

# Commune de **Baslieux-Sous-Chatillon**

## **Plan Local d'Urbanisme**

### **4.1 - RÈGLEMENT**

#### **Pièce écrite**

Projet arrêté le 25 juillet 2019  
Projet mis à enquête du 10 septembre au 15 octobre 2020  
**Projet approuvé le 10 décembre 2020**

Cachet et signature du Maire



**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](mailto:bureau.etudes@geogram.fr)  
Site internet : [www.geogram.fr](http://www.geogram.fr)



*Aux fins du présent règlement, on entend par :*

## ➡ Voirie et accès

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

⇒ Voie privée : une voie privée est en général une voie appartenant à une personne privée, mais il peut s'agir également du domaine privé communal, tels les chemins ruraux. Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et donc être « ouverte au public » ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires. Par exemple, est considérée comme « ouverte à la circulation du public » une voie privée en impasse desservant six propriétés dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès.

⇒ Accès : l'accès correspond, au sein du terrain privé, à l'ouverture en façade donnant sur la voie de desserte (portail, porche) et au cheminement y conduisant.

## ➡ Alignement :

C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

## ➡ Extensions

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.

## ➡ Construction annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction

principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale (expl : garage, abri de jardin, piscine, abri à vélo,...).

#### ➡ **Faitage**

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (cf la hauteur de construction).

#### ➡ **Hauteur**

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 situé à sa verticale. 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.

#### ➡ **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.

#### ➡ **Limite séparative**

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.

#### ➡ **Surface de plancher**

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

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'Article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### **Toiture terrasse**

Une toiture terrasse est un toit plat ou présentant une pente inférieure ou égale à 12% qui peut être accessible ou non au public. Lorsqu'elle est accessible au public, la toiture terrasse est assimilée à une terrasse ou un balcon.



# **Titre I : Dispositions Générales**

Le présent règlement de PLU est établi en vertu des articles L 151-1 et R 151-1, conformément aux dispositions de l'Article R 151-27 du Code de l'Urbanisme relatif aux Plans locaux d'urbanisme.

## **Champs d'application territoriale du plan**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Baslieux-sous-Châtillon.

## **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**

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

- **LES ZONES AGRICOLES**

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

- **LES ZONES DE RICHESSES NATURELLES A PROTEGER.**

Article R\*151-24 : 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.

### **Mentions graphiques**

Les plans de zonage comportent des représentations graphiques :

- ➡ 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.
- ➡ Les éléments de paysage et du patrimoine identifiés en application de l'Article L 151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme. Les prescriptions figurent dans le règlement.
- ➡ 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.

### **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).

### **Dispositions particulières concernant les éléments du patrimoine bâti identifiés au titre du L151-19 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 :

Ces éléments sont les suivants :

1. Porche au 42 rue Valentine Régnier
2. Pigeonnier au 42 rue Valentine Régnier
3. Monument aux morts rue Valentine Régnier
4. Lavoir et fontaine à l'angle de la rue Valentine Régnier et de la rue du Tilleul
5. Porche rue du Tilleul (entrée de la Grand'Cour)



6. Fontaine rue de Valentine Régnier
7. Lavoir Rue Valentine Régnier
8. Mairie
9. Eglise
10. Fontaine Rue de l'Église
11. Porche Rue Saint-Vincent (habitation du 25 rue de l'Église)
12. Fontaine dans le vignoble

**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 sanitaire.
- 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. On insistera notamment sur la préservation et la restauration de tous les éléments de décor et des modénatures de façade.
- 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...).



# **Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines**

## **CHAPITRE 1 - ZONE UA**

### Définition de la zone

*Cette zone est identifiée sur les constructions du centre-bourg de Baslieux-sous-Châtillon.*

*Un secteur UAa est identifié sur le hameau d'Heurtebise qui n'est pas desservi par le réseau collectif d'assainissement.*

### Informations

*Les capacités des réseaux et des équipements publics existants permettent d'admettre immédiatement des constructions au sein de cette zone.*

*Le secteur est concerné par les périmètres de réciprocité identifiés autour des bâtiments d'élevage.*

### **Usage des sols et destination des constructions**

Cette zone est destinée à recevoir les constructions et aménagements ayant les destinations et sous destinations suivantes :

#### Habitation :

- Logement ;
- Hébergement.

#### Commerce et activités de service :

- artisanat et commerce de détail ;
- restauration ;
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- hébergement hôtelier et touristique.

#### Équipements d'intérêt collectif et services publics :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- locaux techniques 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 :

- Bureaux.

#### Exploitation agricole et forestière

- exploitation agricole.

## Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

### Sous-section 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- 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).
- La zone étant soumise à un aléa moyen de mouvement de terrain lié aux retrait/gonflement des argiles, il est conseillé de se reporter au guide « *Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel* » pour toute construction nouvelle (disponible sur le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)).

#### UA 1 Occupations et utilisations du sol interdites

---

- Les activités industrielles
- Les bâtiments agricoles à vocation d'élevage
- Les silos agricoles
- Les entrepôts
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- les terrains de camping et de caravanage, les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes et l'installation d'habitations légères hors terrain aménagé et les garages collectifs de caravanes.
- l'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les dépôts de matériaux autres que ceux nécessaires à l'activité agricole et viticole.
- Les terrains destinés à la pratique de sports motorisés ou activités sources de nuisances importantes.

#### UA 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition

---

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à enregistrement à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens.

## 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 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

## SOUS-SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### UA 11 – Règles maximales d'emprises au sol

---

Non réglementé

### UA 12 Hauteur des constructions

---

- ❖ La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout

de toiture ou jusqu'à l'acrotère en cas de toiture terrasse. En cas de terrain en pente, cette hauteur est calculée sur la façade donnant sur la voie publique.

- ❖ En terrain plat, le plancher des rez-de-chaussée ne doit pas être à plus de 0,80 mètres au-dessus du terrain naturel.
- ❖ 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, sans toutefois dépasser 12 mètres ;
  - La reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans, affectée à la même destination,
- ❖ Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

### **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**

---

1. Dans une bande de 25 mètres par rapport au domaine public (à l'exclusion des sentes rurales), les façades des constructions doivent être implantées :
  - Soit à l'alignement
  - Soit avec un recul de 15 mètres maximum
2. Pour les constructions situées au-delà de la bande de 25 mètres, il n'y a pas de contrainte particulière d'implantation.
3. En cas d'implantation en retrait ou lorsque la construction ne joint pas les deux limites séparatives aboutissant à la voie, l'alignement devra être matérialisé par un élément de liaison défini dans l'Article UA 17.
4. Les extensions des constructions existantes peuvent être édifiées avec un recul identique à celles-ci.
5. 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**

---

1. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ladite limite doit être au

moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3m.

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

---

1. La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 m.
2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

### **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 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.
- 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 contemporains 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.
  - Les architectures typiques d'autres régions ou pays.

### **➤ Dispositions générales sur le bâti ancien – façades en pierres et modénatures en briques ou en pierre :**

- La réhabilitation de l'existant devra remettre en valeur les aspects les plus caractéristiques

et valorisant de l'architecture traditionnelle locale du bâtiment. Il est notamment obligatoire de conserver et de restaurer toute modénature de brique de parement et de pierre de taille ou pierre appareillée (encadrement d'ouverture, corniche, bandeaux, lisses, chaînages etc.).

- Les traitements architecturaux, les matériaux et revêtements de façades devront assurer une composition harmonieuse entre la construction et l'architecture traditionnelle du village, caractérisée par la présence de la brique de parement, la pierre calcaire et les enduits de ton naturel. Par exemple, les murs en appareillage de meulière apparente seront rejointoyés à la chaux, le recouvrement complet de la façade est interdit.
- Sont interdits :
  - tout matériau d'imitation : placages, enduit ou peinture imitant la pierre ou la brique.
  - Le cimentage de la brique ou de la pierre.

#### ➤ Les constructions d'habitation, garages et annexes

##### Volume

- Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

##### Toitures

- Les toitures terrasses sont admises quand elles ne constituent pas la couverture principale des constructions.

##### Dans une bande de 25 mètres par rapport aux voies et emprises publiques (hormis les sentes rurales) :

- les toitures doivent avoir une pente entre 30 et 45° et être recouvertes en tuiles rouges à rouge flammé ou en ardoise.
- Cette disposition ne s'applique pas aux toitures terrasses, vérandas, aux extensions et annexes isolées.

##### Au-delà de la bande de 25 mètres par rapport aux voies et emprises publiques :

- Les toitures seront de teintes rouge à brunes ou ardoises.
- Cette disposition ne s'applique pas aux toitures terrasses, vérandas, aux extensions et annexes isolées.

##### Revêtement des constructions

- Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.



- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- Sont interdits :
  - Les couleurs vives et le blanc.
  - La mise en peinture ou en enduit des façades en pierre apparente.
  - L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels agglomérés, parpaings, etc...
- Les matériaux traditionnels locaux doivent être utilisés et appareillés simplement conformément à l'usage traditionnel avec de joints fins, non accusés ni par leur couleur ni par leur relief.
- Pour les bardages en bois, les teintes chêne doré, très claires ou jaunes sont interdites.
- Les enduits seront grattés ou lissés de ton beige ou sable suivant le nuancier ci-après :



Dans une bande de 25 mètres par rapport aux voies et emprises publiques (hormis les sentes rurales) :

- Les bardages métalliques et PVC sont interdits en partie verticale.
- Les portes constituées de panneaux en bardage métallique sont également interdites, ce qui n'exclut pas les portes métalliques.

#### ➤ Construction à vocation d'activités

Dans une bande de 25 mètres par rapport aux voies et emprises publiques (hormis les sentes rurales)

- Les constructions doivent respecter la même réglementation que pour les constructions d'habitations énoncées ci-dessus.

Au-delà de la bande de 25 mètres par rapport aux voies et emprises publiques :

- Les teintes des bardages métalliques autorisées sont les suivantes :

### Pour les façades :



### Pour les toitures :



- Les soubassements doivent être de taille réduites (maximum  $\frac{1}{4}$  de la hauteur de la façade) et d'une teinte équivalente ou plus sombre que le bâtiment.
- Les portes seront de préférence de même couleur et de même matériau que la façade.
- Les teintes des toitures en bardage métallique doivent être plus sombres que celles des façades et en accord avec les couleurs dominantes des couvertures traditionnelles. Sont à privilégier le rouge brun de la tuile vieillie et le gris de l'ardoise.
- Les dépôts de matériaux et aires de stockage doivent être faits à l'arrière des bâtiments ou cachés par des plantations.

### ➤ Les clôtures

- Les clôtures sur rue seront constituées :
  - soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2,50 mètres
  - soit d'un mur-bahut surélevé d'un élément à claire voie, sous réserve que la hauteur du mur-bahut soit de 70 cm minimum et que les ouvertures soient encadrées de piliers, avec une hauteur totale de clôture comprise entre 1,80 mètre et 2,50 mètres.
  - Les portails et porches d'entrée peuvent être réalisés en recul pour répondre à des contraintes d'accès.
  - Les murs et murets seront recouverts d'un enduit dont les teintes seront similaires à celles des revêtements des constructions.

Dans tous les cas sont interdits les clôtures sur rue s'apparentant à des :

- Plaques de béton préfabriqué, ajourées ou non,
- Murs avec parpaings apparents

- Imitations PVC de clôtures en bois (barreaudage horizontal ou vertical)
- Claustras ou canisses PVC/bois
- Bâches (plastiques ou textiles)
- Tuiles canal sur mur bahut.

- En limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2,60 mètres.

➤ **Dispositions particulières**

- Les citernes ou installations similaires seront enterrés ou dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.
- En façade sur rue, les coffrets techniques des volets roulants devront être intégrés dans la volumétrie générale de la construction sans débords sur les façades.
- Sont interdits en façade sur rue :
  - ✓ les antennes paraboliques, sauf impossibilité technique justifiée,
  - ✓ Les dispositifs tels que pompe à chaleur, climatiseur (ou tous dispositifs assimilés).
 Ils doivent être positionnés de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

## **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**

- Sont protégés au titre de l'Article de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme :
  4. Lavoir et fontaine à l'angle de la rue Valentine Régnier et de la rue du Tilleul
  5. Porche rue du Tilleul (entrée de la Grand'Cour)
  6. Fontaine rue de Valentine Régnier
  7. Lavoir Rue Valentine Régnier

8. Mairie

10. Fontaine Rue de l'Église

11. Porche Rue Saint-Vincent (habitation du 25 rue de l'Église)

La réglementation applicable sur ces bâtiments est présentée au « Titre I – Dispositions générales » du présent document.

### **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**

---

Il devra être préservé au minimum 20 % de la surface de la propriété (unité foncière située dans la zone) en espace non imperméabilisé, à l'exception des propriétés présentant une superficie inférieure à 300 m<sup>2</sup>.

#### **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**

---

Pour les espaces verts et paysagers (privés ou publics), le recours à des espèces végétales locales est fortement recommandé. La plantation d'espèces invasives est interdite. Une liste de ces espèces (locales et invasives) est annexée au présent document.

#### **UA 24 – Éléments de paysage identifiés**

---

Non réglementé

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

---

Pour toute construction nouvelle, le traitement des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire sauf en cas d'impossibilité technique.

#### **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 doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions. Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement minimum. En cas d’impossibilité technique justifiée, les places de stationnement pourront être créées sur le domaine privé dans un rayon maximum de 300 mètres de l’habitation.
- De plus, un emplacement vélo sécurisé et abrité est imposé pour les immeubles de plus de 4 logements.
- Autres activités : La surface affectée au stationnement est égale à 25 % de la surface de plancher affectée aux activités, sans être inférieur à 2 places.

### **UA 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 PRIVEES

### **Article UA 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 ...

Les accès auront une largeur minimale de 3,50 mètres et le terrain devra être desservi par une voie d’au moins 3,50 mètres de large.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## Article UA 30- Emplacements réservés à destination de voirie

---

Sans objet

### 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**

---

#### **Eau potable**

---

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

#### **Assainissement**

---

- Eaux usées : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

**En zone UAa :** La mise en œuvre d'un assainissement non collectif, conforme aux réglementations en vigueur et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol, est obligatoire.

- Eaux résiduaires industrielles et professionnelles (agricoles ou viti-vinicoles) : Leur rejet dans le réseau public d'assainissement est interdit. Il devra faire l'objet d'un assainissement individuel, vérifié et déclaré conforme aux normes en vigueur par les services du SPANC.

**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 attenant aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle. En cas d'impossibilité technique, les rejets dans le réseau collecteur sont autorisés.

## 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

N°	Objet	Superficie	Bénéficiaire
2	Création d'un arrêt bus scolaire – Emplacement existant abribus bois	9 m <sup>2</sup>	Commune de Baslieux-sous-Châtillon
3	Création d'un arrêt bus scolaire - Maison Martin	12 m <sup>2</sup>	Commune de Baslieux-sous-Châtillon
4	Création d'un arrêt bus scolaire Angle Cour des Dames	37 m <sup>2</sup>	Commune de Baslieux-sous-Châtillon

# CHAPITRE 2 - ZONE UB

## Définition de la zone

Cette zone est identifiée sur les constructions plus récentes de Baslieux-sous-Châtillon avec une densité et des implantations différentes de la zone UA.

Un secteur UBa est identifié sur la rue du Vieux Moulin qui n'est pas desservie par le réseau collectif d'assainissement.

Un secteur UBzh est identifié sur une parcelle concernée par une zone humide.

## Informations

Les capacités des réseaux et des équipements publics existants permettent d'admettre immédiatement des constructions au sein de cette zone.

Le secteur est concerné par les périmètres de réciprocité identifiés autour des bâtiments d'élevage.

## **Usage des sols et destination des constructions**

Cette zone est destinée à recevoir les constructions et aménagements ayant les destinations et sous destinations suivantes :

### Habitation :

- Logement ;
- Hébergement.

### Commerce et activités de service :

- artisanat et commerce de détail ;
- restauration ;
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- hébergement hôtelier et touristique.

### Équipements d'intérêt collectif et services publics :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- locaux techniques 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 :

- Bureaux.



## Exploitation agricole et forestière

- exploitation agricole.

## **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
- 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).
- La zone étant soumise à un aléa moyen de mouvement de terrain lié aux retrait/gonflement des argiles, il est conseillé de se reporter au guide « *Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel* » pour toute construction nouvelle (disponible sur le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)).

## **UB 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

---

- Les activités industrielles
- Les bâtiments agricoles à vocation d'élevage
- Les silos agricoles
- Les entrepôts
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- les terrains de camping et de caravanage, les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes et l'installation d'habitations légères hors terrain aménagé et les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de matériaux autres que ceux nécessaires à l'activité agricole et viticole.
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques y compris celles d'une hauteur inférieure à 12 mètres.
- Les terrains destinés à la pratique de sports motorisés ou activités sources de nuisances importantes.

## **UB 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

---

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à enregistrement à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni

aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens.

- Au sein du secteur concerné par la protection des vues sur l'Eglise seuls sont autorisés les chemins d'accès et les constructions ou aménagements (terrasse, dalle...) ne créant pas de surélévation supérieure à 1 mètre par rapport au terrain naturel.
- Au sein du secteur UBzh : les constructions et aménagements sont autorisés à condition de préserver l'alimentation de la zone humide présente en aval du terrain. L'écoulement identifié sur le plan de zonage en Zone humide doit être pris en compte dans tout projet d'aménagement de la parcelle afin d'être restitué en aval (préservation du débit et de la qualité de l'eau).

## **SOUS-SECTION 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

### **UB 3 – Mixité des constructions sur une même unité foncière**

---

Non réglementé

### **UB 4 – Majorations de volume constructible selon emprise au sol et hauteur**

---

Non réglementé

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

---

Non réglementé

### **UB 6 – Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale**

---

Non réglementé

### **UB 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

### **UB 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

### **UB 9 – Proportion de logement d'une taille minimale**

---

Non réglementé

### **UB 10 – Pourcentage des programmes de logements affectés à des catégories de logement**

---

Non réglementé

## Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Sous-section 1 - Volumétrie et implantation des constructions

#### **UB 11 – Règles maximales d’emprises au sol**

---

L’emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50 % de la superficie de l’unité foncière située dans la zone.

#### **UB 12 Hauteur des constructions**

---

- La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres à partir du terrain naturel jusqu’à l’égout de toiture ou jusqu’à l’acrotère en cas de toiture terrasse. En cas de terrain en pente, cette hauteur est calculée sur le milieu de la façade donnant sur la voie publique.
- En terrain plat, le plancher des rez-de-chaussée ne doit pas être à plus de 0,80 mètre au-dessus du terrain naturel.
- 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, sans toutefois dépasser 12 mètres ;
  - La reconstruction à l’identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans, affectée à la même destination,
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

#### **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**

---

1. Les constructions doivent respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques
2. Dans le cas d’un terrain présentant un dénivelé supérieur à 1,80 mètre, dans la bande de recul des 6 mètres, entre le niveau de la chaussée (axe de la chaussée) et le terrain naturel moyen, les constructions peuvent s’implanter avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
3. les extensions des constructions existantes peuvent être édifiées avec un recul identique à

celles-ci.

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

## **UB 15 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

1. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ladite limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3m.
2. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette règle peuvent être autorisées à condition de ne pas réduire le recul existant avec les limites séparatives.

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

---

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 m, si celles-ci comportent des ouvertures en vis à vis. Cette distance peut être réduite de moitié si les constructions ne comportent pas de vis-à-vis.

## **[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.
- 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 contemporains 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.
- Les architectures typiques d'autres régions ou pays.

➤ **Dispositions générales sur le bâti ancien – façades en pierres et modénatures en briques ou en pierre :**

- La réhabilitation de l'existant devra remettre en valeur les aspects les plus caractéristiques et valorisant de l'architecture traditionnelle locale du bâtiment. Il est notamment obligatoire de conserver et de restaurer toute modénature de brique de parement et de pierre de taille ou pierre appareillée (encadrement d'ouverture, corniche, bandeaux, lisses, chaînages etc.).
- Les traitements architecturaux, les matériaux et revêtements de façades devront assurer une composition harmonieuse entre la construction et l'architecture traditionnelle du village, caractérisée par la présence de la brique de parement, la pierre calcaire et les enduits de ton naturel. Par exemple, les murs en appareillage de meulière apparente seront rejointoyés à la chaux, le recouvrement complet de la façade est interdit.
- Sont interdits :
  - tout matériau d'imitation : placages, enduit ou peinture imitant la pierre ou la brique.
  - Le cimentage de la brique ou de la pierre.

➤ **Les constructions d'habitation, garages et annexes**

Volume

- Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Toitures

- Les toitures terrasses sont admises quand elles ne constituent pas la couverture principale des constructions.

Dans une bande de 25 mètres par rapport aux voies et emprises publiques (hormis les sentes rurales) :

- les toitures doivent avoir une pente entre 30 et 45° et être recouvertes en tuiles rouge à rouge flammé ou en ardoise.

- Cette disposition ne s'applique pas aux toitures terrasses, vérandas, aux extensions et annexes isolées.

Au-delà de la bande de 25 mètres par rapport aux voies et emprises publiques :

- Les toitures seront de teintes rouge à brunes ou de teinte ardoise.
- Cette disposition ne s'applique pas aux toitures terrasses, vérandas, aux extensions et annexes isolées.

Revêtement des constructions

- Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.
- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- Sont interdits :
  - Les couleurs vives et le blanc.
  - La mise en peinture ou en enduit des façades en pierre apparente et des modénatures en briques.
  - L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels agglomérés, parpaings, etc...
- Les matériaux traditionnels locaux doivent être utilisés et appareillés simplement conformément à l'usage traditionnel avec de joints fins, non accusés ni par leur couleur ni par leur relief.
- Pour les bardages en bois, les teintes chêne doré, très claires ou jaunes sont interdites.
- Les enduits seront grattés ou lissés de ton beige ou sable suivant le nuancier ci-après :



Dans une bande de 25 mètres par rapport aux voies et emprises publiques (hormis les sentes rurales) :

- Les bardages métalliques et PVC sont interdits en partie verticale.

- Les portes constituées de panneaux en bardage métallique sont également interdites, ce qui n'exclut pas les portes métalliques.

### ➤ Construction à vocation d'activités

Dans une bande de 25 mètres par rapport aux voies et emprises publiques (hormis les sentes rurales)

- Les constructions doivent respecter la même réglementation que pour les constructions d'habitations énoncées ci-dessus.

Au-delà de la bande de 25 mètres par rapport aux voies et emprises publiques :

- Les teintes des bardages métalliques autorisées sont les suivantes :

Pour les façades :



Pour les toitures :



- Les soubassements doivent être de taille réduites (maximum ¼ de la hauteur de la façade) et d'une teinte équivalente ou plus sombre que le bâtiment.
- Les portes seront de préférence de même couleur et de même matériau que la façade.
- Les teintes des toitures en bardage métallique doivent être plus sombres que celles des façades et en accord avec les couleurs dominantes des couvertures traditionnelles. Sont à privilégier le rouge brun de la tuile vieillie et le gris de l'ardoise.
- Les dépôts de matériaux et aires de stockage doivent être faits à l'arrière des bâtiments ou cachés par des plantations.

### ➤ Les clôtures

- Les clôtures sur rue seront constituées :
  - soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2,50 mètres

- soit d'un mur-bahut surélevé d'un élément à claire voie sous réserve que la hauteur du mur-bahut soit de 70 cm minimum et que les ouvertures soient encadrées de piliers, avec une hauteur totale de la clôture comprise entre 1,80 m et 2,50 mètres.
- Soit d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 2,50 m : haie végétale, grille, ou grillage métallique doublé de préférence d'une haie végétale (composée d'essences locales – voir la liste en annexe du règlement).
- Les portails et porches d'entrée peuvent être réalisés en recul pour répondre à des contraintes d'accès.
- Les murs et murets seront recouverts d'un enduit dont les teintes seront similaires à celles des revêtements des constructions.

Dans tous les cas sont interdits les clôtures sur rue s'apparentant à des :

- Plaques de béton préfabriqué, ajourées ou non
  - Murs avec parpaings apparents
  - Imitations PVC de clôtures en bois (barreaudage horizontal ou vertical)
  - Claustras ou canisses PVC/bois
  - Bâches (plastiques ou textiles)
  - Tuiles canal sur mur bahut.
- En limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2,60 mètres.

#### ➤ Dispositions particulières

- Les citernes ou installations similaires seront enterrés ou dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.
- En façade sur rue, les coffrets techniques des volets roulants devront être intégrés dans la volumétrie générale de la construction sans débords sur les façades.
- Sont interdits en façade sur rue :
  - ✓ les antennes paraboliques, sauf impossibilité technique justifiée,
  - ✓ Les dispositifs tels que pompe à chaleur, climatiseur (ou tous dispositifs assimilés).
 Ils doivent être positionnés de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

## **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**

---

- Sont protégés au titre de l'Article de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme :
  1. Porche au 42 rue Valentine Régnier
  2. Pigeonnier au 42 rue Valentine Régnier
  3. Monument aux morts rue Valentine Régnier
  9. Eglise
  12. Fontaine dans le vignoble

La réglementation applicable sur ces bâtiments est présentée au « Titre I – Dispositions générales » du présent document.

## **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**

---

Il devra être préservé au minimum 30 % de la surface de l'unité foncière située sur la zone en espace non imperméabilisé.

### **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**

---

Pour les espaces verts et paysagers (privés ou publics), le recours à des espèces végétales locales est fortement recommandé. La plantation d'espèces invasives est interdite. Une liste de ces espèces (locales et invasives) est annexée au présent document.

## **UB 24 – Éléments de paysage identifiés**

---

Non réglementé

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

---

Pour toute construction nouvelle, le traitement des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire sauf en cas d'impossibilité technique.

## **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 à usage d'habitation : 2 places de stationnement à l'intérieur de la parcelle par logement minimum. En cas d'impossibilité technique justifiée, les places de stationnement pourront être créées sur le domaine privé dans un rayon maximum de 300 mètres de l'habitation.
- De plus, un emplacement vélo sécurisé et abrité est imposé pour les immeubles de plus de 4 logements.
- Autres activités : La surface affectée au stationnement est égale à 25 % de la surface de plancher affectée aux activités, sans être inférieur à 2 places.

## **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**

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 ... Les accès auront une largeur minimale de 3,50 mètres et le terrain devra être desservi par une voie d'au moins 3,50 mètres de large.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

#### **UB 30- Emplacements réservés à destination de voirie**

Sans objet

### Sous-section 2 – Desserte par les réseaux

#### **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**

##### **Eau potable**

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

##### **Assainissement**

- Eaux usées : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

**En zone UBa :** La mise en œuvre d'un assainissement non collectif, conforme aux réglementations en vigueur et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol, est obligatoire.

- Eaux résiduaires industrielles et professionnelles (agricoles ou viti-vinicoles) : Leur rejet dans le réseau public d'assainissement est interdit. Il devra faire l'objet d'un assainissement individuel, vérifié et déclaré conforme aux normes en vigueur par les services du SPANC.

### **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 pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle. En cas d'impossibilité technique, 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 – Emplacements réservés**

N°	Objet	Superficie	Bénéficiaire
5	Extension du cimetière	565 m <sup>2</sup>	Commune de Baslieux-sous-Châtillon

# **Titre III : Dispositions applicables aux zones agricoles**

## **CHAPITRE UNIQUE - 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.

Cette zone comporte trois secteurs :

- Ap : secteur de la zone agricole inconstructible.
- Ae : secteur réservé aux activités agricoles liées à l'élevage. Les constructions à usage d'habitation sont autorisées.
- Av : secteur inconstructible identifié sur les parcelles en AOC Champagne
- Ah : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée où les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont autorisées.

### Informations

- Dans l'emprise du zonage du Plan de Prévention des Risques glissement de terrain s'appliquent les dispositions du règlement du PPR annexé.
- Le secteur est concerné par les périmètres de réciprocité identifiés autour des bâtiments d'élevage.
- Le secteur est également concerné par les périmètres de protection identifiés autour du captage d'eau potable.

## **SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

Rappels :

- 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 L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme.
- 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).
- La zone étant soumise à un aléa moyen de mouvement de terrain lié aux retrait/gonflement des argiles, il est conseillé de se reporter au guide « *Comment*

*prévenir les désordres dans l'habitat individuel » pour toute construction nouvelle (disponible sur le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)).*

## **A 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

---

- Les constructions non nécessaires aux activités agricoles.
- Les terrains de camping et de caravanage (à l'exception d'installations temporaires réservées au travail saisonnier agricole).
- Le stationnement des caravanes et l'installation d'habitations légères hors terrain aménagé.
- Toutes constructions et installations à moins de 6 mètres des berges des rus et des cours d'eau.
- De plus au sein des zones humides à protéger, identifiées au plan de zonage, sont interdits (ces règles ne s'appliquent pas aux terrains ayant fait l'objet d'une étude de détermination de zones humides qui a conclu sur l'absence de zones humides) :
  - Tous travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
  - Les comblements, affouillements et exhaussements
  - Les nouveaux drainages
  - Les dépôts de toute nature,
  - La création de plans d'eau artificiels,
  - La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
  - L'imperméabilisation des sols.

Au sein des secteurs Ap, toutes les constructions ou installations sont interdites.

Au sein du secteur Av, toutes les constructions ou installations sont interdites à l'exception de celles autorisées dans ce secteur à l'Article 2. Les éoliennes non nécessaires à des équipements collectifs sont interdites.

## **A 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

---

- Les constructions liées à la diversification agricole dont la valorisation non alimentaire des agro ressources et si elles restent accessoires à la production principale.
- 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.).
- Au des zones humides à protéger identifiées au plan de zonage sont seulement autorisés :
  - ✓ Les équipements publics liés à la mise en œuvre de systèmes d'assainissement collectif.
  - ✓ Les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public (éducation à l'environnement) sous réserve qu'elles restent compatibles avec les infrastructures et équipements publics et qu'elles justifient d'une bonne insertion dans le site.
  - ✓ les affouillements et exhaussements du sol en cas de nécessité écologique justifiée (restauration écologique de la zone humide).

Au sein du secteur Ae, les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition d'être nécessaires à l'activité d'élevage implantée sur ce secteur.

Au sein du secteur Ah, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont autorisées.

Au sein du secteur Av, seules les opérations de restauration des loges de vignes, réalisées dans le respect des matériaux traditionnels sont autorisées.

## SOUS-SECTION 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### A 3 – Mixité des constructions sur une même unité foncière

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

### A 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

A 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

A 9 – Proportion de logement d'une taille minimale

---

Non réglementé

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

---

Non réglementé

## SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Sous-section 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A 11 – Règles maximales d'emplises au sol

---

Au sein du secteur Ah : l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30 % de l'unité foncière.

A 12 Hauteur des constructions

---

- ❖ Dans les secteurs Ae et Ah, la hauteur des constructions à usage d'habitation (et leurs éventuelles annexes) ne doit pas dépasser 8 mètres à l'égout à partir du terrain naturel.
- ❖ La hauteur des autres constructions ne peut excéder 12 mètres à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage. Toutefois une hauteur supérieure pourra être autorisée lorsqu'elle est justifiée par des raisons techniques liées à la nature de l'activité à condition que l'intégration du bâtiment dans le paysage soit prise en compte

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

---

1. Sauf aménagement ou extension, cas où le projet de construction peut respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, les constructions doivent être implantées avec un recul :
  - d'au moins 15 mètres de l'axe de la chaussée de la RD 224 et de la RD 24 (hors agglomération).
  - d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service



public.

## **A 15 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

1. Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ladite limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3m.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

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

---

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur la même unité foncière ne doit pas être inférieure à 6 mètres.

### **Sous-section 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

## **A 17 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures**

---

### **➤ Dispositions générales**

- 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.
- 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.

- Les architectures typiques d'autres régions ou pays.

➤ *Pour les bâtiments d'activité, les teintes des bardages métalliques autorisées sont les suivantes :*

Pour les façades :



Pour les toitures :



- Pour les bardages en bois, les teintes chêne doré, très claires ou jaunes sont interdites.
- Les portes seront de préférence de même couleur et de même matériau que la façade.
- Les teintes des toitures en bardage métallique doivent être plus sombres que celles des façades et en accord avec les couleurs dominantes des couvertures traditionnelles. Sont à privilégier le rouge brun de la tuile vieillie et le gris de l'ardoise.
- Les clôtures devront être constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage.
- Les dépôts de matériaux et aires de stockage doivent être faits à l'arrière des bâtiments ou cachés par des plantations.

➤ *Pour les constructions à vocation d'habitation, garages et annexes autorisées dans la zone :*

*Volume*

- Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

*Toitures*

- Les toitures terrasses sont admises quand elles ne constituent pas la couverture principale des constructions.
- Les toitures doivent avoir une pente de 45° maximum et être recouvertes en tuiles rouges à brunes ou en ardoise ou présenter une teinte rouge à brune ou une teinte ardoise.
- Cette disposition ne s'applique pas aux toitures terrasses, vérandas, aux extensions et annexes isolées.

*Revêtement des constructions*

- Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.
- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- Sont interdits :
  - Les couleurs vives et le blanc.
  - La mise en peinture ou en enduit des façades en pierre apparente et des modénatures en briques.
  - L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels agglomérés, parpaings, etc...
- Les matériaux traditionnels locaux doivent être utilisés et appareillés simplement conformément à l'usage traditionnel avec de joints fins, non accusés ni par leur couleur ni par leur relief.
- Pour les bardages en bois, les teintes chêne doré, très claires ou jaunes sont interdites.
- Les enduits seront grattés ou lissés de ton beige ou sable suivant le nuancier ci-après :



## A 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.

## A 19 Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger

- Est protégée au titre de l'Article de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme :  
12. Fontaine dans le vignoble

La réglementation applicable sur ces bâtiments est présentée au « Titre I – Dispositions générales » du présent document.

### 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**

---

Il devra être conservé au minimum 50 % de la surface de l'unité foncière en espaces non imperméabilisés.

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

---

- La plantation d'espèces invasives est interdite. Une liste de ces espèces est annexée au présent document.
- Au minimum 40 % de la propriété doit être maintenue en espaces verts (enherbé ou planté).

#### **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**

---

Pour toute construction nouvelle, le traitement des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire sauf en cas d'impossibilité technique.

### SOUS-SECTION 4 – STATIONNEMENT

#### **A 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 au minimum 2 places de stationnement par habitation.

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

---

Non réglementé

## SECTION 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### 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 ... Les accès auront une largeur minimale de 3,50 mètres et le terrain devra être desservi par une voie d'au moins 3,50 mètres de large.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

#### **A 30- Emplacements réservés à destination de voirie**

Sans objet

### 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**

##### **Eau potable**

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage ou forage conformes à la réglementation sanitaire 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, prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

##### **Assainissement**

- Eaux usées : L'assainissement individuel est obligatoire et les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur.

- Eaux résiduaires industrielles et professionnelles (agricoles ou viti-vinicoles) : Leur rejet dans le réseau public d'assainissement est interdit. Il devra faire l'objet d'un assainissement individuel, vérifié et déclaré conforme aux normes en vigueur par les services du SPANC.

### **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 pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle. En cas d'impossibilité technique, les éventuels rejets dans le réseau collecteur ne devront pas dépasser 1 litre/seconde/hectare.

### **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 – EMBLEMENTS RESERVES**

N°	Objet	Superficie	Bénéficiaire
1	Création d'un point d'information, aire de pique-nique, aménagements paysagers...	840 m <sup>2</sup>	Commune de Baslieux-sous-Châtillon

# Titre IV : Dispositions applicables aux zones naturelles

## CHAPITRE UNIQUE - ZONE N

### Définition de la zone

- La zone N comprend les secteurs du territoire à protéger de l'urbanisation nouvelle.
- Un secteur Ne, à vocation d'équipements publics, est identifié autour du terrain de loisirs.

### Informations

- Dans l'emprise du zonage du Plan de Prévention des Risques glissement de terrain s'appliquent les dispositions du règlement du PPR annexé.
- Le secteur est concerné par les périmètres de réciprocity identifiés autour des bâtiments d'élevage.
- Le secteur est également concerné par les périmètres de protection identifiés autour du captage d'eau potable.

## SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage identifiés et protégées au PLU au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme.
- Conformément à l'Article L 113-2 du code de l'urbanisme, les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'Article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.

### N 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions de toute nature autre que celles énumérées à l'Article ci-après.
- Les terrains de camping et de caravannage
- Le stationnement des caravanes et l'installation d'habitations légères hors terrain aménagé.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Toutes constructions et installations à moins de 6 mètres des berges des rus et des cours d'eau.

De plus au sein des zones humides à protéger identifiées au plan de zonage sont interdits :

- Tous travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,



- Les comblements, affouillements et exhaussements
- Les nouveaux drainages,
- Les dépôts de toute nature,
- La création de plans d'eau artificiels,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
- L'imperméabilisation des sols.

## **N 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

---

- 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 Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).
- Les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la forêt.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion de l'eau potable.

Au des zones humides à protéger identifiées au plan de zonage sont seulement autorisés :

- Les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public (éducation à l'environnement) sous réserve qu'elles restent compatibles avec les infrastructures et équipements publics et qu'elles justifient d'une bonne insertion dans le site.
- les affouillements et exhaussements du sol en cas de nécessité écologique justifiée (restauration écologique de la zone humide).
- Les boisements rivulaires (ripisylve) doivent être préservés. Leur défrichement partiel, leur coupe ou abattage sera soumis à autorisation du conseil municipal.

Au sein du secteur Ne, sont seulement autorisés les constructions et installations liées aux équipements publics.

### **SOUS-SECTION 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

#### **N 3 – Mixité des constructions sur une même unité foncière**

---

Non réglementé

#### **N 4 – Majorations de volume constructible selon emprise au sol et hauteur**

---

Non réglementé

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

Non réglementé

## **N 6 – Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale**

Non réglementé

## **N 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

## **N 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

## **N 9 – Proportion de logement d'une taille minimale**

Non réglementé

## **N 10 – Pourcentage des programmes de logements affectés à des catégories de logement**

Non réglementé

# **SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

## **SOUS-SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

## **N 11 – Règles maximales d'emprises au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20 % de l'unité foncière.

## **N 12 Hauteur des constructions**

1. La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres au faîtage (ou 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse).
2. Pourront dépasser cette hauteur, dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **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**

---

1. Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.
2. Au sein du secteur Ne : les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies publiques ou en retrait d'au moins 1 mètre.
3. Les dispositions de cet Article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **N 15 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

1. Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ladite limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3m.
2. Au sein du secteur Ne : les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait d'au moins 3 mètres.
3. Cet Article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

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

---

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur la même unité foncière ne doit pas être inférieure à 6 mètres.

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

## **N 17 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures**

---

### **➤ Dispositions générales**

- 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.
- 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.
  - Les architectures typiques d'autres régions ou pays.
- Pour les bardages en bois, les teintes chêne doré, très claires ou jaunes sont interdites.
- Les teintes des toitures en bardage métallique doivent être plus sombres que celles des façades et en accord avec les couleurs dominantes des couvertures traditionnelles. Sont à privilégier le rouge brun de la tuile vieillie et le gris de l'ardoise.
- Les clôtures donnant sur l'espace public devront être constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage.
- Les terrassements importants et les talutages excessifs sont interdits. En terrain plat, le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas être à plus de 80 cm au-dessus du terrain naturel.

## **N 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.

## **N 19 Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger**

Non réglementé

### 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**

Non réglementé

#### **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**

Pour toute construction nouvelle, le traitement des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire sauf en cas d'impossibilité technique.

### SOUS-SECTION 4 – STATIONNEMENT

#### **N 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.

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

Non réglementé

## **SECTION 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**

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

#### **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 ...

Les accès auront une largeur minimale de 3,50 mètres et le terrain devra être desservi par une voie d'au moins 3,50 mètres de large.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## **N 30- Emplacements réservés à destination de voirie**

---

Sans objet

### **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**

---

### **Eau potable**

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- Eau à usage non domestique : les captages, forages, prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

### **Assainissement**

- Eaux usées : Eaux usées : L'assainissement individuel est obligatoire et les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- Eaux résiduaires industrielles et professionnelles (agricoles ou viti-vinicoles) : Leur rejet dans le réseau public d'assainissement est interdit. Il devra faire l'objet d'un assainissement individuel, vérifié et déclaré conforme aux normes en vigueur par les services du SPANC.

## **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 pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle. En cas d'impossibilité technique, les éventuels rejets dans le réseau collecteur ne devront pas dépasser 1 litre/seconde/hectare.

### **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 – Emplacements réservés**

SANS OBJET

## **ANNEXES**



# LISTE DES ESPECES VEGETALES RECOMMANDEES (ARBRES ET ARBUSTES)

Liste des essences arborées préconisées par le Parc Naturel régional de la Montagne de Reims



Arbres	Hauteur (m)	Croissance			Haut de taille	Haut de voir	Cépage	Arbre de tout jrs	Sol			Besoins en lumière	Floraison	Pursazant	Cunucul	Mulléro	Insectes auxiliaires	Fume	Comestibilité	Ripolyne	Libero
		Lente	Moyenne	Rapide					Acide	Calcaire	Humide										
Alisier blanc	3-20	x	x					+	+	+	-										+
Alisier terminal	10-20		x					++	++	++	-	++	+						+	Milieu et haut de talus	+
Aulne glutineux	20-25						+		+	+	+	++						Refuge (racines) Fruits		Pied	
Bouleau verruqueux	20-25			x			+	++	++	++	++	++	(Avril-Mai)							Milieu et haut de talus	+
Charme commun	10-25	x	x			++	++	++	+	+	+						+	Modification Fruits			Gestion difficile
Chêne pédonculé	20-35	x	x					++	++	+	+	++	(Avril-Mai)			+				Haut de talus	+
Chêne sessile	20-40	x	x					++	++	++	+		(Mai)								
Erable Champêtre	6-15	x	x			++	++	++	+	++	+	++				++	+	Fruits	+	Milieu et haut de talus	+
Hêtre	30-40					++		++	+	+	+		(Avril-Mai)								
Merisier	15-30			x				++	+	++	+	+				+	+	Fruits	+	Milieu et haut de talus	+
Poirier sauvage	8-20	x						++			+	+	(Avril-Mai)		(+)					Milieu et haut de talus	+
Pommier commun	6-15		x			++	++	++	+	++	++	++			+					Milieu et haut de talus	+
Saule blanc	5-25			x				+	+	+	++	++				+				Pied	+
Saule Marsault	3-18			x		+	+	+	+	+	+	++	(Mars-Avril)			+		Fruits	+	Pied	+
Sorlier des oiseaux	5-15		x			+	+	+	++	-		++	(Mai-juin)					Fruits	-		+
Tilleul des bois	20-30		x				+	++	+	+	+					++	+			Haut de talus	





Liste des essences arbustives préconisées par le Parc naturel régional de la Montagne de Reims

Hauteur (m)	Arbustes	Croissance			Haie taillée	Haie vive	Capée	Arbre de haut jet	Sol			Séjour en lumière	Floraison	Persistant	Éprouvé	Mélière	Insectes auxiliaires	Famine	Comestible	Épiphyte	Lisière
		Lente	Moyenne	Rapide					Acide	Calcaire	Humide										
4-10	Aubépine épineuse		x	x	++	++			+	++	+	+	+		+	+		Modification Fruits	-	Milieu et haut de talus	+
4-10	Aubépine monogyne		x	x	++	++			+	++	+	+	+		+	+		Modification Fruits	-	Milieu et haut de talus	+
1-2	Cornouiller à balais		x		+	+			(+)	+		+	(Mai - Juin)					Fruits	toxique		+
4-12	Cerisier de Sainte Lucie		x		++	++	++		-	++	-	++	(Avril)			+		Fruits	+		+
2-5	Cornouiller mâle			x	++	++	+		++	++	-										
2-5	Cornouiller sanguin		x		++	++	+		(+)	++	+	+	(Mai - Juillet)			+	+	Modification / Abri & Fruits (hiver)	-	Milieu et haut de talus	+
2-5	Eglantier			x	++	++			+	+	-	++	(Mai - Juillet)		+		+	Fruits	-	Haut de talus	+
2-6	Fusain d'Europe		x	x	++	++			-	+	+	+					+	Fruits	toxique	Milieu et haut de talus	+
4-9	Genévrier commun		x						+	++	-	++	(Mai - Juin)								
1-30	Lierre		x			+		liane	+	+	+	-	(Septembre - octobre)	*		++	+	Modification Abri & Fruits(hiver)	toxique	Rôle épureur des eaux	
4-9	Néflier commun		x						++	-	-	+	(Mai)					Fruits	+		+
2-5	Nerprun purgatif		x		++	++			+	+	+	+	(Mai - Juin)			+		Fruits	toxique		
2-5	Noisetier		x	x	++	++	++		+	+	+	-	(Janvier-Mars)			+	+	Fruits	+	Milieu et haut de talus	+
1-5	Prunellier		x		++	++			(+)	+	+	+	(Avril)		+	+		Modification / Abri & Fruits	-	Milieu et haut de talus	+
2-10	Sureau noir			x	++	++	++		-	+	+	+	+				+	Fruits	-	Haut de talus	+
2-4	Troène commun			x	++	++	+		(+)	+	+	+	(Mai - Juillet)	(+)		+		Modification Fruits	toxique	Milieu et haut de talus	+
1-3	Vierne lantane		x		++	++			+	++	-	+	(Mai - Juin)	(+)					-	Milieu et haut de talus	+
2-4	Vierne obier		x	x	++	++			(+)	+	+	+	(Mai - Juin)				+	Fruits	-	Milieu et haut de talus	



# LISTE DES ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES

LISTE DES ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES DE CHAMPAGNE-ARDENNE - CBNBP

CD_REF	NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIRE	Statut invasif CA
112463	<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne-vierge commune	A1
117503	<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777	Renouée du Japon	A1
117860	<i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753	Robinier faux-acacia	A1
79766	<i>Acer negundo</i> L., 1753	Erable negundo ; Erable à feuilles de frêne	A2
80824	<i>Allanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Alliante ; Aliante glanduleux ; Faux-vernis du Japon ; Vernis de Chine	A2
86975	<i>Bunias orientalis</i> L., 1753	Bunias d'Orient	A2
92663	<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne., 1879	Cotonéaster horizontal	A2
95980	<i>Elodea canadensis</i> Michx., 1803	Elodée du Canada	A2
95983	<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920	Elodée à feuilles étroites	A2
99260	<i>Galega officinalis</i> L., 1753	Sainfoin d'Espagne ; Ulias d'Espagne	A2
103543	<i>Impatiens balfouri</i> Hook.f., 1903	Balsamine de Balfour	A2
103547	<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya ; Balsamine géante	A2
105433	<i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule	A2
112465	<i>Parthenocissus quinquefolia</i> (L.) Planch., 1887	Vigne vierge à cinq folioles	A2
122630	<i>Senecio inaequidens</i> DC., 1838	Sénéçon du Cap	A2
124164	<i>Solidago canadensis</i> L., 1753	Solidage du Canada	A2
124168	<i>Solidago gigantea</i> Aiton, 1789	Solidage glabre	A2
125330	<i>Symphytotrichum lanceolatum</i> (Willd.) G.L.Nesom, 1995	Aster à feuilles lancéolées	A2
125337	<i>Symphytotrichum x salignum</i> (Willd.) G.L.Nesom, 1995	Aster à feuilles de saule	A2
82080	<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L., 1753	Ambroisie à feuilles d'Armoise ; Ambroisie élevée ; Ambroisie annuelle	P1
85763	<i>Berberis aquifolium</i> Pursh, 1814	Mahonia faux-houx	P1
86869	<i>Buddleia davidii</i> Franch., 1887	Buddleia du père David ; Arbre aux papillons	P1
117723	<i>Rhus typhina</i> L., 1756	Sumac hérissé ; Sumac amarante	P1
610847	<i>Ambrosia psilostachya</i> DC., 1836	Ambroisie à épis grêles ; Ambroisie vivace	P2
105211	<i>Lathyrus latifolius</i> L., 1753	Gesse à larges feuilles	P2
125324	<i>Symphoricarpos albus</i> (L.) S.F.Blake, 1914	Symphorine à fruits blancs	P2

85469	<i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783	Azolla fausse-fougère ; Azolla fausse-filicule	E1
4419	<i>Campylopus introflexus</i> (Hedw.) Brid.	(Bryophyte)	E1
95823	<i>Egeria densa</i> Planch., 1849	Elodée dense	E1
159690	<i>Glyceria striata</i> (Lam.) Hitchc., 1928	Glycerie striée	E1
101055	<i>Helianthus tuberosus</i> L., 1753	Topinambour ; Artichaud de Jérusalem	E1
101285	<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase	E1
104805	<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928	Lagarosiphon majeur	E1
106742	<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Jussie ; Ludwigie à grandes fleurs	E1
106965	<i>Lycium barbarum</i> L., 1753	Lyciet commun	E1
109141	<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle aquatique	E1
113418	<i>Phytolacca americana</i> L., 1753	Raisin d'Amérique	E1
116137	<i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1788	Cerisier noir ; Cerisier tardif	E1
116289	<i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Poir.) Spach, 1834	Noyer du Caucase ; Pterocarier à feuilles de frêne	E1
117505	<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai, 1922	Renouée de Sakhaline	E1
117507	<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtek & Chrtkova, 1983	Renouée de Bohême	E1
118477	<i>Rosa rugosa</i> Thunb., 1784	Rosier rugueux	E1
124619	<i>Spiraea alba</i> Du Roi, 1772	Spirée blanche	E1
103254	<i>Hypericum calycinum</i> L., 1767	Millepertuis à calice persistant	E2
4872	<i>Orthodontium lineare</i> Schwägr.	(Bryophyte)	E2
115096	<i>Pontederia cordata</i> L., 1753	Pontederie à feuilles cordée	E2
116485	<i>Pyracantha coccinea</i> M.Roem., 1847	Pyracantha	E2
118923	<i>Rubrivina polystachya</i> (C.F.W. Meissn.) M.Kral, 1985	Renouée à épis nombreux	E2
121686	<i>Scirpus atrovirens</i> Willd., 1809	Scirpe noirâtre	E2
125331	<i>Symphyotrichum novae-angliae</i> (L.) G.L.Nesom, 1995	Aster de Nouvelle-Angleterre	E2
448412	<i>Symphyotrichum novi-belgii</i> (L.) G.L.Nesom, 1995	Aster des jardins ; Aster de Virginie	E2
125338	<i>Symphyotrichum x versicolor</i> (Willd. (pro sp.)) G.L.Nesom, 1995	Aster versicolor ; Aster bigarré	E2
92494	<i>Cornus alba</i> L.	Cornouiller blanc	E2
159937	<i>Cornus sericea</i> L., 1771	Cornouiller soyeux	S
92793	<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne, 1907	Orpin de Helms, Crassule	S
97722	<i>Euphorbia x pseudovirgata</i> (Schur) Soó, 1930	Euphorbe	S
103139	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f., 1782	Hydrocotyle fausse renoncule, Hydrocotyle à feuilles de Renoncule	S
109144	<i>Myriophyllum heterophyllum</i> Michx., 1803	Myriophylle hétérophylle	S
117692	<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Rhododendron des parcs, Rhododendron pontique	S

124300	<i>Sorbaria sorbifolia</i> (L.) A. Braun	<i>Sorbaria sorbifolia</i> (L.) A. Braun, 1864	S
124635	<i>Spiraea douglasii</i> Hook., 1832	Spirée de douglas	S

A1	TAXON EXOTIQUE ENVAHISSANT AVÉRÉ SUR LE TERRITOIRE CHAMPARDENNAIS. [ATTENUATION DES IMPACTS/RESTAURATION ECOLOGIQUE]
A2	TAXON EXOTIQUE ENVAHISSANT AVÉRÉ SUR LE TERRITOIRE CHAMPARDENNAIS, DISTRIBUTION LOCALISÉE. [ATTENUATION DES IMPACTS/RESTAURATION ECOLOGIQUE]
P1	TAXON POTENTIELLEMENT INVASIF, PROLIFÈRE SURTOUT EN MILIEUX PERTURBÉS. [EEE AVÉRÉE EN TERRITOIRE VOISIN. MESURES URGENTES DE CONTRÔLE ET DE CONFINEMENT]
P2	TAXON POTENTIELLEMENT INVASIF, PROLIFÈRE SURTOUT EN MILIEUX PERTURBÉS. [MESURES DE CONTRÔLE ET DE CONFINEMENT]
E1	TAXON "ÉMERGENT" A TENDANCE INVASIVE, PRÉSENCE PONCTUELLE, EEE AVÉRÉE EN TERRITOIRE VOISIN. [INTERVENTION URGENTE (ÉRADICATION) EN CAS DE DÉTECTION EN MILIEUX NATURELS]
E2	TAXON "ÉMERGENT" A TENDANCE INVASIVE: PRÉSENCE PONCTUELLE, EEE NON AVÉRÉE EN TERRITOIRE VOISIN. [INTERVENTION RAPIDE (ÉRADICATION) EN CAS DE DÉTECTION EN MILIEUX NATURELS]
S	TAXON DE LA LISTE D'ALERTE: ABSENT DE LA RÉGION. EEE AVÉRÉE DANS UN TERRITOIRE PROCHE, APPARITION À SURVEILLER. [INTERVENTION PRIORITAIRE (ÉRADICATION) EN CAS DE DÉTECTION EN MILIEUX NATURELS]

## LISTE DES ESPECES VEGETALES RECOMMANDEES EN MILIEU HUMIDE

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
<i>Barbarea vulgaris</i>	Barbarée commune	Mégaphorbiaies	eutrophiles
<i>Calystegia sepium</i>	Liseron des haies		eutrophiles
<i>Carduus crispus</i>	Chardon crépu		eutrophiles
<i>Cirsium oleraceum</i>	Cirse maraîcher		mésotrophiles
<i>Cirsium palustre</i>	Cirse des marais		mésotrophiles
<i>Dipsacus fullonum</i>	Cabaret des oiseaux		eutrophiles
<i>Epilobium hirsutum</i>	Epilobe hérissé		eutrophiles
<i>Epilobium tetragonum</i>	Epilobe à tige carrée		eutrophiles
<i>Eupatorium cannabinum</i>	Eupatoire chanvrine		eutrophiles
<i>Filipendula ulmaria</i>	Reine-des-prés		
<i>Humulus lupulus</i>	Houblon		eutrophiles
<i>Hypericum tetrapterum</i>	Millepertuis à quatre ailes		eutrophiles
<i>Lythrum salicaria</i>	Salicaire commune		mésotrophiles
<i>Myosoton aquaticum</i>	Céraiste aquatique		eutrophiles
<i>Scrophularia auriculata</i>	Scrophulaire aquatique		eutrophiles
<i>Stachys palustris</i>	Epiaire des marais		mésotrophiles
<i>Symphytum officinale</i>	Consoude officinale		
<i>Thalictrum flavum</i>	Pigamon jaune		mésotrophiles
<i>Valeriana officinalis</i>	Valériane officinale		
<i>Galium uliginosum</i>	Gaillet des fanges	Tourbières	
<i>Lotus pedunculatus</i>	Lotier des fanges		
<i>Ranunculus flammula</i>	Renoncule petite-douve		
<i>Succisa pratensis</i>	Succise des prés		
<i>Cardamine pratensis</i>	Cardamine des prés	Prairies	médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Epilobium parviflorum</i>	Epilobe à petites fleurs		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Galium palustre</i>	Gaillet des marais		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Lysimachia nummularia</i>	Lysimaque nummulaire		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha aquatica</i>	Menthe aquatique		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha arvensis</i>	Menthe des champs		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha suaveolens</i>	Menthe à feuilles rondes		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
<i>Polygonum amphibium</i>	Renouée amphibie	Prairies	européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Potentilla anserina</i>	Potentille des oies		européennes, hygrophiles
<i>Potentilla reptans</i>	Potentille rampante		européennes, hygrophiles
<i>Pulicaria dysenterica</i>	Pulicaire dysentérique		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Ranunculus repens</i>	Renoncule rampante		européennes, hygrophiles
<i>Rumex conglomeratus</i>	Patience agglomérée		européennes, hygrophiles
<i>Rumex crispus</i>	Patience crépue		européennes, hygrophiles
<i>Silene flos-cuculi</i>	Silène fleur-de-coucou		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Trifolium fragiferum</i>	Trèfle fraise		européennes, hygrophiles longuement inondables



**Extraits du guide « Le retrait-gonflement des argiles – Comment prévenir les désordres dans l’habitat individuel »**

*disponible sur [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)*



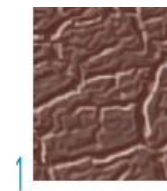
*face aux risques*

# **Le retrait-gonflement des argiles**

**Comment prévenir les désordres  
dans l’habitat individuel ?**

Prévention  
risques naturels majeurs





## Sommaire

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



2

## Introduction

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

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

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

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

### Définitions générales

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

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

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

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

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

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

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

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



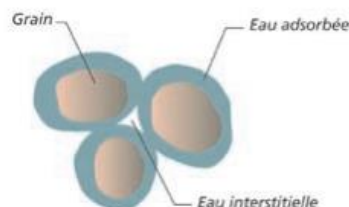
## 1 - Face à quel phénomène ?

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

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

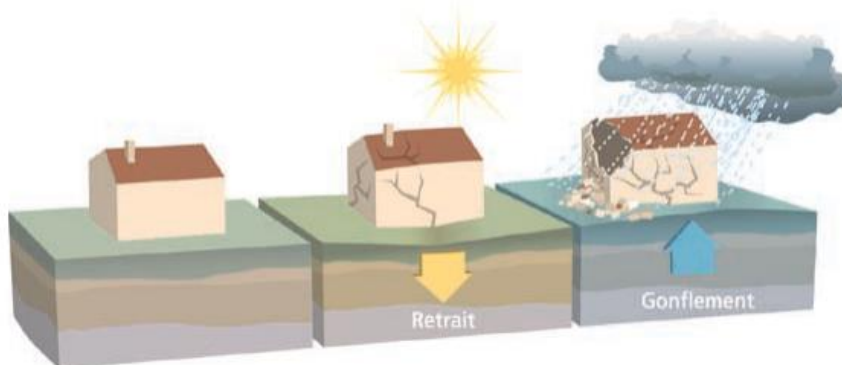
Les phénomènes de **capillarité**, et surtout de **succion**, sont à l'origine de ce comportement. Les variations de volume des sols argileux répondent donc à des variations de teneur en eau (on notera que des variations de contraintes extérieures – telles que les surcharges – peuvent, par ailleurs,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

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



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

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







4

### Pourquoi spécifiquement les sols argileux ?

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

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

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

Cette sensibilité est liée :

- à des liaisons particulièrement lâches entre les feuillets constitutifs, ce qui facilite l'acquisition ou le départ d'eau. Cette particularité permet à l'eau de pénétrer dans l'espace situé entre les feuillets, autorisant ainsi de fortes variations de volume (on parle de *gonflement interfoliaire* ou *intercristallin*) ;
- au fait que ces argiles possèdent une surface spécifique particulièrement importante (800 m<sup>2</sup>/g pour la montmorillonite qui appartient

aux smectites, 20 m<sup>2</sup>/g pour la kaolinite), et que la quantité d'eau adsorbée que peut renfermer un sol est directement fonction de ce paramètre.

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

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

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

### Les effets de la dessiccation sur les sols

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

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



Source : www.argiles.fr

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

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

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

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

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

dit d'environnement (en relation avec le site).

**Les facteurs de prédisposition permettent de caractériser la susceptibilité du milieu au phénomène et conditionnent sa répartition spatiale.**

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

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



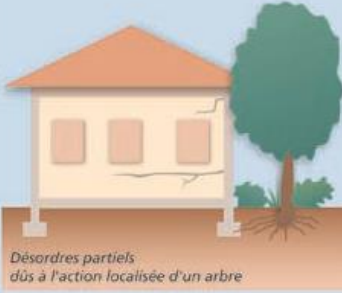


6

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

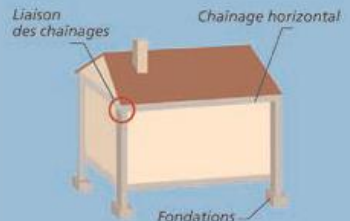
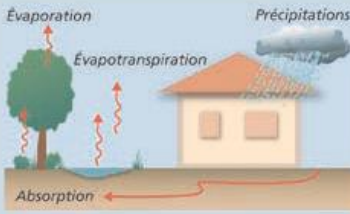
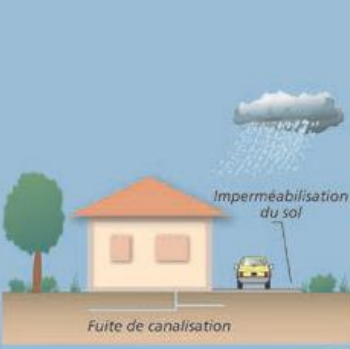




<p>La géomorphologie</p>	<p><i>Symétrie des fondations</i></p>  <p><i>Dissymétrie des fondations</i></p> 	<p>Elle conditionne la répartition spatiale du phénomène :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un terrain en pente entraîne souvent une <b>dissymétrie des fondations</b> d'une construction, favorisant une aggravation des désordres sur le bâti. En effet, les fondations reposant le plus souvent à une cote homogène, les fondations amont sont alors plus enterrées et donc moins exposées aux variations de teneur en eau que les fondations aval.</li> <li>- cet effet peut être renforcé par une <b>différence de nature de sol</b> à la base des fondations amont et aval (les couches superficielles du sol étant généralement parallèles à la topographie, les fondations amont reposent donc sur des terrains moins altérés et remaniés que les fondations aval).</li> <li>- alors qu'une pente favorise le drainage par gravité, sur terrains plats les <b>eaux de ruissellement</b> ont tendance à stagner et à s'infiltrer, et ainsi à ralentir la dessiccation du sol.</li> <li>- l'<b>orientation</b> constitue également un paramètre non négligeable. Sur une pente orientée au Sud, les sols à l'aval d'une construction sont soumis à un ensoleillement plus important que ceux situés en amont, à l'ombre de la bâtisse. La dessiccation y sera donc plus marquée.</li> </ul>
<p>La végétation</p>	 <p><i>Désordres partiels dus à l'action localisée d'un arbre</i></p>	<p>Son rôle est souvent prépondérant. Les racines des végétaux aspirent l'eau du sol par succion. En période de <b>bilan hydrique</b> négatif (les prélèvements par l'arbre sont supérieurs aux apports), cette succion provoque une migration d'eau pouvant se traduire par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• un tassement centré sur l'arbre (formation d'une « cuvette ») ;</li> <li>• un lent déplacement du sol vers l'arbre.</li> </ul> <p>Une fondation « touchée » subira donc une double distorsion (verticale et horizontale) dont les effets seront particulièrement visibles dans le cas d'une <b>semelle filante</b>. Lorsque le bilan hydrique devient positif, les mécanismes inverses peuvent éventuellement se manifester.</p> <p>On considère en général que l'influence d'un arbre adulte peut se faire sentir jusqu'à une distance équivalente à une fois sa hauteur (et jusqu'à une profondeur de l'ordre de 4 m à 5 m), avec des variations en fonction des essences.</p> <p>Lorsqu'une construction s'oppose à l'évaporation, maintenant ainsi sous sa surface une zone de sol plus humide, les racines se développent de façon préférentielle dans sa direction. Il en est de même avec tout autre élément ayant une attraction positive, par exemple les regards et dispositifs d'assainissement fuyards.</p> <p>Dans le cas de l'urbanisation d'un terrain déboisé depuis peu, ou encore de l'abattage d'un arbre qui était situé à coté d'une construction, des désordres par gonflement peuvent se manifester pendant plusieurs années. Ils résultent d'une augmentation de la teneur en eau générale du sol.</p>



8

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

### 1.3 - Manifestation des désordres

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

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

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



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

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

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

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



### Les désordres au gros-œuvre

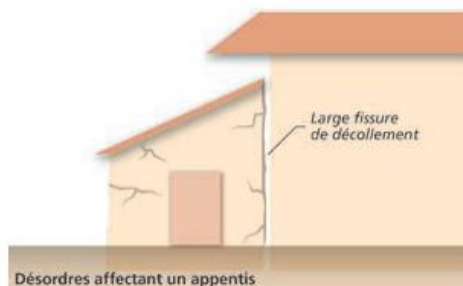
- **Fissuration des structures** (enterrées ou aériennes).

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



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

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



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



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



10

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



Source : Alp Géorisques.

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

#### Les désordres au second-œuvre

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



Source : www.angilles.fr

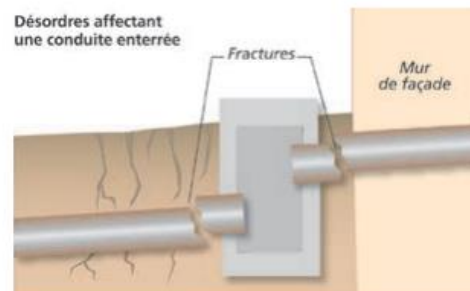
- **Décollement des éléments composites** (enduits et placages de revêtement sur les murs, carrelages sur dallages ou planchers, etc.).



Source : Alp Géorisques.

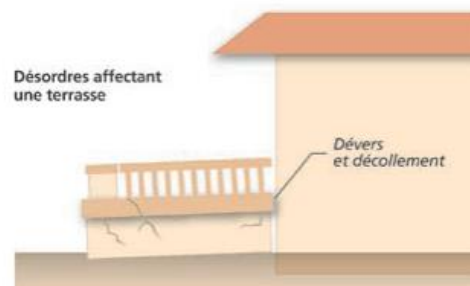
*Fissuration intérieure, tapisserie déchirée - Maison André.*

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

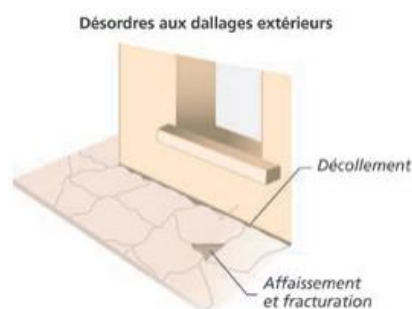


#### Les désordres sur les aménagements extérieurs

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



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



- Fissuration de murs de soutènement.



Source : Alp Géologiques.

### L'évaluation des dommages

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

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

## 2 - Le contrat d'assurance

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

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

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

### Les limites

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

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

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





12

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

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

### 3 - Comment prévenir ?

#### 3.1 - La connaissance : cartographie de l'aléa

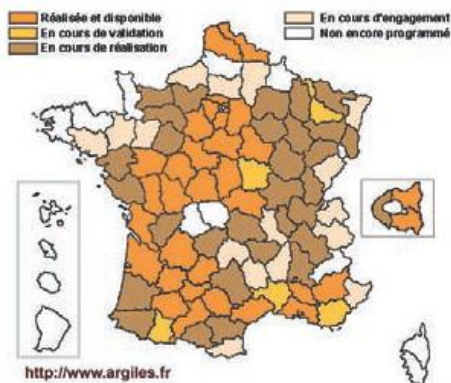
Devant le nombre des sinistres et l'impact financier occasionné par le phénomène de retrait-gonflement des argiles, le Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement Durables a chargé le Bureau de Recherches Géologiques et

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

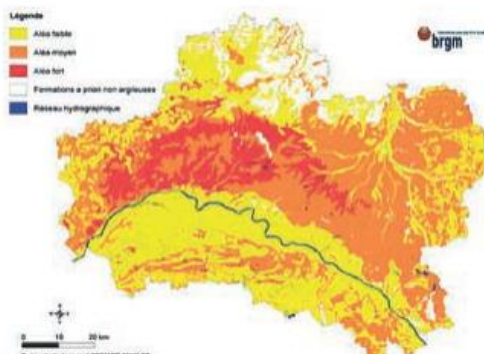
Ces cartes, établies à l'échelle 1/50 000, ont pour but de délimiter les zones a priori sujettes au phénomène, et de les hiérarchiser selon quatre degrés d'aléa (a priori nul, faible, moyen et fort – cf. tableau ci-contre).

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

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



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



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

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

### 3.2 - L'information préventive

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

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

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

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

Le maire doit apposer ces affiches :

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

Les propriétaires de terrains ou d'immeubles doivent assurer cet affichage (sous contrôle du maire) à l'entrée des locaux ou à raison d'une affiche par 5 000 m<sup>2</sup> de terrain.





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

#### ***L'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers***

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

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

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

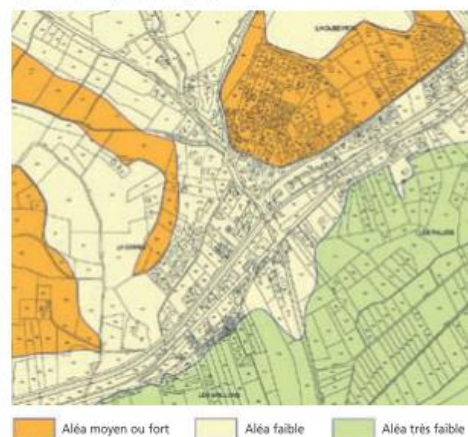
### ***3.3 - La prise en compte dans l'aménagement***

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

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

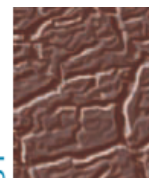
existants. Il a pour objectif de délimiter les zones exposées au phénomène, et dans ces zones, d'y réglementer l'occupation des sols. **Il définit** ainsi, pour les projets de construction futurs et le cas échéant pour le bâti existant (avec certaines limites), **les règles constructives** (mais aussi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

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



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





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

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

### 3.4 - Les règles de construction

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

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

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

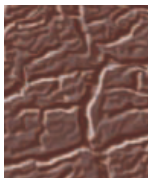
### 3.5 - La réduction de la vulnérabilité du bâti existant

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

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

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

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



## 4 - Organismes de référence, liens internet et bibliographie

### Site internet

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

<http://www.prim.net>

■ Bureau de recherches Géologiques et Minières

<http://www.argiles.fr>

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

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

<http://www.qualiteconstruction.com>

### Bibliographie

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

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

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

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

### Glossaire

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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