce cas, l'utilisation de plaques ondulées est interdite.

➤ **Parements extérieurs**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

➤ **Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les plaques de ciment sont interdites sur rue et autorisées en limite séparative sur une hauteur hors terre de 70 cm maximum.

Les murs pleins d'une hauteur supérieure à 70 cm sont interdits en façade côté rue (sauf mur de soutènement).

➤ **Dispositions particulières :**

Les climatiseurs (pompes à chaleur....) et éoliennes d'autoconsommation sont interdits en façades principales ; ces installations devront se situer à plus de 6 mètres des limites séparatives.

Les citernes (gaz liquéfié, mazout) ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

UA 18 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

UA 19 - Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage et les constructions identifiés et protégés au PLU au titre de l'Article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Les travaux effectués sur les constructions identifiées en tant qu'élément du patrimoine bâti remarquable devront respecter les prescriptions et prendre en compte les recommandations présentées dans l'orientation patrimoniale (*Document n°3 : Orientation d'aménagement et de programmation*).

SOUS-SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UA 20 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au moins 25 % de la surface totale de l'unité foncière.

UA 21 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.

Non réglementé.

UA 22 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

Non réglementé.

UA 23 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non indigènes au territoire est interdite (*liste d'espèces proscrites, en annexe du règlement*).

UA 24 – Éléments de paysage identifiés

Non réglementé.

UA 25 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Voir Article UA 32

UA 26 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Non réglementé.

SOUS-SECTION 4 – STATIONNEMENT

UA 27 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.

En particulier, il est exigé :

- Constructions de logements collectifs : au moins 2 places par logement.
- Constructions à usage d'habitation individuelle : deux places de stationnement par logement (dont au moins une couverte). Trois places devront être prévues pour les logements de plus de 100m² de surface de plancher.

Cette obligation s'applique à toute nouvelle construction mais aussi en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas d'aménagement de logements multiples dans un même bâtiment.

- Constructions à usage de bureaux publics ou privés : Il sera créé une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.
- Constructions à usage commercial : il sera créé 2,5 places de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher de l'établissement. Toute tranche entamée compte pour une tranche entière.

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

Normes de stationnement des vélos :

Habitat : 1 local clos et couvert de 3 m² pour un logement et 1,5 m² par logement supplémentaire dans une limite de 100 m²

Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de Surface de Plancher

Activités, commerce, artisanat, équipements, services : 1 place pour 10 employés.

UA 28 -Dérégations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, le nombre minimum de places de stationnement est ramené à un emplacement par logement, cet emplacement pouvant être un garage.

Section 3 - Équipement et réseaux

SOUS-SECTION 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UA 29 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique, une voie privée ou une cour commune existantes, ouvertes à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Caractéristiques des voies nouvelles :

- Largeur minimum de chaussée utilisable sans compter les accotements : 3,50 mètres ;

- Revêtement de chaussée de qualité suffisante permettant le passage des véhicules de lutte contre l'incendie ;
- Pente inférieure à 10 % ;
- Accès aux normes pour les handicapés.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies nouvelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

UA 30 - Emplacements réservés à destination de voirie

Non réglementé.

SOUS-SECTION 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA 31 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

4.1. Alimentation en eau potable

- ✓ Eau potable : toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- ✓ Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Assainissement

Tout rejet d'effluent des constructions ou installations nouvelles dans les fossés, les cours d'eau ou l'égout pluvial est interdit.

L'assainissement individuel est obligatoire et les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur. L'avis du SPANC est demandé pour toute nouvelle construction, vente ou aménagement.

4.3 - Réseaux d'électricité, téléphone, câble :

Les raccordements des constructions aux réseaux électrique et téléphonique doivent être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

4.4 – Ordures ménagères :

Le règlement de collecte des ordures ménagères de la Communauté d'Agglomération devra être respecté.

UA 32 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux de pluie seront infiltrées à la parcelle ou récupérées en cuve, ou en citerne. Le rejet dans les fossés est interdit.

Les éventuels rejets dans le réseau collecteur ne devront pas dépasser 1 litre/seconde/hectare.

UA 33 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

Sous-section 3 – Emplacements réservés

Sans objet.

CHAPITRE 2 : **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB**

Définition de la zone

Zone urbaine regroupant les constructions plus récentes par rapport à la zone UA, dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle comprend un secteur UBp, présentant un caractère patrimonial peu dense, pour préserver des vues.

Informations

- *Dans l'emprise du zonage du Plan de Prévention des Risques Inondation s'appliquent les dispositions du règlement du PPR rappelé en annexe du document 5.1 du PLU « Annexes et Servitudes ».*
- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés.*

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

SOUS-SECTION 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir ;
- En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).
- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage identifiés et protégés au PLU au titre de l'Article R.421-19 du code de l'urbanisme.
- La reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans, affectée à la même destination, est autorisée dans les limites de la surface de plancher détruite (L111-15 du code de l'urbanisme) et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.

UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Le stationnement isolé des caravanes ;
- Les garages de caravanes à ciel ouvert ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ;

- Les habitations légères de loisirs ;
- Les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une habitation ;
- La construction de bâtiments agricoles ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles, de matériaux et déchets ;
- Les activités susceptibles d'entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des constructions à occupation à usage d'habitation (bruit, poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation, trépidation, risques d'incendie ou d'explosion ...) ;
- Les mats de téléphonie mobile ;
- Les constructions provisoires en plaques ondulées ou matériaux de récupération, de même que toutes constructions à caractère précaire (wagon, baraquement, autobus, containers, ...).

UB 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'aménagement de la zone et respectant la pente naturelle du terrain ;
- Les éoliennes d'autoconsommation à condition d'être située derrière la construction principale ;
- Les abris de jardin d'une surface maximale de 12 m², au nombre limité à 1 par unité foncière et situé à l'arrière de la construction principale.

SOUS-SECTION 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UB 3 à UB 10

Non réglementé.

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

SOUS-SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UB 11 – Règles maximales d'emprises au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

N'est pas soumis aux dispositions du présent Article :

- La réhabilitation des constructions existantes ;

UB 12 - Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions ne peut excéder R+1+comble.

Les annexes ne peuvent excéder une hauteur totale de 4,50 mètres mesurés depuis le sol naturel.

Peuvent dépasser cette hauteur pour des raisons techniques, architecturales ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- Les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général,
- Les extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale.

Dans le secteur UBp : la hauteur de toute construction est limitée à R+combles

UB 13 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur

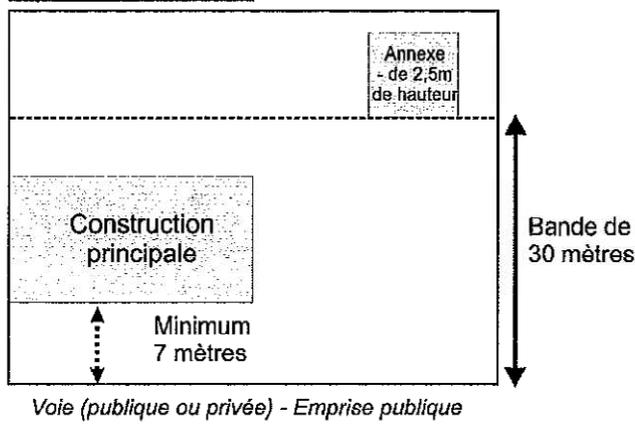
Non réglementé.

UB 14 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à au moins 7 mètres de l'alignement des voies de desserte qu'elles soient publiques ou privées, dans la limite d'une bande de 30 mètres, sous réserve que les voies privées nouvellement créées en vue d'une division de terrain répondent aux critères d'accessibilité suivants :

- Revêtement de chaussée de qualité suffisante permettant le passage des véhicules de lutte contre l'incendie ;
- Pente inférieure à 10 % ;
- Accès aux normes pour les handicapés.

Implantation en zone UB



Les constructions d'une hauteur inférieure à 2,5 m ne sont pas soumises à la règle d'implantation définie ci-dessus.

Lorsque le projet de construction concerne un terrain jouxtant un ou des immeubles en bon état déjà construits le long de la ou des limites séparatives communes, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même retrait que les bâtiments contigus ou en s'alignant sur leurs façades.

Les extensions des constructions existantes peuvent appliquer le même recul que la construction qu'elles étendent.

Dans le secteur UBp : toute construction devra être implantée à au moins 10 mètres de l'alignement.

N'est pas tenue de respecter les règles d'implantation qui précèdent :

- La réhabilitation des constructions existantes.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

UB 15 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est autorisée :

- soit sur une seule des limites latérales de propriété ;
- soit au cœur de l'unité de foncière.

En cas de retrait, la distance entre tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la ou des limites séparatives doit être au moins égale à la mi-hauteur de la construction mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage), avec un minimum de 5 mètres.

Toutefois, les extensions de bâtiments existants peuvent être réalisées en respectant le même retrait que les bâtiments qu'ils étendent.

Les constructions d'une hauteur inférieure à 2,5 m ne sont pas soumises aux règles d'implantation définies ci-dessus.

Quand il existe une baie, la construction doit respecter un retrait de 6 mètres par rapport à la limite séparative.

Dans le secteur UBp : toute construction devra être implantée à au moins 5 mètres de chaque limite séparative latérale (hormis par rapport au fond de parcelle).

N'est pas tenue de respecter les règles d'implantation qui précèdent :

- La réhabilitation des constructions existantes.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

UB 16 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 10 mètres.

Toutefois, aucune distance n'est imposée entre une construction d'habitation et une annexe dont la hauteur n'excède pas 2,5 mètres.

Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée :

- La réhabilitation des constructions existantes.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

SOUS-SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB 17 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

➤ Dispositions générales

Conformément à l'Article R111-27 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

De même, le traitement des abords de la construction ne doit pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

Sont interdits :

- Les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.
- L'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossiers. Ceci est valable pour les murs de clôtures et les maisons ;
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

L'aspect des matériaux doit être en harmonie avec le bâti ancien.

➤ **Toitures :**

Les toits seront à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Elles seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate vieillie ou par du zinc.

Les toitures noires et jaunes sont interdites.

➤ **Toitures des annexes :**

Annexe située dans l'alignement de la façade principale : la toiture présentera les mêmes caractéristiques que la toiture de la construction principale (pente et matériaux).

Annexe située en accollement d'un mur en bon état : les toitures mono-pentes sont autorisées.

Les toitures terrasses ne sont admises que sur les annexes, et dans le cas où la pente du terrain permet l'utilisation de la toiture à des fins de terrasse.

Les dispositions relatives à la couverture ne s'imposent pas :

- aux vérandas qui peuvent être composées d'une toiture recouverte par des matériaux translucides.
- aux toitures dont les pentes ne sont pas compatibles avec l'utilisation de la tuile, uniquement dans le cadre de réhabilitation de bâtiment existant. Dans ce cas, l'utilisation de plaques ondulées est interdite

➤ **Parements extérieurs :**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

➤ **Clôtures :**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les plaques de ciment sont interdites sur rue et autorisées en limite séparative sur une hauteur hors terre de 70 cm maximum.

Les murs pleins d'une hauteur supérieure à 70 cm sont interdits en façade côté rue (sauf mur de soutènement).

➤ **Dispositions particulières :**

Les climatiseurs (pompes à chaleur....) et éoliennes d'autoconsommation sont interdits en façades principales ; ces installations devront se situer à plus de 6 mètres des limites séparatives.

Les citernes (gaz liquéfié, mazout) ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

UB 18 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

UB 19 - Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage et les constructions identifiés et protégés au PLU au titre de l'Article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Les travaux effectués sur les constructions identifiées en tant qu'élément du patrimoine bâti remarquable devront respecter les prescriptions et prendre en compte les recommandations présentées dans l'orientation patrimoniale (*Document n°3 : Orientation d'aménagement et de programmation*).

SOUS-SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UB 20 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au moins 40 % de la surface totale de l'unité foncière.

UB 21 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.

Non réglementé.

UB 22 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

Non réglementé.

UB 23 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non indigènes au territoire est interdite (liste d'espèces proscrites, en annexe du règlement).

UB 24 – Éléments de paysage identifiés

Non réglementé.

UB 25 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Voir l'Article UB32.

UB 26 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Non réglementé.

SOUS-SECTION 4 – STATIONNEMENT

UB 27 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions. Il est exigé :

- Constructions de logements collectifs : au moins 2 places par logement.
- Constructions à usage d'habitation individuelle : deux places de stationnement par logement (dont au moins une couverte). Trois places devront être prévues pour les constructions de plus de 100m² de surface de plancher.
Cette obligation s'applique à toute nouvelle construction mais aussi en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas d'aménagement de logements multiples dans un même bâtiment.
- Constructions à usage de bureaux publics ou privés : Il sera créé une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher (SP)
- Autres activités : La surface affectée au stationnement est égale à 50 % de la surface de plancher affectée aux activités. Toutefois, le nombre d'emplacement pour le stationnement des véhicules peut-être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieur à un emploi par 60 m².

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

Normes de stationnement des vélos :

Habitat : 1 local clos et couvert de 3 m² pour un logement et 1,5 m² par logement supplémentaire dans une limite de 100 m²

Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de Surface de Plancher

Activités, commerce, artisanat, équipements, services : 1 place pour 10 employés.

UB 28 - Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, le nombre minimum de places de stationnement est ramené à un emplacement par logement, cet emplacement pouvant être un garage.

Section 3 - Équipement et réseaux

Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

UB 29 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins

| N° | Destination | Surface | Bénéficiaire | minimaux de desserte : |
|----|---|-------------------|--------------------|------------------------|
| 5 | Création d'un accès pour desservir la zone AU | 370m ² | Commune de Tigeaux | |

carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Caractéristiques des voies nouvelles :

- Largeur minimum de chaussée utilisable sans compter les accotements : 3,50 mètres ;
- Revêtement de chaussée de qualité suffisante permettant le passage des véhicules de lutte contre l'incendie ;
- Pente inférieure à 10 % ;
- Accès aux normes pour les handicapés.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies nouvelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

UB 30 - Emplacements réservés à destination de voirie

Sans objet

SOUS-SECTION 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

UB 31 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

4.1. Alimentation en eau potable

- ✓ Eau potable : toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- ✓ Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Assainissement

Tout rejet d'effluent des constructions et installations nouvelles dans les fossés, les cours d'eau ou l'égout pluvial est interdit.

L'assainissement individuel est obligatoire et les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur. L'avis du SPANC est demandé pour toute nouvelle construction, vente ou aménagement.

4.3 – Réseaux d'électricité, téléphone, câble :

Les raccordements des constructions aux réseaux électrique et téléphonique doivent être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

4.4 – Ordures ménagères :

Le règlement de collecte des ordures ménagères de la Communauté d'Agglomération devra être respecté.

UB 32 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons,

cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux de pluie seront infiltrées à la parcelle ou récupérées en cuve, ou en citerne. Le rejet dans les fossés est interdit.

Les éventuels rejets dans le réseau collecteur ne devront pas dépasser 1 litre/seconde/hectare.

UB 33 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

SOUS-SECTION 3 – EMBLEMES RESERVES

| N° | Destination | Surface | Bénéficiaire |
|----|--|-------------------------|--------------------|
| 4 | Stationnement entre la Rue de la Forêt et la Rue de Brehal | 320m ² | Commune de Tigeaux |
| 5 | Création d'un accès pour desservir la zone AU | 370m ² | Commune de Tigeaux |
| 2 | <i>Elargissement de la rue de Paris</i> | <i>360m²</i> | <i>"</i> |
| 3 | <i>Elargissement de la rue de Paris</i> | <i>370m²</i> | <i>"</i> |

Titre III : Dispositions applicables à la zone agricole

CHAPITRE UNIQUE : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Définition de la zone

La zone A comprend les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A comprend un secteur Ap, paysage à préserver.

Informations

- Dans l'emprise du zonage du Plan de Prévention des Risques Inondation s'appliquent les dispositions du règlement du PPR rappelé en annexe du document 5.1 du PLU « Annexes et Servitudes ».
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés.

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

SOUS-SECTION 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir ;
- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage identifiés et protégés au PLU au titre de l'Article R.421-19 du code de l'urbanisme.
- La reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans, affectée à la même destination, est autorisée dans les limites de la surface de plancher détruite (L111-15 du code de l'urbanisme) et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.

A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- À l'intérieur d'une marge de 50 m par rapport à la limite des massifs boisés de plus de 100 hectares (lisières de bois identifiées sur les plans de zonage), toute urbanisation nouvelle sur

une propriété non bâtie à l'exclusion des bâtiments à destination agricole.

- Les constructions non liées aux activités agricoles, à l'exception des cas mentionnés à l'Article A2 ;
- Le stationnement isolé des caravanes ;
- Les garages de caravanes à ciel ouvert ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles, de matériaux et déchets ;
- Les champs d'épandage, les dépôts de substances polluantes
- Les constructions provisoires en plaques ondulées ou matériaux de récupération ;
- Les éoliennes de taille supérieure à 12 m ;
- Le comblement des mares, rus et autres zones humides.
- Toutes constructions et installations à moins de 6 mètres des berges des rus et des cours d'eau.
- Dans le secteur Ap : Aucune installation ou construction temporaire ou définitive n'est autorisée.

Au sein de la trame « Zones humides » identifiée au document graphique sont également interdits :

- Les affouillements et exhaussements de sol
- La création de plans d'eau artificiels
- Le défrichement des landes ;
- L'imperméabilisation des sols.

A 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- Les constructions à usage d'habitation et d'activités nécessaires à une exploitation agricole ;
- les constructions à usage de commerce ou de bureau liées à une exploitation agricole ;
- Les constructions liées à la diversification agricole dont la valorisation non alimentaire des agro ressources et si elles restent accessoires à la production principale ;
- La création, les aménagements et extensions de constructions liées à une exploitation agricole ;
- La réalisation d'un logement est autorisée dans le volume d'un bâtiment d'activité agricole si la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance de l'activité dans la limite de 150 m² de surface de plancher ;
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 30 % supplémentaires à la surface de plancher préexistante à la date de publication du présent PLU ;
- Les garages et annexes à condition d'être situés sur la même unité foncière que la construction principale et d'en être éloignés d'une distance maximale de 15 m.
- Les piscines et terrains de jeux non couverts situés sur une même unité foncière, et à proximité, d'une construction à usage d'habitation existante et d'en être éloignés d'une distance maximale

R è g l e m e n t

Plan **L**ocal d'**U**rbanisme de **TIGEAUX**

de 15 m.

- La reconstruction des bâtiments sinistrés, affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher détruite ;
- Les constructions et installations indispensables à la gestion forestière ;
- Les constructions et installations nécessaires pour la mise en œuvre et l'exploitation des captages d'eau potable.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou admises.

Au sein de la trame « Zones humides » identifiée au document graphique sont également autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont dans l'intérêt général utiles à la gestion des risques.

SOUS-SECTION 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

A 3 à A10–

Non réglementé.

Section 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

SOUS-SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A 11 – Règles maximales d'emprises au sol

Non réglementé.

A 12 - Hauteur des constructions

La hauteur des nouvelles constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder R + 1 + combles. Les annexes ne peuvent excéder une hauteur totale de 5 mètres mesurés depuis le sol naturel. Pour les bâtiments d'exploitation agricole et sylvicole, la hauteur totale n'excédera pas 12 mètres.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général,
- les extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale.

A 13 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur

Non réglementé.

A 14 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit s'implanter avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies de dessertes.

Les extensions des constructions existantes peuvent appliquer le même recul que la construction qu'elles étendent.

Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent :

- La réhabilitation des constructions existantes.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

A 15 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle doit s'implanter avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la limite séparative.

Toutefois, les extensions des constructions existantes peuvent appliquer le même recul que la construction qu'elles étendent.

Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent :

- La réhabilitation des constructions existantes ;

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

A 16 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

SOUS-SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A 17 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

➤ **Dispositions générales**

Conformément à l'Article R111-27 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

De même, le traitement des abords de la construction ne doit pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

Sont interdits :

- Les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.
- L'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossiers.
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

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

➤ **Toitures des constructions à vocation de logement, de bureau ou de commerce liés à l'exploitation agricole.**

Les toits seront à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Elles seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate vieillie ou en zinc.

Les dispositions relatives à la couverture ne s'imposent pas :

- aux vérandas qui peuvent être composées d'une toiture recouverte par des matériaux translucides.
- aux toitures dont les pentes ne sont pas compatibles avec l'utilisation de la tuile, uniquement dans le cadre de réhabilitation de bâtiment existant. Dans ce cas, l'utilisation de plaques ondulées est interdite.

➤ **Bâtiments agricoles**

Les structures métalliques des bâtiments ne devront pas être visibles. Elles pourront être masquées par du bardage bois et/ou de la végétation.

➤ **Parements extérieurs**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

➤ **Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les plaques de ciment sont interdites sur rue et autorisées en limite séparative sur une hauteur hors terre de 70 cm maximum.

➤ **Dispositions particulières :**

Les climatiseurs (pompes à chaleur....) et éoliennes d'autoconsommation sont interdites en façades principales.

Les citernes (gaz liquéfié, mazout) ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

A 18 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

A 19 - Identification et localisation du patrimoine bâti à protéger

Non réglementé.

SOUS-SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A 20 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

A 21 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.

Non réglementé.

A 22 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

Non réglementé.

A 23 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Non réglementé.

A 24 – Éléments de paysage identifiés

Non réglementé.

A 25 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Voir l'Article A32

SOUS-SECTION 4 – STATIONNEMENT**A 27 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.

A 28 - Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

Non réglementé.

Section 3 - Équipement et réseaux**SOUS-SECTION 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****A 29 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées**

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ...

Caractéristiques des voies nouvelles :

- Largeur minimum de chaussée utilisable sans compter les accotements : 3,50 mètres ;
- Revêtement de chaussée de qualité suffisante permettant le passage des véhicules de lutte contre l'incendie ;
- Pente inférieure à 10 % ;
- Accès aux normes pour les handicapés.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies nouvelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

A 30 - Emplacements réservés à destination de voirie

| N° | Destination | Surface | Bénéficiaire |
|----|----------------------------------|-------------------|--------------------|
| 2 | Élargissement de la Rue de Paris | 360m ² | Commune de Tigeaux |

SOUS-SECTION 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

A 31 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

4.1 : Alimentation en eau potable
✓ Eau potable

En l'absence d'un réseau d'alimentation en eau potable, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

✓ Eau à usage non domestique

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Lorsque l'alimentation en eau est insuffisante pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau privé doit permettre d'assurer cette défense.

4.2. Assainissement

Tout rejet d'effluent des constructions et installations nouvelles dans les fossés, les cours d'eau ou l'égout pluvial est interdit.

L'assainissement individuel est obligatoire et les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur. L'avis du SPANC est demandé pour toute nouvelle construction, vente ou aménagement.

4.3 – Réseaux d'électricité, téléphone, câble :

Les raccordements des constructions aux réseaux électrique et téléphonique doivent être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

4.4 – Ordures ménagères :

Le règlement de collecte des ordures ménagères de la Communauté d'Agglomération devra être respecté.

A 32 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenant aux constructions constituant les fonds inférieurs. Les eaux de pluies de toute nouvelle construction seront infiltrées à la parcelle, ou récupérées en cuve, ou en citerne.

A 33 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

Sous-section 3 – Emplacements réservés

Sans objet.

Titre IV : Dispositions applicables à la zone naturelle

CHAPITRE UNIQUE : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Définition de la zone

La zone N comprend les secteurs du territoire à protéger de l'urbanisation nouvelle. La zone N comprend un secteur NI, affecté aux équipements et loisirs.

Informations

- *Dans l'emprise du zonage du Plan de Prévention des Risques Inondation s'appliquent les dispositions du règlement du PPR rappelé en annexe du document 5.1 du PLU « Annexes et Servitudes ».*
- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés.*

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

Rappels :

- L'édification des clôtures sur rue est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage identifiés et protégés au PLU au titre de l'Article R 421-19 du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir ;
- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage identifiés et protégés au PLU au titre de l'Article R.421-19 du code de l'urbanisme.
- La reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans, affectée à la même destination, est autorisée dans les limites de la surface de plancher détruite (L111-15 du code de l'urbanisme) et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.

SOUS-SECTION 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions de toute nature autre que celles énumérées à l'Article ci-après.
- Le stationnement isolé des caravanes ;
- Les garages de caravanes à ciel ouvert ;
- Les terrains de camping et les dépôts de caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les constructions provisoires en plaques ondulées ou matériaux de récupération ; de même que toutes constructions à caractère précaire (wagon, baraquement, autobus, containers...) ;
- Les éoliennes de taille supérieure à 12 m ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les dépôts de toute nature ;
- Les champs d'épandage, les dépôts de substances polluantes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le comblement des mares, rûs et autres zones humides.
- À l'intérieur d'une marge de 50 m par rapport à la limite des massifs boisés de plus de 100 hectares (lisières de bois identifiées sur les plans de zonage), toute urbanisation nouvelle sur une propriété non bâtie.
- Toutes constructions et installations à moins de 6 mètres des berges des rus et des cours d'eau.

Au sein de la trame « Zones humides » identifiée au document graphique sont également interdits :

- Les affouillements et exhaussements de sol
- La création de plans d'eau artificiels ;
- Le défrichement des landes ;
- L'imperméabilisation des sols.

N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Dans l'ensemble de la zone N :

- Les aménagements et installations indispensables à la gestion forestière ainsi que les aménagements permettant l'ouverture au public et la mise en valeur des espaces boisés, tels que sentiers pédestres, allées cavalières,...
- Les lignes de distribution d'énergie électrique d'une tension inférieure à 63 KV présentant une longueur supérieure à 1 km ou des pylônes d'une hauteur supérieure à 12 m. Ces travaux et installations ne devront porter qu'un préjudice minimum aux intérêts des activités rurales ou agricoles et ne pas contrarier la protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les parkings végétalisés s'ils sont liés à une activité hôtelière ou de restauration ou s'ils sont publics.
- Les extensions des habitations existantes limitées à 30 % de la surface existante à la date d'approbation du présent PLU sans dépasser 100 m².
- Les annexes et dépendances si elles se situent sur la même unité foncière que la construction principale et si elles sont situées à moins de 15 m de celle-ci et dans la limite de 30 m² au sol,
- les piscines non couvertes liées à une habitation existante ; si elles sont situées à moins de 15 m de l'habitation principale.
- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).

Au sein de la trame « Zones humides » identifiée au document graphique sont également autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont dans le cadre d'un projet d'intérêt général ou qu'ils soient utiles dans la gestion des risques.

Dans le secteur NI, sont également admis, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation de la zone :

- Les équipements légers liés à la fréquentation du public (table d'orientation, banc, parcours de santé...);
- Les équipements sportifs ;
- Les installations nécessaires aux équipements sportifs, de plein air et de loisirs (pistes cyclables, chemins piétons, aires de stationnement végétalisées, voies d'accès...).

SOUS-SECTION 2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

N 3 à N10

Non réglementé.

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 1 - Volumétrie et implantation des constructions

N 11 – Règles maximales d'emprises au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15 % de la superficie de l'unité foncière.

Ne sont pas soumis aux dispositions du présent article, la réhabilitation des constructions existantes.

N 12 - Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions ne peut excéder R+Combles.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques, architecturales, ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général,
- Les extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale.

N 13 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur

Non réglementé.

N 14 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à au moins 7 mètres de l'alignement.

Les extensions des constructions existantes peuvent appliquer le même recul que la construction qu'elles étendent.

Les constructions d'une hauteur inférieure à 2,5 m ne sont pas soumises aux règles d'implantation définies ci-dessus.

Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent :

- La réhabilitation des constructions existantes

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

N 15 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est autorisée :

- Soit sur une seule des limites latérales de propriété ;
- Soit au cœur de l'unité de foncière.

En cas de retrait, la distance entre tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la ou des limites séparatives doit être au moins égale à la mi-hauteur de la construction mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage), avec un minimum de 5 mètres.

Toutefois, les extensions de bâtiments existants peuvent être réalisées en respectant le même retrait que les bâtiments qu'elles étendent.

Les constructions d'une hauteur inférieure à 2,5 m ne sont pas soumises aux règles d'implantation définies ci-dessus.

Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée :

- La réhabilitation des constructions existantes

N 16 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 10 mètres.

Toutefois, aucune distance n'est imposée entre une construction d'habitation et une annexe dont la hauteur n'excède pas 2,5 mètres.

Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée :

- La réhabilitation des constructions existantes ;

SOUS-SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N 17 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

Dispositions générales

Conformément à l'Article R111-27 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

De même, le traitement des abords de la construction ne doit pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

Sont interdits :

- Les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire ;
- L'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossiers.
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

L'aspect des matériaux doit être en harmonie avec le bâti ancien.

Toitures

Les toits seront à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Elles seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate vieillie ou par du zinc.

Toitures des annexes

Annexe située dans l'alignement de la façade principale : la toiture présentera les mêmes caractéristiques que la toiture de la construction principale (pente et matériaux).

Annexe située en accollement d'un mur en bon état : les toitures mono-pentes sont autorisées.

Les toitures terrasses ne sont admises que sur les annexes, et dans le cas où la pente du terrain permette l'utilisation de la toiture à des fins de terrasse.

Les dispositions relatives à la couverture ne s'imposent pas :

- aux vérandas qui peuvent être composées d'une toiture recouverte par des matériaux translucides.
- aux toitures dont les pentes ne sont pas compatibles avec l'utilisation de la tuile, uniquement dans le cadre de réhabilitation de bâtiment existant. Dans ce cas, l'utilisation de plaques ondulées est interdite

Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Clôtures

Les clôtures ne devront pas nuire au déplacement des animaux, au niveau des corridors écologiques (*voir carte trame bleue et trame verte, page 77 du Document n°1 – Rapport de Présentation*).

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les plaques de ciment sont interdites sur rue et autorisées en limite séparative sur une hauteur hors terre de 70 cm maximum.

Dispositions particulières :

Les climatiseurs (pompes à chaleur...) et éoliennes d'autoconsommation sont interdites en façades principales ; ces installations devront se situer à plus de 6 mètres des limites séparatives.

Les citernes (gaz liquéfié, mazout) ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

N 18 -Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

N 19 - Identification et localisation du patrimoine bâti à protéger

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage et les constructions identifiés et protégés au PLU au titre de l'Article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Les travaux effectués sur les constructions identifiées en tant qu'élément du patrimoine bâti remarquable devront respecter les prescriptions et prendre en compte les recommandations présentées dans l'orientation patrimoniale (*Document n°3 : Orientation d'aménagement et de programmation*).

SOUS-SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**N 20 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au moins 70 % de la surface totale de l'unité foncière.

N 21 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.

Non réglementé.

N 22 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

Non réglementé.

N 23 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Non réglementé.

N 24 – Éléments de paysage identifiés

Non réglementé

N 25 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Voir Article N32

SOUS-SECTION 4 – STATIONNEMENT

N27 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.

Il est exigé au moins une place par tranche de 60m² de surface de plancher habitable. Toute tranche entamée compte pour une tranche entière.

Les aires de stationnement doivent être plantées et engazonnées.

N 28 - Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

Non réglementé.

Section 3 - Équipement et réseaux

SOUS-SECTION 1 – DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

N 29 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ...

Caractéristiques des voies nouvelles :

- Largeur minimum de chaussée utilisable sans compter les accotements : 3,50 mètres ;
- Revêtement de chaussée de qualité suffisante permettant le passage des véhicules de lutte contre l'incendie ;
- Pente inférieure à 10 % ;
- Accès aux normes pour les handicapés.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies nouvelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

N 30 - Emplacements réservés à destination de voirie

| N° | Destination | Surface | Bénéficiaire |
|----|----------------------------------|----------------------|--------------------|
| 1 | Élargissement de la RN 36 | 13 750m ² | État |
| 3 | Élargissement de la Rue de Paris | 370m ² | Commune de Tigeaux |

SOUS-SECTION 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

N 31 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

4.1. Alimentation en eau

- ✓ Eau potable : toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- ✓ Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Lorsque l'alimentation en eau est insuffisante pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau privé doit permettre d'assurer cette défense.

En l'absence d'un réseau d'alimentation en eau potable, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

4.2. Assainissement

Tout rejet d'effluent des constructions et installations nouvelles dans les fossés, les cours d'eau ou l'égout pluvial est interdit.

L'assainissement individuel est obligatoire et les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur. L'avis du SPANC est demandé pour toute nouvelle construction, vente ou aménagement.

4.3 – Réseaux d'électricité, téléphone, câble :

Les raccordements des constructions aux réseaux électrique et téléphonique doivent être en souterrain

jusqu'à la limite du domaine public.

4.4 – Ordures ménagères :

Le règlement de collecte des ordures ménagères de la Communauté d'Agglomération devra être respecté.

N 32 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux de pluie seront infiltrées à la parcelle ou récupérées en cuve, ou en citerne.

Toutefois, lorsque cette infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales peuvent être ;

- Soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales
- Soit rejetées à un émissaire naturel.

Le rejet dans le réseau ou dans l'émissaire naturel des eaux pluviales doit se faire avec un débit et une qualité compatibles avec les caractéristiques de l'émissaire.

Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

N 33 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

SOUS-SECTION 3 – EMBLEMES RESERVES

Sans objet

~~n° 1221 Château de Bellone~~
n°1 Elargissement de la RN36

Titre VI : Dispositions applicables aux Espaces Boisés Classés

CARACTERE DES TERRAINS

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L.113-1 à L.113-7, R.421-23 et R.421-23-2 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales dont les carrés sont remplis d'un rond.

ARTICLE L 113 -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.

ARTICLE L 113 -2 DU CODE DE L'URBANISME

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.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

ARTICLE L 113 -3 DU CODE DE L'URBANISME

Pour sauvegarder les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement :

1° L'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir

aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé en application de l'Article L. 113-1 ;

2° L'Etat peut accorder au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé en application de l'Article L. 113-1 n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, à titre de compensation de la cession du surplus.

Les 1° et 2° ne sont applicables que si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

La valeur du terrain à bâtir offert en application du 1° ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire en application du 2°, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

ARTICLE L 113 -4 DU CODE DE L'URBANISME

L'autorisation de construire mentionnée au 2° de l'Article L. 113-3 est donnée par décret. Elle est compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale.

La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'autorisation de construire est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par décret en Conseil d'Etat.

ARTICLE L 113 -5 DU CODE DE L'URBANISME

Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'Article L.113-3, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.

ARTICLE L 113 -6 DU CODE DE L'URBANISME

Les collectivités territoriales ou leurs groupements ainsi que le conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres peuvent passer avec les propriétaires de bois, parcs et espaces naturels des conventions tendant à l'ouverture au public de ces bois, parcs et espaces naturels ainsi que des conventions pour l'exercice des sports de nature, notamment en application du titre Ier du livre III du code du sport.

Les conventions peuvent prévoir la prise en charge totale ou partielle par les collectivités du financement des dépenses d'aménagement, d'entretien, de réparation et des coûts d'assurances nécessités par l'ouverture au public de ces espaces et le versement au propriétaire d'une rémunération pour service rendu.

ARTICLE L 113 -7 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cas où les bois, parcs et espaces naturels sont situés dans des territoires excédant les limites territoriales de la collectivité contractante ou du groupement, le projet de convention est soumis pour avis à la ou aux collectivités intéressées ou à leur groupement.

ARTICLE R 421-23 DU CODE DE L'URBANISME

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

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 ; »

ARTICLE R 421-23-2 DU CODE DE L'URBANISME

Par exception au g de l'Article R. 421-23, une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages :

1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;

2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;

3° Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L.312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L.313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'Article L. 124-2 de ce code ;

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au troisième alinéa de l'Article L. 113-2 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

SURFACE DES ESPACES BOISES CLASSES : 97 HECTARES ET 36 ARES

ANNEXE N°1**LEXIQUE**

Aux fins du présent règlement, on entend par :

Annexes : Est considérée comme un bâtiment annexe, une construction close et couverte non affectée à l'habitation, non contiguë à la construction principale, à usage de garage, abri de jardin, remise...

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. *(Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.)*

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (C.I.N.A.S.P.I.C.) : Elles constituent des constructions à destination d'équipements collectifs. Cette catégorie englobe l'ensemble des installations, réseaux et bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Il doit s'agir d'une installation assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif.

Elles recouvrent, par exemple, les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ; les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, centres de rééducation, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ; les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, spectacles ;

- les équipements socio-culturels ;
- les établissements sportifs à caractère non-commercial ;
- les lieux de culte ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications,...) et aux services urbains (Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public, voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs,...) ; les éoliennes, les antennes de radiotéléphonies...

Destinations : Conformément à l'Article R.151-28 du code de l'urbanisme, on distingue 5 destinations et 21 sous-destinations des constructions possibles.

| Destinations | Sous-destinations |
|---|---|
| Exploitation agricole et forestière | <ul style="list-style-type: none"> - Exploitation agricoles ; - Exploitation forestière. |
| Habitation | <ul style="list-style-type: none"> - Logement ; - Hébergement. |
| Commerce et activités de service | <ul style="list-style-type: none"> - Artisanat et commerce de détail ; - Restauration ; - Commerce de gros ; - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; - Hébergement hôtelier et touristique ; - Cinéma. |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | <ul style="list-style-type: none"> - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ; - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ; - Salles d'art et de spectacles ; - Équipements sportifs ; - Autres équipements recevant du public. |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | <ul style="list-style-type: none"> - Industrie - Entrepôt - Bureau - Centre de congrès et d'exposition |

Emprise au sol : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Une extension se limitera à 30 % de la surface de plancher de la construction agrandie (sauf disposition du présent règlement instituant une proportion moindre).

Façade : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Hauteur d'un bâtiment : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Voies ou emprises publiques :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant (les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques).

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

ANNEXE N°2

LISTE D'ESPECES VEGETALES INVASIVES AVEREES PROSCRITES

| Espèce | Nom vernaculaire |
|--|----------------------------|
| <i>Acacia dealbata</i> Willd. | Mimosa argenté |
| <i>Acacia saligna</i> (Labill.) Wendl. Fil. | Mimosa à feuilles de saule |
| <i>Acer negundo</i> L. | Érable Negundo |
| <i>Ailanthus altissima</i> (Miller) Swingle | Faux vernis du Japon |
| <i>Ambrosia artemisiifolia</i> L. | Ambroisie élevée |
| <i>Aristolochia sempervirens</i> L. | Aristolochie élevée |
| <i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte | Armoise de Chine |
| <i>Aster novi-belgii</i> gr. | Aster |
| <i>Aster squamatus</i> (Sprengel) Hieron. | Aster écailleux |
| <i>Azolla filiculoides</i> Lam. | Azolla fausse fougère |
| <i>Baccharis halimifolia</i> L. | Séneçon en arbre |
| <i>Berteroa incana</i> (L.) DC. | Alysson blanc |
| <i>Bidens connata</i> Willd. | Bident à feuille connées |
| <i>Bidens frondosa</i> L. | Bident feuillé |
| <i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter | Bardon Andropagon |
| <i>Bromus catharticus</i> Vahl | Brome faux Uniola |
| <i>Buddleja davidii</i> Franchet | Arbre à papillon |
| <i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L. Bolus | Ficoïde à feuille en sabre |
| <i>Carpobrotus edulis</i> (L.) R. Br. | Ficoïde doux |
| <i>Cenchrus incertus</i> M.A. Curtis | Cenchrus |
| <i>Chenopodium ambrosioides</i> L. | Chénopode fausse Ambroisie |
| <i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronq. | Erigéron crépu |
| <i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronq. | Conyze du Canada |
| <i>Conyza sumatrensis</i> (Retz) E. Walker | Vergerette de Barcelone |
| <i>Cortaderia selloana</i> (Schultes & Schultes fil.) Ascerson & Graebner | Herbe de la pampa |
| <i>Cotula coronopifolia</i> L. | Cotule pied de corbeau |
| <i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne | Orpin de Helms |
| <i>Cyperus eragrostis</i> Lam. | Soucheur vigoureux |
| <i>Cytisus multiflorus</i> (L'Hér.) Sweet | Cytise blanc |
| <i>Cytisus striatus</i> (Hill) Rothm. | Genêt strié |
| <i>Egeria densa</i> Planchon | Elodée dense |

R è g l e m e n t

P l a n L o c a l d ' U r b a n i s m e d e T I G E A U X

| | |
|---|------------------------------------|
| <i>Elodea canadensis</i> Michaux | Elodée du Canada |
| <i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St. John | Elodea à feuilles étroites |
| <i>Epilobium ciliatum</i> Rafin. | Epilobe cilé |
| <i>Helianthus tuberosus</i> L. | Topinanbour |
| <i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers. | Hélianthe vivace |
| <i>Heracleum mantegazzianum</i> gr. | Berce du Caucase |
| <i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f. | Hydrocotyle fausse renoncule |
| <i>Impatiens balfourii</i> Hooker fil. | Impatience des jardins |
| <i>Impatiens capensis</i> Meerb | Balsamine du Cap |
| <i>Impatiens glandulifera</i> Royle | Balsamine de l'Himalaya |
| <i>Impatiens parviflora</i> DC. | Balsamine à petites fleurs |
| <i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss | Lagarosiphon majeur |
| <i>Lemna minuta</i> H.B.K. | Lentille d'eau minuscule |
| <i>Lemna turionifera</i> Landolt | Lentille à turion |
| <i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell | Lindernie fausse gratiole |
| <i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter et Burdet | Jussie, Ludwigie à grandes fleurs |
| <i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven | Jussie |
| <i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt | Myriophylle du Brésil |
| <i>Oenothera biennis</i> gr. | Onagre bisannuelle |
| <i>Oxalis pes-caprae</i> | Oxalis pied de chèvre |
| <i>Paspalum dilatatum</i> Poirlet | Paspale dilatée |
| <i>Paspalum distichum</i> L. | Paspale à deux épis |
| <i>Pittosporum tobira</i> (Thunb.) Aiton fil. | Arbre des Hottentots |
| <i>Prunus laurocerasus</i> L. | Laurier cerise |
| <i>Reynoutria japonica</i> Houtt. | Renouée du Japon |
| <i>Reynoutria sachalinensis</i> (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai | Renouée de Sakhaline |
| <i>Reynoutria x bohémica</i> J. Holub | Renouée de Bohême |
| <i>Rhododendron ponticum</i> L. | Rhododendron des parcs |
| <i>Robinia pseudo-acacia</i> L. | Robinier faux acacia |
| <i>Rumex cristatus</i> DC. | Patiences à crêtes, Rumex à Crêtes |
| <i>Rumex cuneifolius</i> Campd. | Oseilles à feuilles en coin, Rumex |
| <i>Senecio inaequidens</i> DC. | Séneçon sud africain |
| <i>Solidago canadensis</i> L. | Tête d'or |
| <i>Solidago gigantea</i> Aiton | Tête d'or |
| <i>Spartina anglica</i> C.E. Hubbard | |
| <i>Sporobolus indicus</i> (L.) R. Br. | Sporobole fertile |
| <i>Symphytum asperum</i> gr. | Consoude hérissée |

R è g l e m e n t

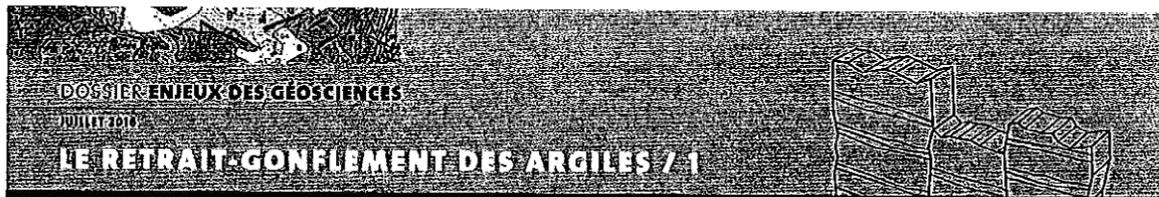
P l a n L o c a l d ' U r b a n i s m e d e T I G E A U X

| | |
|--------------------------------|---------------------|
| <i>Xanthium strumarium gr.</i> | Lampourde glouteron |
|--------------------------------|---------------------|

Source : Parisot C., 2009. Guide de gestion différenciée à usage des collectivités. Natureparif – ANVL - Document actualisé avec les données du CBNBP (liste proposé dans le cadre du Porter à connaissance du SAGE des Deux Morin – Novembre 2017.

ANNEXE N°3

RECOMMANDATIONS CONCERNANT LE RISQUE RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES



1/ Un phénomène naturel et un risque sérieux pour les habitations

On qualifie de risque géologique tout incident catastrophique engendré par des phénomènes de mouvements de terrain, intervenant de manière plus ou moins rapide et plus ou moins brutale.

11,2%

des événements naturels catastrophiques sont des risques géologiques

Un risque géologique lié aux conditions climatiques

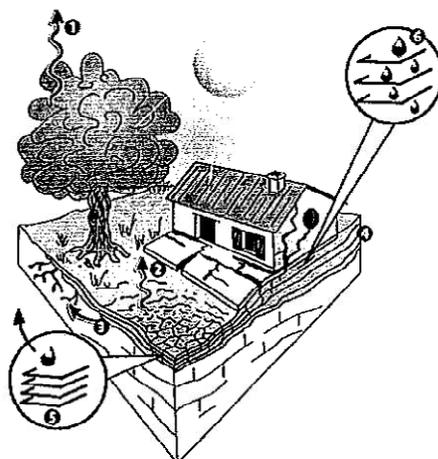
Les risques géologiques représentent 11,2% des événements naturels catastrophiques¹. On distingue au sein des risques géologiques : les risques telluriques liés au déplacement continu des plaques de la croûte terrestre causant séismes, éruptions volcaniques, tsunamis ; les risques côtiers dépendant des mouvements des mers et océans et induisant l'érosion et la submersion des côtes ; et enfin les risques climatiques inhérents aux éléments tels que le vent, la température et les précipitations dont les principales conséquences

non météorologiques, sont des mouvements de terrain. Le risque de retrait-gonflement des argiles appartient à cette dernière catégorie.

Les sols argileux possèdent la propriété de voir leur consistance se modifier en fonction de leur teneur en eau. Ainsi, en contexte humide, un sol argileux se présente comme souple et malléable, tandis que ce même sol desséché sera dur et cassant. Des variations de volume plus ou moins conséquentes en fonction de la structure du sol et des minéraux en présence, accompagnent ces modifications de consistance. Ainsi, lorsque la teneur en eau augmente dans un sol argileux, on assiste à une augmentation du volume de ce sol, on parle alors de « gonflement des argiles ». Au contraire, une baisse de la teneur en eau provoquera un phénomène inverse de rétractation ou « retrait des argiles ».

MÉCANISME DU RETRAIT-GONFLEMENT

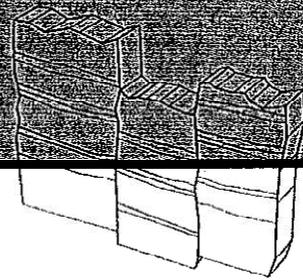
- ① Évapotranspiration
 - ② Évaporation
 - ③ Absorption par les racines
 - ④ Couches argileuses
 - ⑤ Feuilletés argileux
 - ⑥ Eau Interstitielle
- Source : BRGM - M. Vély



Un phénomène aux conséquences coûteuses

Non dangereux pour l'homme, le phénomène de retrait-gonflement des argiles est désormais bien connu des géotechniciens. Il est pris en charge depuis 1989 par la procédure Cat Nat, il est la deuxième cause d'indemnisation (au premier rang : les inondations). Générant de sérieux dégâts sur l'habitat, c'est ainsi près de 6 milliards d'euros qui ont été dépensés entre 1990 et 2013 pour indemniser les propriétaires et limiter les désordres liés à ce phénomène¹.

¹ www.catnat.net - 2/ Chiffres de la Caisse Centrale de Réassurance (2015) www.ccr.fr



2 / Les argiles, des matériaux aux propriétés particulières

Les sols argileux sont dits sédimentaires car issus de l'agrégation de multiples éléments arrachés à différentes autres roches. Les minéraux argileux se caractérisent par une structure atypique en feuillet dont ils tirent leurs propriétés plastiques.

Une structure minéralogique en feuillet

Observées au microscope, les argiles apparaissent sous forme de plaquettes superposées. On parle de structure en feuillets. L'espace entre les différentes couches ou feuillets de minéraux peut accueillir de l'eau et des ions conférant aux argiles leurs propriétés de dilatation et rétractation. On distingue trois familles d'argiles, en fonction de l'épaisseur des feuillets, de leurs minéraux constitutifs et de la distance interfeuillets.

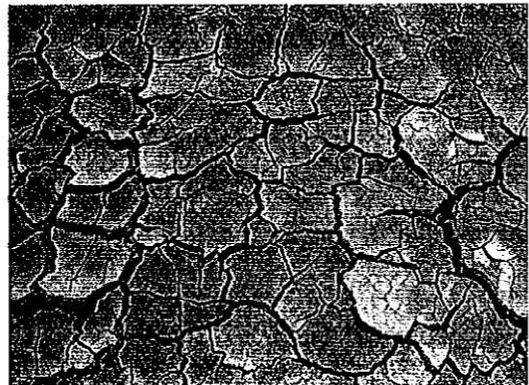
La plasticité des argiles

Un matériau argileux a une consistance variable selon la teneur en eau du sol. Dur et cassant lorsqu'il est sec, il devient meuble à partir d'un certain degré d'humidité. Ces modifications de consistance s'accompagnent également de variations de volume dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire.

La plasticité de l'argile dépend des minéraux qui la constituent. La smectite, la vermiculite et la montmorillonite sont des minéraux dits sensibles, du fait de leur potentiel de déformation élevé, alors que ce dernier est plus faible pour des minéraux tels que l'illite et la kaolonite.

Un phénomène d'origine climatique

L'état d'hydratation des sols impacte directement la structure des argiles. En période sèche, la tranche la plus superficielle du sol est soumise à l'évaporation, les molécules d'eau captives des espaces interfeuillets sont



Fentes de dessiccation sur un sol argileux.
Sources : BRGM

ainsi libérées. Se produit alors une rétractation des argiles avec pour conséquences un tassement des sols et l'apparition de fentes signalant le retrait des argiles (voir photo ci-dessus). A contrario, en période humide, les sols se gorgent d'eau et les argiles subissent des phénomènes de gonflements.

En climat tempéré, les sols argileux sont le plus souvent quasiment saturés en eau, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, ils sont, par conséquence, éloignés de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche.



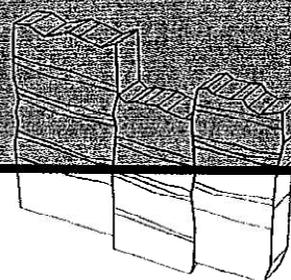
Géosciences pour une terre durable

brgm

WWW.BRGM.FR

Règlement

Plan Local d'Urbanisme de TIGEAUX



3 / Le risque de retrait-gonflement des argiles, un phénomène connu et maîtrisable

En tant que risque naturel d'origine climatique, le phénomène de retrait-gonflement des argiles est directement lié aux conditions météorologiques et notamment aux précipitations. Ce risque est identifié depuis les années 1950.

LES 6 SÉCHERESSES À RETENIR ENTRE 1976 ET 2015

- 1976 :** Fort déficit pluviométrique depuis l'hiver, sévérité exceptionnelle en intensité et étendue géographique. Vague de chaleur estivale, intensité forte selon Météo-France, durée 15 jours.
- 1989 :** Déficit pluviométrique peu intense mais particulièrement long, d'où un déficit hydrique des sols très important. Record de moyenne des températures maximales, dépassé en 2003.
- 2003 :** Précipitations inférieures à la normale de février à septembre, vague de chaleur d'intensité exceptionnelle, durée 13 jours. Année la plus coûteuse en termes d'indemnisation du risque.
- 2006 :** Déficit pluviométrique moins intense et moins étendu géographiquement que 1976. Vague de chaleur plus longue que 2003 (19 jours) mais moins intense et moins étendue géographiquement, deuxième rang : supérieure à 1976 mais inférieure à 2003.
- 2011 :** Printemps exceptionnellement chaud et sec : printemps le plus sec des 50 dernières années (moins de la moitié des précipitations normales), devant 1976 et 1997, le plus chaud depuis le début du XX^{ème} siècle, devant 2007 et 2003. Niveau de sécheresse jamais atteint en fin de printemps.
- 2015 :** 2^{ème} été le plus chaud derrière 2003 et devant 2006, deux vagues de chaleur successives en juillet, mais pluviométrie dans la normale, avec disparités régionales : déficit dans un grand quart nord-est.

Les manifestations du phénomène de retrait-gonflement des sols argileux ont été mises en évidence en Angleterre dès les années 1950, plus tardivement en France lors de la sécheresse de l'été 1976. Depuis la vague de sécheresse des années 1989-91, le phénomène de retrait-gonflement a été intégré au régime des catastrophes naturelles mis en place par la loi du 13 juillet 1982. À ce titre, les dommages qui lui sont attribués sont susceptibles d'être indemnisés par les assureurs.

Les périodes de sécheresse comme facteur déclenchant

Sous climat tempéré, tel que nous le connaissons en France, les sols sont généralement proches de la saturation, hydratés par des précipitations régulières. Les épisodes de sécheresse, caractérisés par des températures élevées, un déficit pluviométrique et une très forte évapotranspiration, ont pour répercussion immédiate d'assécher les sols. L'alternance sécheresse-réhydratation des sols entraîne localement des mouvements de terrain, non uniformes, provoquant des dégâts plus ou moins sérieux sur les bâtiments.

Les dommages à l'habitat

Les mouvements de terrain induits par le retrait et le gonflement des argiles se traduisent principalement par des fissurations en façade

des habitations, souvent obliques, et passant par les points de faiblesse que constituent les ouvertures. Les désordres se manifestent aussi par des décollements entre éléments jointifs (garages, perrons, terrasses), ainsi que par une distorsion

des portes et fenêtres, une dislocation des dalles et des cloisons et, parfois, la rupture de canalisations enterrées (ce qui vient aggraver les désordres car les fuites d'eau qui en résultent provoquent des gonflements localisés).

ANTICIPER LE RISQUE POUR MIEUX LE MAÎTRISER

Si les dégâts provoqués par ce phénomène sont coûteux et pénibles à vivre pour les propriétaires, la construction sur des sols argileux n'est en revanche pas impossible. En effet, des mesures préventives simples peuvent être prises afin de construire une maison en toute sécurité.

• **Les fondations** : en premier lieu, les fondations doivent être suffisamment profondes et ancrées de manière homogène afin de s'affranchir de la zone la plus superficielle du sol, sensible à l'évapotranspiration et donc susceptible de connaître les plus grandes variations de volumes.

• **La structure du bâtiment** : afin de résister à la force des mouvements verticaux et horizontaux, les murs de l'habitation peuvent être renforcés par des chaînages internes renforçant ainsi sa structure.

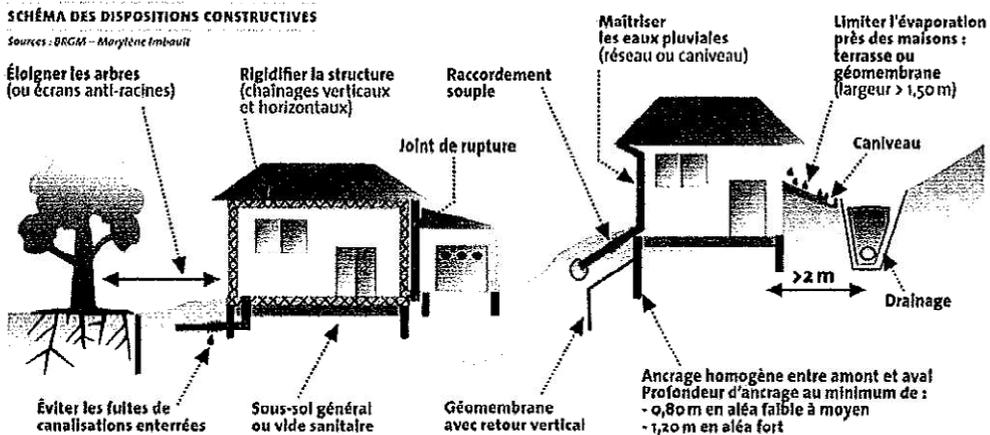
• **Éloigner les sources d'humidité** : on considère comme mesure préventive efficace, la mise à distance de l'habitation de toute zone humide ainsi que d'éléments tels que les arbres, des drains et autres matériels de pompage. Les géologues conseillent également la pose d'une géomembrane isolant le bâtiment du sol de manière à s'affranchir du phénomène saisonnier d'évapotranspiration. Enfin, il est capital que les canalisations d'eau enterrées puissent subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose le recours à des systèmes non rigides.



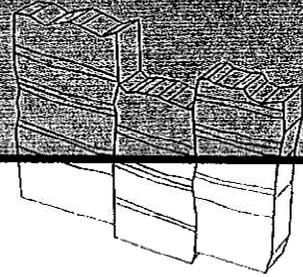
Coulage de fondations d'une habitation sur sols argileux. Sources : AQC

SCHEMA DES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES

Sources : BRGM - Myrièle Imbault



WWW.BRGM.FR



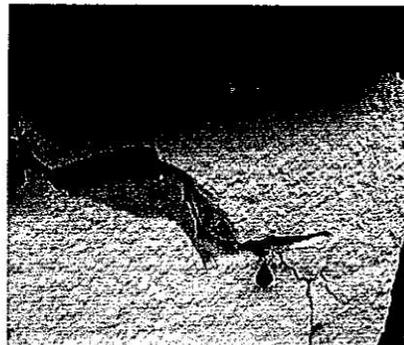
4 / Un phénomène connu et un risque maîtrisé par le BRGM

Le BRGM est le service géologique national français, l'établissement public de référence dans le domaine des sciences de la terre pour gérer les ressources et les risques du sol et du sous-sol.

L'expertise «risques» du BRGM

Les activités du BRGM en matière de risques naturels couvrent le risque sismique, les mouvements de terrain, les phénomènes de retrait-gonflement des argiles, les effondrements liés aux carrières souterraines et aux cavités naturelles et anthropiques, les risques côtiers... Ainsi, des équipes dédiées travaillent au quotidien à la connaissance des phénomènes et leur modélisation, à l'évaluation des dangers associés, à la surveillance, à l'étude de la vulnérabilité des sites exposés, à l'évaluation du risque et sa prévention, à la gestion de crises, mais aussi à la formation des différents acteurs concernés ainsi qu'à l'information du public.

Réparation des dégâts produits par le phénomène de retrait-gonflement des argiles sur la façade d'une maison.
Sources : BRGM



Maison fissurée dans le Pas-de-Calais, août 2003. Sources : BRGM - P. Barchi

Dans le cadre de sa mission de service public, le BRGM a notamment mené un programme de cartographie de cet aléa, mandaté par le Ministère de l'Écologie. Le BRGM est également engagé dans différents projets de recherche aux côtés de divers partenaires notamment pour caractériser les sols à risque. L'objectif est de pouvoir apporter des solutions concrètes pour la construction sur sols argileux.



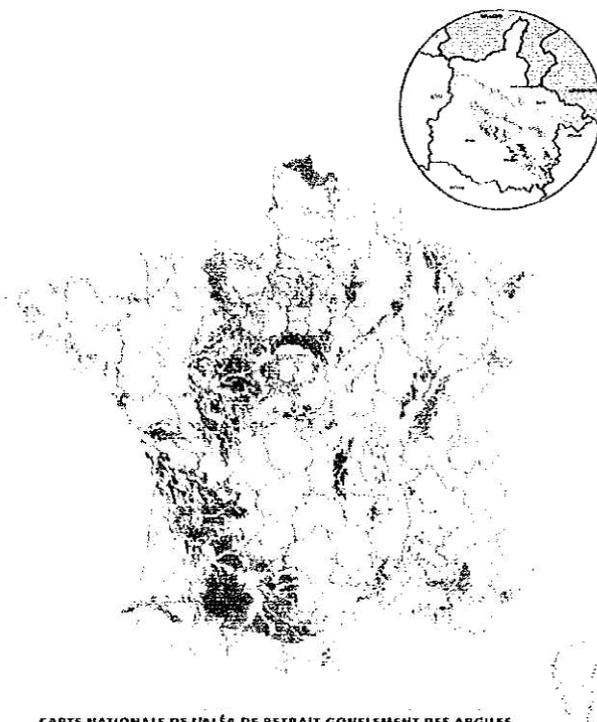
Geosciences pour une terre durable

brgm

WWW.BRGM.FR

Règlement

Plan Local d'Urbanisme de TIGEAUX



CARTE NATIONALE DE L'ALÉA DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Zone d'aléa retrait-gonflement :

| | |
|-------------|-----------------------------|
| Aléa fort | Aléa moyen |
| Aléa faible | Zone à priori non argileuse |

Le plan national de cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles

Ce programme ambitieux lancé à la fin des années 1990 est achevé depuis mi-2010. Désormais, chaque département français dispose d'une carte d'aléa à l'échelle 1/50 000 répertoriant les zones exposées au phénomène. Ces documents ont été produits sur la base des cartes géologiques à la même échelle. Les formations marneuses et argileuses ont été plus spécifiquement étudiées et notées selon trois critères : la lithologie (nature des roches), les caractéristiques géotechniques (résistance, plasticité...) et la minéralogie (espèces chimiques qui constituent le sol). Ces critères combinés permettent de déterminer la susceptibilité du sol au retrait-gonflement. L'étude de la répartition géographique des sinistres et de leurs fréquences (la sinistralité) permet de qualifier la probabilité de survenue du phénomène, autrement dit l'aléa.

Les cartes ainsi élaborées peuvent ensuite servir, par exemple, de guides pour la réalisation de Plans de Prévention des Risques (PPR) ou de DICRIM (Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs). Toutes ces données sont accessibles sur le site web www.georisques.gouv.fr.

UN SITE DE MESURE RELOCALISÉ À PROXIMITÉ D'ORLÉANS

Pour suivre le phénomène et nourrir ses travaux de modélisation numérique et de cartographie, le BRGM dispose d'un site expérimental de suivi du retrait-gonflement des argiles. Fin 2015, ce site a été déplacé en région Centre, à l'ouest d'Orléans.

L'instrumentation d'un site à Mormoiron (Vaucluse) durant 10 ans, de 2005 à 2014, a permis d'acquérir une grande quantité de données et d'étudier la dessiccation des sols argileux en période de déficit hydrique.

Les résultats récents, notamment en termes de modélisation des déplacements, ont renouvelé le besoin de diversification des observations pour obtenir des données issues de contextes climatiques différents, représentatifs des différentes régions de France métropolitaine.

Afin de répondre à ce besoin, le Ministère de l'Environnement et le BRGM ont instrumenté un nouveau site pour l'observation des argiles, sur la commune de Chaingy, située douze kilomètres à l'ouest d'Orléans.

Le nord et l'ouest d'Orléans sont en effet particulièrement touchés par le retrait-gonflement des argiles et présentent de nombreuses zones situées en aléa de niveau fort. En outre, d'un point de vue climatique comme géologique, la région d'Orléans est très similaire à la région parisienne, région-clé en termes d'enjeux.

La nouvelle station d'acquisition mesure en continu l'humidité et la température des sols argileux, l'humidité et la température de l'air, l'ensoleillement et la pluviométrie. Des capteurs de déplacement permettent de mesurer les tassements du sol.

Règlement

Plan Local d'Urbanisme de TIGEAUX