

Département de l'Aisne

Commune de Champs

Plan Local d'Urbanisme

4.1 Règlement Pièce écrite

Vu pour être annexé à la
délibération du

12 février 2025

approuvant le PLU

cachet de la Mairie
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
Site internet : www.geogram.fr

Sommaire

LEXIQUE	5
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	8
Article 1. Champs d'application territoriale du plan	8
Article 2. Portées respectives du règlement à l'égard des autres législations	8
Article 3. Adaptations mineures, dérogations aux règles du PLU	8
Article 4. Divisions du territoire en zones et mentions graphiques	8
Article 5. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	9
Article 6. Règlement littéral du PLU de Champs	9
Article 7. Patrimoine archéologique	10
Article 8 Destination et sous-destination des constructions	10
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	12
<i>Chapitre 1 Zone U.....</i>	<i>13</i>
SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
.....	14
Article U 1 Occupations et utilisations du sol interdites.....	14
Article U 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition.....	15
SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET	
PAYSAGERE	15
Article U 3 Hauteur des constructions	15
Article U 4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	16
Article U 5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	16
Article U 6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	16
Article U 7 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures.....	16
Article U 8 Eléments du patrimoine protégés au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme.....	18
Article U 9 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	19
Article U 10 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.	19
Article U 11 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques	19
Article U 12 Eléments de paysage protégés au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme	19
Article U 13 Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques).....	19
SECTION 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX.....	20
Article U 14 Conditions de desserte des voies publiques ou privées.....	20

Article U 15 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.....	20
Article U 16 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.	20

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES..... 21

SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

.....	22
Article A1 Occupations et utilisations du sol interdites	22
Article A 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition	22

SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET

PAYSAGERE	23
Article A 3 Hauteur des constructions	23
Article A 4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	23
Article A 5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives....	23
Article A 6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	23
Article A 7 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures.....	24
Article A 8 Eléments du patrimoine protégés au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme.....	25
Article A 9 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables..	25
Article A 10- obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.	25
Article A 11 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques	26
Article A 12 Eléments de paysage protégés au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme	26
Article A 13 Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques).....	26

SECTION 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX..... 26

Article A 14 Conditions de desserte des voies / chemins publics ou privés.....	26
Article A 15 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.....	26
Article A 16 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.	27

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES..... 28

Chapitre unique Zone N..... 29

SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

.....	30
Article N 1 Occupations et utilisations du sol interdites.....	30
Article N 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition.....	30

SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET

PAYSAGERE	30
Article N 3 Hauteur des constructions.....	30
Article N 4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	31
Article N 5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ...	31
Article N 6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	31
Article N 7 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures.....	31
Article N 8 Eléments du patrimoine protégés au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme.....	33
Article N 9 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables..	33
Article N 10- obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.	33
Article N 11 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques	33
Article N 12 Eléments de paysage protégés au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme	33
Article N 13 Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques).....	33

SECTION 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX..... 33

Article N 14 Conditions de desserte des voies / chemins publics ou privés	33
Article N 15 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.....	34
Article N 16 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.	34

TITRE VI : ANNEXES AU REGLEMENT..... 35

ANNEXE N°1 LISTE DES ESSENCES VEGETALES PRECONISEES ET INTERDITES	35
ANNEXE N°2.....	37
ARRETE DU PREFET DE REGION DU 4 NOVEMBRE 2008 RELATIF AUX MODALITES DE SAISINE DU PREFET DE LA REGION EN MATIERE D'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE ET CONCERNANT LES PROJETS D'URBANISME	37
ANNEXE N°3 CONSTRUIRE EN TERRAIN ARGILEUX	45

Lexique

⇒ **Affouillement du sol**

Action de creuser, de retirer la terre, et donc d'abaisser le niveau du sol.

⇒ **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 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.

⇒ **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

⇒ **Construction**

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

⇒ **Construction existante**

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

⇒ **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.

⇒ **Équipement public**

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

⇒ **Exhaussement du sol**

Action de rehausser un terrain en apportant des matériaux.

⇒ **Extension**

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

⇒ **Façade**

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

⇒ **Gabarit**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

⇒ **Habitations légères de loisirs**

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

⇒ **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. 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 toiture-terrasse ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

⇒ **Installations classées pour la protection de l'environnement – ICPE :**

Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, et d'une manière générale, toutes les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique (art. L.511-1 du Code de l'environnement) :

✓ ***Installations classées soumises à autorisation*** (art. L. 512-1 du Code de l'environnement) :
Celles qui présentent de graves dangers ou inconvénients pour les intérêts visés à l'Article L. 511-1.

✓ ***Installations classées soumises à enregistrement*** (art. L512-7 du Code de l'environnement) : *Celles qui sont soumises à autorisation simplifiée, sous la dénomination d'enregistrement, les installations qui présentent des dangers ou inconvénients graves pour les intérêts mentionnés à l'Article L. 511-1, lorsque ces dangers et inconvénients peuvent, en*

principe, eu égard aux caractéristiques des installations et de leur impact potentiel, être prévenus par le respect de prescriptions générales édictées par le ministre chargé des installations classées.

✓ **Installations classées soumises à déclaration** (art. L. 512-8 du Code de l'environnement) :
Celles qui présentent moins de danger et d'inconvénients mais doivent néanmoins respecter les prescriptions générales édictées par le Préfet en vue d'assurer dans le département la protection des intérêts visés à l'Article L. 511-1.

⇒ **Limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une unité foncière, 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.

⇒ **Maçonné**

Assemblage de matériaux liés ou non par un mortier.

⇒ **Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (OTNFSP)**

Équipement, installations ou aménagements, généralement de faible dimension, destinées à assurer un service public (par un organisme public ou par un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif).

Exemples : services urbains (voirie, arrêt de bus, assainissement, traitement des déchets, éclairage public etc.), transport (de fluides, d'énergie, de télécommunication, etc.), aires d'accueil des gens du voyage, éoliennes de production électrique, antennes de radiotéléphonie...

⇒ **Unité foncière**

Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

⇒ **Voies ou emprises publiques**

La voie (de statut public ou privé) s'entend comme l'espace ouvert à la circulation, 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.

Titre I : Dispositions Générales

Le présent règlement de PLU est établi en vertu des articles L 151-2, et R 151-9 à R151-50 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1. CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

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

ARTICLE 2. PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS

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.

ARTICLE 3. ADAPTATIONS MINEURES, DEROGATIONS AUX REGLES DU PLU

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article L152-3 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.) et ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues aux articles L152-4 à L152-6 du CU. Ces dérogations devront être motivées par l'autorité compétente.

ARTICLE 4. DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES ET MENTIONS GRAPHIQUES

➡ Divisions pour le territoire de CHAMPS

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

Les zones urbaines : On distingue sur le territoire de CHAMPS :

- La zone U : zone urbaine englobant les différentes entités bâties de la Commune où la densification est autorisée
- La zone Ub : zone urbaine de hameaux où les constructions à usage d'habitations ne sont pas autorisées. Seules les constructions d'annexes, extensions sont possibles
- La zone Ua : zone urbaine d'activités où les constructions à usage d'activités sont autorisées

Les zones agricoles

- A : Zone agricole.

Les zones naturelles et forestières.

- N – Zone naturelle.

➡ **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.

Liste des emplacements réservés			
Numéro	Surface	Objet	Bénéficiaire
1	1725 m ²	Aire de jeux	Commune

- Les chemins de randonnées inscrits au Plan Départementale d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées.
- Le secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle
- Les bâtiments d'élevage soumis réglementairement à condition de distance

ARTICLE 5. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Une orientation d'aménagement sectorielle a été réalisée pour limiter les accès depuis la D 135.

ARTICLE 6. REGLEMENT LITTERAL DU PLU DE CHAMPS

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 Hauteur des constructions

Article 4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 7 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

Article 8 Eléments du patrimoine protégé au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme

Article 9 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Article 10 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.

Article 11 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Article 12 Eléments de paysage protégés au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme

Article 13 Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

Section 3 - Équipement et réseaux

Article 14 Conditions de desserte des voies publiques ou privées

Article 15 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

Article 16 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.

Article 17 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

ARTICLE 7. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

La protection du patrimoine archéologique est assurée par :

- ✓ Le Code du patrimoine, notamment son livre Ier, titre Ier et livre V, titres II, III et IV,
- ✓ Le Code de l'urbanisme, article R-425-31
- ✓ Le Code pénal, articles R645-13, 311-4-2, 322-3-1, 714-1 et 724-1,
- ✓ La Loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux.
- ✓ La Loi n°2016-925 du 07 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, notamment son chapitre II.

ARTICLE 8 DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1) Exploitation agricole et forestière :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

2) Habitation :

- Logement
- Hébergement

3) Commerce et activités de service :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique

- Cinéma

4) Équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

5) Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines

Rappel du code de l'urbanisme : Article R151-18

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.

On distingue sur le territoire communal de CHAMPS :

- ⇒ La zone U
- ⇒ La zone Ub
- ⇒ La zone Ua

CHAPITRE 1 ZONE U

⇒ Définition de la zone

Zone urbaine regroupant les entités bâties les plus denses de Champs dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

⇒ Informations

✓ Une partie de la zone est comprise dans l'aire d'application des arrêtés préfectoraux du 20 mai 2005 et 4 novembre 2008 relatifs aux modalités de saisine de la Préfecture de Région sur le patrimoine archéologique (arrêté en annexe du présent règlement).

✓ La zone U est soumise à un aléa moyen à fort de mouvement de terrain lié au retrait/gonflement des argiles. L'arrêté du 22 juillet 2020 précise les techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il est conseillé de se reporter au guide « Construire en terrain argileux », en annexe du présent règlement.

⇒ Rappels :

✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration (Article R*421-12 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).

⇒ Emplacements réservés créés au sein de la zone U :

N°	Superficie	Objet	Bénéficiaire
1	1725 m ²	Aire de jeux	Commune

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

ARTICLE U 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les destinations ci-après qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions sont autorisées de fait. Sont interdits au sein de la zone U :

Destination	Sous-destinations	Interdits	Autorisées sous condition (voir Article U2)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		✓
	Hébergement		✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma	✓	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou 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	Industrie		✓
	Entrepôt		✓
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	✓	

De plus sont également interdits en zone U :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou autorisation
- La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
- L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38) en dehors des terrains aménagés et sur les unités foncières porteuses d'un

logement existant.

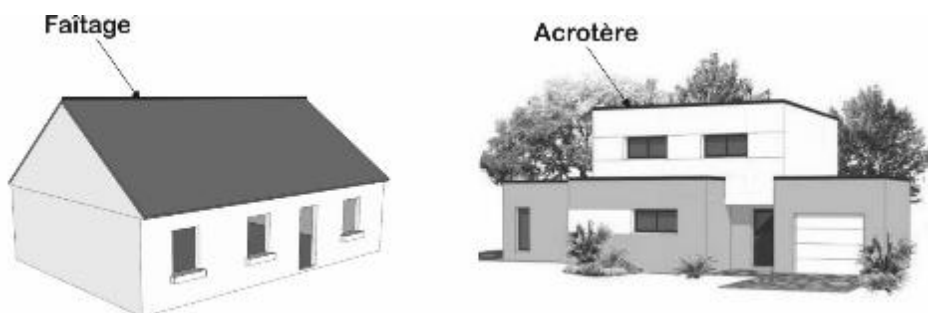
ARTICLE U 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- En Zone Ub :
 - Seules les extensions et les constructions d'annexes au construction principale sont autorisés (hors activités agricoles)
- En Zone Ua :
 - Seules les constructions à usage d'activités compatibles avec le voisinage sont autorisées
 - Les constructions à destination d'habitat dans la limite de 80 m² de surface de plancher par unité foncière, à condition qu'elles soient liées au gardiennage, à la sécurité des activités implantées et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité.

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE U 3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions d'habitation ne dépassera pas 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.



- La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres au faîtage.
- Pour les autres constructions, la hauteur est limitée à 12 mètres à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage.
- Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :
 - les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général ;
 - les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;
 - les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi.

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

ARTICLE U 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Sauf aménagement ou extension, cas où le projet de construction peut respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, les constructions d'habitation doivent être implantées à l'alignement. Des retraits et décrochements par rapport à l'alignement sont autorisés ; dans ce cas l'alignement sur rue sera assuré par un mur plein.
- De plus, les constructions seront implantées au dessus du fil d'eau de la chaussée pour faciliter les écoulements
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

Au-delà de la bande de 30 mètres sont autorisées :

Les constructions à destination d'annexes, en lien avec une habitation existante, de moins de 50 m²

Les extensions des constructions à destination d'habitation dans la limite de 40% de l'emprise au sol des constructions existantes

Les constructions nécessaires au fonctionnement d'une activité (agricole, artisanale)

Les accès directs depuis la RD 934 sont interdits.

ARTICLE U 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions devront s'implanter, soit :
 - sur une des limites latérales,
 - en retrait d'au moins 2 mètres.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE U 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé

ARTICLE U 7 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

Dispositions générales

- Le permis ou la déclaration préalable peuvent être refusés ou n'être accordés 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.

Toitures et couvertures

- Le type de matériau de couverture des constructions d'habitation doit être de l'ardoise ou de la tuile.
- Pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti ou les espaces environnants proches :
 - ✓ les toitures et les murs végétalisés,
 - ✓ les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables),
 - ✓ tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural permettant de renforcer l'isolation thermique et/ou le caractère durable des constructions.

Revêtements

- Si les matériaux sont laissés apparents, seuls les matériaux traditionnels locaux sont autorisés : briques, moellon, appareillés simplement conformément à l'usage traditionnel avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur, ni par leur relief.
- 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.
- Les enduits et/ou la peinture devront respecter les teintes traditionnelles des parements anciens (briques, moellon). Les teintes criardes et fluorescentes sont interdites. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures.

Ouvertures et menuiseries

- Pour les menuiseries extérieures, volets ou persiennes les couleurs criardes et fluorescentes sont interdites.

Les extensions

- Les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux.

Les clôtures

- Sur rue, les clôtures seront constituées :
 - ✓ soit d'un mur plein de 2 mètres de hauteur maximum,
 - ✓ soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,40 mètre et 0,80 mètre surmonté ou non d'une grille; la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres.
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2 mètres. La plantation d'espèces invasives est interdite¹.
- En limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.
- Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

Bâtiments agricoles et entrepôts

- Les teintes des bardages métalliques seront d'une tonalité se rapprochant des teintes locales.
- Le bardage bois est autorisé.
- Le Blanc est également autorisé
- Les matériaux de couverture seront de teinte sombre.
- Les terrains, même s'ils sont utilisés comme dépôts, parking, aires de stockage..., doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Visible du domaine public, les dépôts de matériaux doivent être occultés par des plantations suffisamment denses et de hauteur appropriée.
- Le bardage bois est autorisé.

ARTICLE U 8 ELEMENTS DU PATRIMOINE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

8.1. Sont protégées au titre de l'Article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les constructions suivantes :

Non réglementé

8.2. Sont protégés au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme les murs de clôtures suivants

Non réglementé

ARTICLE U 9 PROPORTION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

- Il devra être préservé au minimum 10 % de la surface de la propriété en espace non imperméabilisé.

ARTICLE U 10 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR.

- Pour les espaces verts et paysagers (privés ou publics), la plantation d'espèces invasives est interdite².

ARTICLE U 11 REGLES NECESSAIRES AU MAINTIEN OU A LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Les clôtures en limites séparatives, en contact en contact avec les trames vertes et bleues devront permettre le déplacement de la petite faune et le libre passage des eaux de ruissellement, par la mise en œuvre de barreaudages et/ou d'ouvertures sous grillages suffisants.

ARTICLE U 12 ÉLÉMENTS DE PAYSAGE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- Non réglementé

ARTICLE U 13 OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT (VEHICULES MOTORISES, VELOS, VEHICULES ELECTRIQUES)

- 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 (garage compris). 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.
 - ✓ Constructions à usage d'activités, de commerce et/ou service : 1 place de stationnement pour 50 m2 de surface de plancher créée. Cette règle pouvant être modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs attendus soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.

² Annexe n°1 : Liste des essences végétales préconisées et interdites

Section 3 - Équipement et réseaux

ARTICLE U 14 CONDITIONS DE DESSERTE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- 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, ...
- Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- Les accès auront une largeur minimale de 5 mètres.

ARTICLE U 15 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE ET NOTAMMENT D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE LES CONDITIONS DE REALISATION 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 : Pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées, l'assainissement individuel est obligatoire.
- Eaux résiduaires industrielles et professionnelles : Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Infrastructures et réseaux de communication électroniques :

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

ARTICLE U 16 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAITRISE DU DEBIT ET DE L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT, ET PREVOIR LE CAS ECHEANT DES INSTALLATIONS DE COLLECTE, DE STOCKAGE VOIRE DE TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT.

- Les eaux pluviales et de ruissellement issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle ou rejetées vers le réseau pluvial en cas d'impossibilité technique.

Titre III : Dispositions applicables aux zones agricoles

Rappel du code de l'urbanisme : Article R151-22

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.

On distingue sur le territoire communal de CHAMPS :

⇒ La zone A

⇒ **Informations**

- ✓ Une partie de la zone est comprise dans l'aire d'application des arrêtés préfectoraux du 20 mai 2005 et 4 novembre 2008 relatifs aux modalités de saisine de la Préfecture de Région sur le patrimoine archéologique (arrêté en annexe du présent règlement)
- ✓ Cette zone est concernée par l'arrêté préfectoral du 12 décembre 2003 modifié le 11 août 2016, relatif à la mise en place de secteurs soumis à isolation acoustique en raison de nuisances sonores, référencé au sein de la pièce 5.1 Annexes Sanitaires et Servitudes d'Utilité Publique
- ✓ La zone A est soumise à un aléa moyen à fort de mouvement de terrain lié au retrait/gonflement des argiles. L'arrêté du 22 juillet 2020 précise les techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il est conseillé de se reporter au guide « Construire en terrain argileux », en annexe du présent règlement.

⇒ **Rappels :**

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole, pastorale ou forestière.
- ✓ Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme)

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

ARTICLE A1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions non nécessaires aux activités agricoles.
- La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
- L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38) en dehors des terrains aménagés.

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les constructions à usage d'habitation et d'activités nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation agricole.
- Les constructions liées à la diversification agricole qui se situent dans le prolongement de l'acte de production et restent accessoires à la production principale.
- Les exhaussements et affouillements du sol indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation du sol autorisés et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics
- les constructions nécessaires à l'exploitation de la ressource en eau potable.
- Les annexes des constructions d'habitation d'une surface de plancher d'un maximum de 50m². Pour les annexes dont la surface ne peut s'exprimer en surface de plancher, l'emprise au sol maximum est fixée à 50m².
- Les extensions des constructions d'habitation dans la limite de 30 % de la surface de plancher
- La reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans, affectée à la même destination, est autorisée dans les limites de la surface de plancher détruite (L111-15 du code de l'urbanisme) et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public et des services d'intérêts collectifs.

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE A 3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale au faîtage des bâtiments est limitée à 12 mètres. Des hauteurs supérieures peuvent cependant être autorisées pour des raisons fonctionnelles ou techniques.
- La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE A 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Sauf 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 3 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- En cas de reconstruction après sinistre ou de démolition, les constructions pourront conserver les règles d'implantation d'origine.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions (hors agricoles) doivent s'implanter soit sur une des limites séparatives, soit avec un retrait minimum de 3 mètres.
- Dans le cas des constructions nécessaires à l'activité agricoles, Lorsque la construction ne joint pas les limites séparatives latérales de propriété, la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé

ARTICLE A 7 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

Dispositions générales

- Le permis ou la déclaration préalable peuvent être refusés ou n'être accordés 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.

Toitures et couvertures

- Le type de matériau de couverture des constructions d'habitation doit être de l'ardoise ou de la tuile.
- Pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti ou les espaces environnants proches :
 - ✓ les toitures et les murs végétalisés,
 - ✓ les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables),
 - ✓ tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural permettant de renforcer l'isolation thermique et/ou le caractère durable des constructions.

Revêtements

- Si les matériaux sont laissés apparents, seuls les matériaux traditionnels locaux sont autorisés : briques, moellon, appareillés simplement conformément à l'usage traditionnel avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur, ni par leur relief.
- 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.
- Les enduits et/ou ou peinture devront respecter les teintes traditionnelles des parements anciens (briques, moellon). Les teintes criardes et fluorescentes sont interdites. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures.

Ouvertures et menuiseries

- Pour les menuiseries extérieures, volets ou persiennes les couleurs criardes et fluorescentes sont interdites.

Les extensions

- Les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux.

Les clôtures

- Sur rue, les clôtures seront constituées :
 - ✓ soit d'un mur plein de 2 mètres de hauteur maximum,
 - ✓ soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,40 mètre et 0,80 mètre surmonté ou non d'une grille; la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres.
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2 mètres. La plantation d'espèces invasives est interdite³.
- En limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.
- Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

Bâtiments agricoles et entrepôts

- Les teintes des bardages métalliques seront d'une tonalité se rapprochant des teintes locales.
- Le bardage bois est autorisé.
- Le Blanc est également autorisé
- Les matériaux de couverture seront de teinte sombre.
- Les terrains, même s'ils sont utilisés comme dépôts, parking, aires de stockage..., doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Visible du domaine public, les dépôts de matériaux doivent être occultés par des plantations suffisamment denses et de hauteur appropriée.
- Le bardage bois est autorisé.

ARTICLE A 8 ELEMENTS DU PATRIMOINE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

- Sans objet pour la zone A

ARTICLE A 9 PROPORTION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

- Non réglementé

ARTICLE A 10- OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR.

- La plantation d'espèces invasives est interdite⁴.
-

⁴ Annexe n°1 : Liste des essences végétales préconisées et interdites

ARTICLE A 11 REGLES NECESSAIRES AU MAINTIEN OU A LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Non réglementé

ARTICLE A 12 ÉLÉMENTS DE PAYSAGE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- Non réglementé

ARTICLE A 13 OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT (VEHICULES MOTORISES, VELOS, VEHICULES ELECTRIQUES)

- Non réglementé

Section 3 - Équipement et réseaux
--

ARTICLE A 14 CONDITIONS DE DESSERTE DES VOIES / CHEMINS PUBLICS OU PRIVES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie/chemin 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. ...

ARTICLE A 15 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE ET NOTAMMENT D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE LES CONDITIONS DE REALISATION 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 : Pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées, l'assainissement individuel est obligatoire.
- Eaux résiduaires professionnelles : Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Infrastructures et réseaux de communication électroniques :

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

ARTICLE A 16 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAITRISE DU DEBIT ET DE L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT, ET PREVOIR LE CAS ECHEANT 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 et de ruissellement issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle ou rejetées vers le réseau collectif en cas d'impossibilité technique.

Titre IV : Dispositions applicables aux zones naturelles

Rappel du code de l'urbanisme : Article R151-24.

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 : 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ; 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

On distingue sur le territoire communal de CHAMPS :

⇒ La zone N

CHAPITRE UNIQUE ZONE N

⇒ Définition de la zone

La zone N comprend les secteurs du territoire à protéger de l'urbanisation nouvelle.

⇒ Informations

✓ Une partie de la zone est comprise dans l'aire d'application des arrêtés préfectoraux du 20 mai 2005 et 4 novembre 2008 relatifs aux modalités de saisine de la Préfecture de Région sur le patrimoine archéologique (arrêté en annexe du présent règlement)

✓ Cette zone est concernée par l'arrêté préfectoral du 12 décembre 2003 modifié le 11 août 2016, relatif à la mise en place de secteurs soumis à isolation acoustique en raison de nuisances sonores, référencé au sein des pièces 5.1 Annexes Sanitaires et Servitudes d'Utilité Publique

✓ La zone N est soumise à un aléa moyen à fort de mouvement de terrain lié au retrait/gonflement des argiles. L'arrêté du 22 juillet 2020 précise les techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il est conseillé de se reporter au guide « Construire en terrain argileux », en annexe du présent règlement.

⇒ Rappels :

✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration (Article R*421-12 du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

✓ Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme)

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions de toute nature autre que celles énumérées à l'Article ci-après.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les exhaussements et affouillements du sol indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation du sol autorisés et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.
- les constructions nécessaires à l'exploitation de la ressource en eau potable,
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public et des services d'intérêts collectifs.
- Les annexes des constructions d'habitation d'une surface de plancher d'un maximum de 50m². Pour les annexes dont la surface ne peut s'exprimer en surface de plancher, l'emprise au sol maximum est fixée à 50m².
- Les extensions des constructions d'habitation dans la limite de 30 % de la surface de plancher et sous réserve d'une seule extension à la date d'approbation du PLU.
- La reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans, affectée à la même destination, est autorisée dans les limites de la surface de plancher détruite (L111-15 du code de l'urbanisme) et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.
- Les constructions nécessaires à l'activité forestière.

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE N 3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Sauf aménagement de bâtiments existants, la hauteur des constructions autorisées ne peut excéder 9 mètres au faîtage.
- Pourront dépasser cette hauteur dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :
 - ✓ Les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.
 - ✓ Les extensions des bâtiments existants sans en dépasser la hauteur.

- ✓ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ✓ Les constructions nécessaires à l'activité forestière.
- La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE N 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Sauf aménagement ou extension, cas où le projet de construction peut respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement.

ARTICLE N 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implanter soit sur une des limites séparatives, soit avec un retrait minimum de 3 mètres.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé

ARTICLE N 7 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

Dispositions générales

- Le permis ou la déclaration préalable peuvent être refusés ou n'être accordés 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.

Toitures et couvertures

- Le type de matériau de couverture des constructions d'habitation doit être de l'ardoise ou de la tuile.
- Pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti ou les espaces environnants proches :
 - ✓ les toitures et les murs végétalisés,
 - ✓ les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables),
 - ✓ tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural permettant de renforcer l'isolation thermique et/ou le caractère durable des constructions.

Revêtements

- Si les matériaux sont laissés apparents, seuls les matériaux traditionnels locaux sont autorisés : briques, moellon, appareillés simplement conformément à l'usage traditionnel avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur, ni par leur relief.
- 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.
- Les enduits et ou peinture devront respecter les teintes traditionnelles des parements anciens (briques, moellon). Les teintes criardes et fluorescentes sont interdites Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures.

Ouvertures et menuiseries

- Pour les menuiseries extérieures, volets ou persiennes les couleurs criardes et fluorescentes sont interdites.

Les extensions

- Les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux.

Les clôtures

- Sur rue, les clôtures seront constituées :
 - ✓ soit d'un mur plein de 2 mètres de hauteur maximum,
 - ✓ soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,40 mètre et 0,80 mètre, surmonté ou non d'une grille; la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres.
 - ✓ soit d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2 mètres. La plantation d'espèces invasives est interdite⁵.
- En limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.
- Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

⁵ Annexe n°1 : Liste des essences végétales préconisées et interdites

ARTICLE N 8 ELEMENTS DU PATRIMOINE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

- Non réglementé

ARTICLE N 9 PROPORTION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

- Non réglementé

ARTICLE N 10– OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR.

- La plantation d'espèces invasives est interdite⁶.

ARTICLE N 11 REGLES NECESSAIRES AU MAINTIEN OU A LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Non réglementé

ARTICLE N 12 ÉLÉMENTS DE PAYSAGE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Non réglementé

ARTICLE N 13 OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT (VEHICULES MOTORISES, VELOS, VEHICULES ELECTRIQUES)

- Non réglementé

Section 3 - Équipement et réseaux
--

ARTICLE N 14 CONDITIONS DE DESSERTE DES VOIES / CHEMINS PUBLICS OU PRIVES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et/ou 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 ...

⁶ Annexe n°1 : Liste des essences végétales préconisées et interdites

ARTICLE N 15 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE ET NOTAMMENT D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE LES CONDITIONS DE REALISATION 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 : Pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées, l'assainissement individuel est obligatoire.
- Eaux résiduaires industrielles et professionnelles : Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Infrastructures et réseaux de communication électroniques :

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

ARTICLE N 16 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAITRISE DU DEBIT ET DE L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT, ET PREVOIR LE CAS ECHEANT 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 et de ruissellement issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle ou rejetées vers le réseau collectif en cas d'impossibilité technique.

Titre VI : Annexes au règlement

Annexe n°1

Liste des essences végétales préconisées et interdites

Liste des essences préconisées

Les haies pourront être constituées des essences suivantes :

- Haie basse de moins de un mètre de haut :
 - Buis, charmillle, érable champêtre, fusain d'Europe, troène...
- Haie moyenne entre 1 et 2 m de haut :
 - Buis charme, cornouiller mâle, cornouiller sanguin, érable champêtre, fusain d'Europe, genêt d'Espagne, houx, lilas, noisetier, orme, saule, sureau, troène ; viorne mancienne.
- Haie haute supérieure à 2 m :
 - Amélanchier, aulne cordé, baguenaudier, berberis, cotoneasters (à l'exception de *Cotoneaster horizontalis* Decne. et *Cotoneaster dammeri*), deutzia, groseillier sanguin, hibiscus, if, laurier-tin, chèvrefeuilles arbustifs (*lonicera nitida*, *lonicera tatarica*), pommier à fleurs, pyracantha, rosier arbustif (à l'exception de *Rosa rugosa*), seringat, viorne obier, weigelias.
- Haie haute (brise-vent)
 - Bouleau, cerisier, châtaignier, marronnier, noyer,
 - Charme, chêne chevelu, chêne sessile, frêne commun, noisetier
 - Hêtre, érable champêtre, érable sycomore, pommier sauvage,
 - Merisier, tilleul, orme champêtre, poirier commun.

Liste des essences interdites

- Espèces arborescentes et arbustives :
 - Arbre aux papillons (*Buddleja davidii*)
 - Cerisier d'automne (*Prunus serotina*)
 - Cornouiller blanc (*Cornus alba*)
 - Cornouiller soyeux (*Cornus sericea*)
 - Cytise commun (*Laburnum anagyroides*)
 - Érable négondo (*Acer negundo*)
 - Fausse spirée (*Sorbaria sorbifolia*)
 - Faux pistachier (*Staphylea pinnata*)
 - Goji ou Lyciet de Barbarie (*Lycium barbarum*)

- Mahonia à feuilles de houx (*Mahonia aquifolium*)
- Noyer du Caucase (*Pterocarya fraxinifolia*)
- Rhododendron de la Mer noire (*Rhododendron ponticum*)
- Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)
- Rosier du Japon (*Rosa rugosa*)
- Spirée blanche (*Spirae alba*)
- Spirée de Douglas (*Spirae douglasii*)
- Sumac de Virginie (*Rhus typhina*)
- Symphorine blanche, Arbre aux perles (*Symphoricarpos albus*)
- Vigne-vierge (*Parthenocissus inserta*)
- Espèces herbacées :
 - Ambroisie (*Ambrosia artemisiifolia*)
 - Asters américains (*Aster lanceolatus*, *Aster salignus*, *Aster novi-belgii*)
 - Balsamine du Cap (*Impatiens capensis*)
 - Balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*)
 - Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)
 - Ludwigies (*Ludwigia grandiflora*, *Ludwigia peploides*)
 - Persicaire de l'Himalaya (*Persicaria wallichii*)
 - Renouée du Japon (*Fallopia japonica*)
 - Renouée de Sakhaline (*Fallopia sachalinensis*)
 - Renouée hybride des 2 précédente (*Fallopia x bohemica*)
 - Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*)
 - Verge d'or du Canada (*Solidago canadensis*)
 - Verge d'or géante (*Solidago gigantea*)

- Une mise à jour de cette liste est disponible sur le site de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) via le lien suivant :
<https://inpn.mnhn.fr/espece/listeEspeces/statut/metropole/J>

Annexe n°2

**Arrêté du Préfet de Région du 4 novembre 2008 relatif aux modalités
de saisine du Préfet de la Région en matière d'archéologie préventive
et concernant les projets d'urbanisme**

**PREFECTURE DE LA REGION PICARDIE**

Objet : Arrêté portant sur les modalités de saisine du Préfet de la Région Picardie en matière d'archéologie préventive et concernant les projets d'urbanisme

**Le Préfet de la Région Picardie
Préfet de la Somme**

-VU le code du patrimoine, notamment ses articles L.522-4 et L.522-5 prévoyant la possibilité de définir, dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique nationale, des zones de présomption de prescriptions archéologiques, préalablement à la réalisation de projets d'aménagement affectant le sous-sol,

-VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.121-2 relatif au porter à la connaissance des informations dont dispose l'Etat notamment en matière d'inventaire du patrimoine culturel, et R.442-3-1 relatif à la déclaration préalable de travaux,

-VU le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004, notamment ses articles 4 et 5 relatifs aux zones archéologiques prévues aux articles L.522-4 et L.522-5 susvisés du code du patrimoine, et ses articles 69 et 70 précisant notamment les conditions de communication des éléments généraux de connaissance et de localisation du patrimoine archéologique aux autorités administratives chargées de l'élaboration des documents d'urbanisme ou de l'instruction des demandes d'autorisation de travaux susceptibles d'affecter le patrimoine archéologique,

-VU le procès verbal approuvé de la réunion des 13,14,15 décembre 2004 de Commission Interrégionale de la Recherche Archéologique du Centre-Nord,

-CONSIDERANT que la grande densité des vestiges et traces archéologiques sur le territoire de la Picardie, révélée notamment par les opérations de diagnostic et fouilles archéologiques liées aux grands aménagements, rend nécessaire l'examen des projets d'aménagement, sur l'ensemble du territoire régional, en fonction des seuils d'emprise au sol définis ci-après,

-CONSIDERANT que l'évolution de la législation et de la réglementation en matière d'archéologie préventive nécessite de mettre à jour les précédentes dispositions régionales relatives à la transmission des dossiers de demandes d'aménagement, notamment les arrêtés fixant les seuils et surfaces de saisine du préfet de région,

ARRETE

ARTICLE 1^{er} : dans les départements de l'Aisne, de l'Oise et de la Somme, en application du 1^o de l'article 4 du décret n° 2004-490, les demandes d'autorisation de travaux qui doivent faire l'objet d'une saisine du préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles – service régional de l'archéologie – 5, rue Henri Daussy 80044 Amiens cedex 1) sont, outre les travaux prévus aux 2^o, 3^o, 4^o, 5^o, 6^o de l'article 4 du décret n° 2004-490, tous les travaux prévus au 1^o de l'article 4 du décret n° 2004-490 lorsque leur emprise au sol est supérieure à 5000 m².

ARTICLE 2 : dans les départements de l'Aisne, de l'Oise et de la Somme, sont soumis à déclaration préalable auprès du préfet de région, les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement du sol prévus dans l'article R.442-3-1 alinéas a et d du code de l'urbanisme, lorsque leur emprise au sol correspond aux conditions suivantes : largeur dépassant 1 mètre, longueur dépassant 5000 mètres, profondeur dépassant 1 mètre ; ainsi que les travaux répondant aux conditions d'emprise au sol indiquées dans l'article R.442-3-1, c'est-à-dire superficie supérieure à 10000 m² et profondeur de plus de 0,5 m.

ARTICLE 3 : dans les communes listées ci-dessous, en raison de leur importance historique et archéologique particulière, et en application du 1^o de l'article 4 du décret n° 2004-490, les demandes d'autorisation de travaux qui doivent faire l'objet d'une saisine du préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles – service régional de l'archéologie – 5, rue Henri Daussy 80044 Amiens cedex 1) sont, outre les travaux prévus aux 2^o, 3^o, 4^o, 5^o, 6^o de l'article 4 du décret n° 2004-490, tous les travaux prévus au 1^o de l'article 4 du décret n° 2004-490, lorsque leur emprise au sol est supérieure à 100 m².

Ces communes sont :

pour le département de l'Aisne : Anizy-le-Château, Aubenton, Berry-au-Bac, Bohain, Braine, La Capelle, Le Câtelet, Charly, Chauny, Château-Thierry, Condé-en-Brie, Coucy-le-Château, Craonne, Crécy-sur-Serre, Guise, La Fère, Fère-en-Tardenois, La Ferté Milon, Guignicourt, Hirson, Laon, Marle, Moy, Neufchâtel, Neuilly-St-Front, Novion, Oulchy-le-Château, Ribemont, Rozoy, Sains-Richaumont, St Quentin, St Simon, Sissonne, Soissons, Tergnier, Vailly, Vendeuil, Vermand, Verneuil, Vervins, Vic-sur-Aisne, Villers-Cotterets, Wassigny ;

pour le département de l'Oise : Beauvais, Clermont, Creil, Breteuil, Senlis, Crépy-en-Valois, Ressons-sur-Matz, Verberie, Choisy-au-Bac, Chambly, Noyon, Guiscard, Attichy, Breteuil-sur-Noye, Chantilly, Pont-StMaxence, St -Just -en-Chaussée, Nanteuil-le-Haudouin, Clairoix, Chaumont-en-Vexin, Coudray-St-Germer, Crèvecœur-le-Grand, Compiègne ;

pour le département de la Somme : Abbeville, Ailly le Haut Clocher, Ailly sur Somme, Airaines, Albert, Amiens, Beaucamps-le-Vieux, Beaumetz, Beauquesne, Beauval, Béhen, Bernaville, Berteaucourt-les-Dames, Bray-sur-Somme, Chaulnes, Combles, Condé-Folie, Conty, Corbie, Crécy en Ponthieu, Le Crotoy, Crouy-Saint-Pierre, Domart-en-Ponthieu, Domqueur, Doullens, Fontaine-sur-Somme, Gamaches, Hallencourt, Ham, Hornoy-le-Bourg, Mollens-Dreuil, Montdidier, Moreuil, Moyenneville, Nesle, Novion, Oisemont, Péronne, Picquigny, Poix-de-Picardie, Ribemont-sur-Ancre, Roiglise, Roisel, Rosières-en-Santerre, Roye, Rue, Saint-Riquier, Saint-Valery-sur-Somme, Villers-Bocage ;

ainsi que l'ensemble de la communauté d'agglomération Amiens-Métropole : Allonville, Bertangles, Blangy-Tronville, Bovelles, Boves, Cagny, Camon, Clairy-Saulchoix, Creuse, Dreuil-les-Amiens, Dury, Glisy, Guignemicourt, Longueau, Pissy, Pont-de-Metz, Poulainville, Revelles, Rivery, Sains-en-Amiénois, Saint-Fuscien, Saleux, Salouël, Saveuse, Thézy-Glimont, Vers-sur-Selle ;

ARTICLE 4 : dans les communes énumérées à l'article 3, sont soumis à déclaration préalable auprès du préfet de région, les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement du sol prévus dans l'article R.442-3-1 alinéas a) et d) du code de l'urbanisme, lorsque leur emprise au sol correspond aux conditions suivantes : largeur dépassant 1 mètre, longueur dépassant 100 mètres, profondeur dépassant 1 mètre ; ainsi que les travaux répondant aux conditions d'emprise au sol indiquées dans l'article R.442-3-1, c'est à dire superficie supérieure à 10000 m² et profondeur de plus de 0,5 m.

ARTICLE 5 : en fonction de l'avancement de la carte archéologique, des arrêtés de zonage plus précis, par commune, constitueront des mises à jour se substituant au présent arrêté pour les communes concernées.

Si la commune concernée dispose d'un Plan Local d'Urbanisme ou d'une carte communale, et en application de l'article 70 du décret n° 2004-490 et de l'article L121-2 du code de l'urbanisme, le zonage archéologique de la commune sera, de plus, transmis au maire dans le cadre de la procédure du porter à la connaissance.

ARTICLE 6 : en application de l'article 5 du décret n° 2004-490 susvisé, le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs des Préfectures des départements de l'Oise, de la Somme et de l'Aisne. Une copie de l'arrêté sera adressée par le Préfet de département à l'ensemble des maires concernés.

Fait à Amiens, le 20 MAI 2005

le Préfet



Michel SAPPIN

Arrêté n° 2008-286 de zonage archéologique, commune de Champs (02)



PREFECTURE DE LA REGION PICARDIE

Le Préfet de la Région Picardie

Préfet de la Somme

chevalier de la légion d'honneur

VU le code du patrimoine, notamment ses articles L.522-4 et L.522-5 prévoyant la possibilité de définir, dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique nationale, des zones de présomption de prescriptions archéologiques, préalablement à la réalisation de projets d'aménagement affectant le sous-sol,

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.121-2 relatif au porter à la connaissance des informations dont dispose l'Etat notamment en matière d'inventaire du patrimoine culturel, et R.442-3-1 relatif à la déclaration préalable de travaux,

VU le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004, notamment ses articles 4 et 5 relatifs aux zones archéologiques prévues aux articles L.522-4 et L.522-5 susvisés du code du patrimoine, et ses articles 69 et 70 précisant notamment les conditions de communication des éléments généraux de connaissance et de localisation du patrimoine archéologique aux autorités administratives chargées de l'élaboration des documents d'urbanisme ou de l'instruction des demandes d'autorisation de travaux susceptibles d'affecter le patrimoine archéologique,

VU l'avis de la Commission interrégionale de la recherche archéologique en date des 20, 21, 22 octobre 2008 sur le zonage archéologique objet du présent arrêté,

CONSIDERANT que l'évolution de la législation et de la réglementation en matière d'archéologie préventive nécessite de mettre à jour les précédentes dispositions régionales relatives à la transmission des dossiers de demandes d'aménagement, notamment les arrêtés fixant les seuils et surfaces de saisine du préfet de région,

ARRÊTE

ARTICLE 1^{er} : Les zones définies dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique nationale sur la commune de Champs (Aisne) sont indiquées sur la liste en annexe du présent arrêté et délimitées sur le plan en annexe du présent arrêté.

ARTICLE 2 : Les projets d'aménagement entrant dans le champ de l'article 4 (1^{er} et 2^e) du décret n° 2004-490 doivent faire l'objet d'une saisine du préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles – service régional de l'archéologie – 5, rue Henri Daussy 80044 Amiens cedex 1) au-dessus des seuils d'emprise au sol des travaux indiqués en légende du plan annexé au présent arrêté.

Arrêté n° 2008-286 de zonage archéologique, commune de Champs (02)

ARTICLE 3 : En application de l'article 70 du décret n° 2004-490, le zonage archéologique de la commune de Champs (plan et liste, annexés au présent arrêté) sera transmis au maire par le Préfet de département, dans le cadre de la procédure du porter à la connaissance, afin d'être joint au Plan Local d'Urbanisme de la commune.

ARTICLE 4 : En application de l'article 5 du décret n° 2004-490 susvisé, le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du département de l'Aisne. Une copie de l'arrêté sera adressée par le Préfet de département au maire de la commune de Champs.

Fait à Amiens, le

04 NOV. 2008

le Préfet

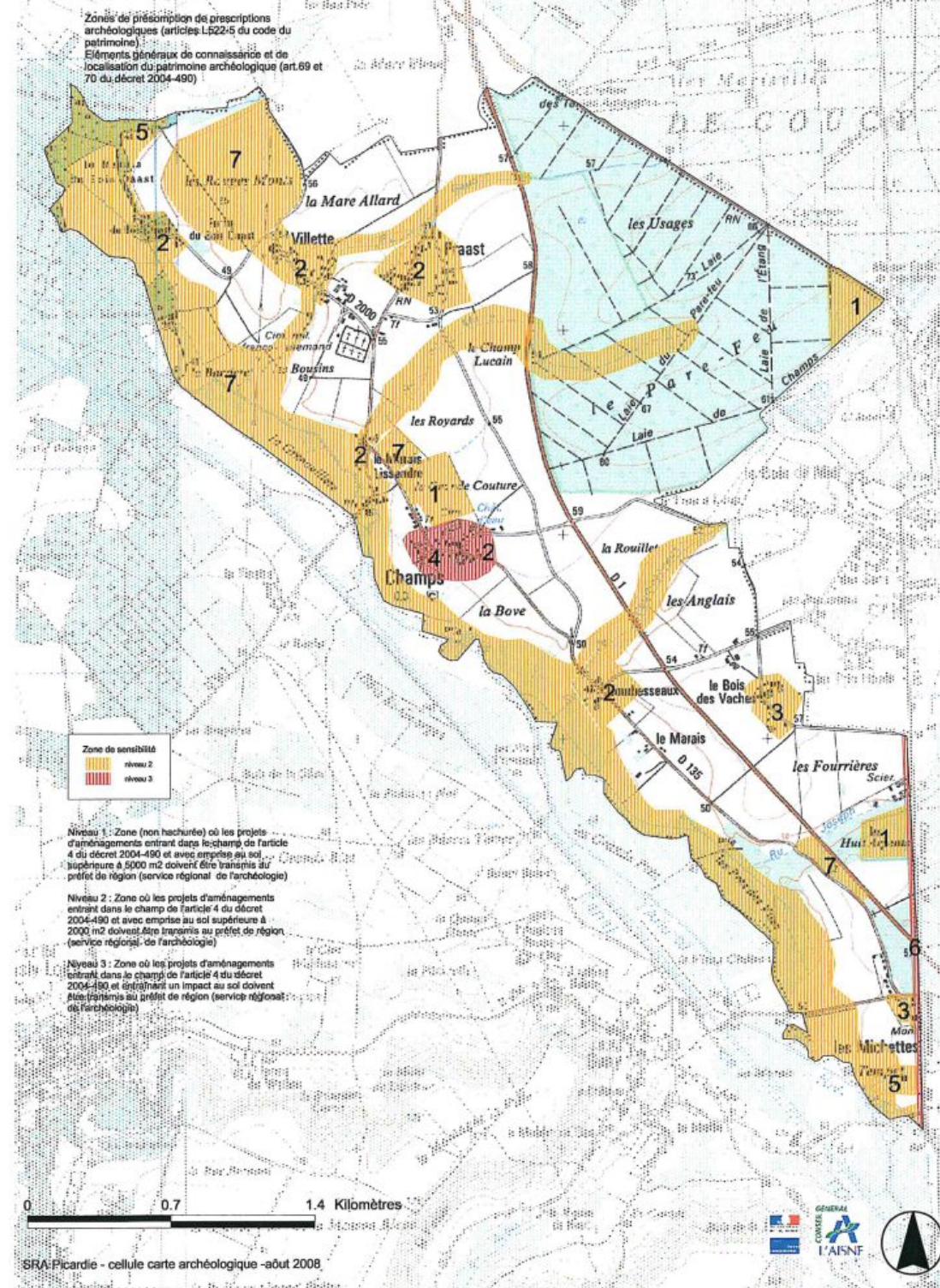


Henri-Michel COMET

Annexe : liste des zones archéologiques

Eléments généraux de connaissance et de localisation du patrimoine archéologique Commune de Champs (02)

Carte accompagnant un arrêté portant sur le zonage archéologique de la commune



**Liste des zones de sensibilité archéologique
Commune de Champs (02)**

- | | |
|---|--------------------------------|
| 1 | occupation d'époque romaine |
| 2 | occupation médiévale |
| 3 | occupation moderne |
| 4 | édifice religieux (église) |
| 5 | économie (moulin) |
| 6 | voie ancienne |
| 7 | zone à potentiel archéologique |

Annexe n°3
Construire en terrain argileux

Guide disponible sur www.georisques.gouv.fr

Construire en terrain argileux

La réglementation et
les bonnes pratiques



Novembre 2021

VOUS ÊTES CONCERNÉ SI...

Votre terrain est situé en zone d'exposition moyenne ou forte* et :

- ✓ vous êtes professionnel de l'immobilier, de la construction, de l'aménagement;
- ✓ vous êtes notaire, assureur, service instructeur des permis de construire...;
- ✓ vous êtes particulier qui souhaitez vendre ou acheter un terrain non bâti constructible;
- ✓ vous êtes un particulier qui souhaitez construire une maison ou ajouter une extension à votre habitation.

L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN) portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique met en place un dispositif pour s'assurer que les techniques de construction particulières, visant à prévenir le risque de retrait gonflement des argiles, soient bien mises en œuvre pour les maisons individuelles construites dans les zones exposées à ce risque.

* Actuellement le zonage est disponible uniquement pour la métropole.

DEPUIS LE 1^{ER} OCTOBRE 2020



L'étude géotechnique préalable est obligatoire quand...

Vous vendez un terrain constructible

- ✓ **Vous devez fournir à l'acheteur cette étude préalable** annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Elle restera annexée au titre de propriété du terrain et suivra les mutations successives de celui-ci. **Point de vigilance: son obtention doit être anticipée.**

Vous achetez un terrain constructible

- ✓ **Le vendeur doit vous fournir cette étude préalable** qui sera annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

Vous faites construire une maison individuelle

- ✓ **Avant toute conclusion de contrat (construction ou maîtrise d'œuvre), vous devez communiquer au constructeur, cette étude préalable.**
Le contrat indiquera que le constructeur a reçu ce document.



L'étude géotechnique de conception ou les techniques particulières de construction sont au choix lorsque...

**Vous faites construire une ou plusieurs maisons individuelles
ou vous ajoutez une extension à votre habitation**

- ✓ Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction, vous pouvez :
 - soit **transmettre l'étude géotechnique de conception** au constructeur de l'ouvrage (architecte, entreprise du bâtiment, constructeur de maison individuelle...);
 - soit **demander au constructeur de suivre les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.



**Vous êtes constructeur ou maître d'œuvre de tout ou partie
(extension) d'une ou plusieurs maisons**

- ✓ Vous êtes tenu :
 - soit de **suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception** fournie par le maître d'ouvrage ou que vous avez fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage;
 - soit de **respecter les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.

CAS PARTICULIER

Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI),
visé à l'art L231-1 et L131-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), précise les travaux d'adaptation au sol rendus nécessaires pour se prémunir du risque de retrait-gonflement des argiles (techniques particulières de construction par défaut ou recommandations énoncées dans l'étude géotechnique de conception).

LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



Les conséquences sur le bâti

- ✓ Lorsqu'un sol est argileux, il est **fortement sensible aux variations de teneur en eau**.



Ainsi, il se **rétracte** lorsqu'il y a évaporation en période sèche...



... et **gonfle**
lorsque l'apport
en eau est impor-
tant en période
pluvieuse ou
humide...

Il s'agit du **phénomène de retrait-gonflement des argiles**.

Ces fortes variations de teneur en eau dans le sol, créent des mouvements de terrain différentiels sous les constructions.

- ✓ Certains facteurs peuvent aggraver ce phénomène, comme la présence de végétation ou le mauvais captage des eaux (pluviales ou d'assainissement). Ces mouvements de terrain successifs peuvent perturber l'équilibre des ouvrages, **affecter les fondations**, et créer des **désordres** de plus ou moins grande ampleur sur les fondations et en surface (fissures, tassements, etc.), pouvant dans les cas les plus graves rendre la maison inhabitable.

C'est pour cela que les constructions en terrain argileux doivent être adaptées à ce phénomène.

- ✓ Pour en savoir plus sur le phénomène de retrait-gonflement des argiles, un dossier thématique est disponible via :

Ces désordres liés au retrait-gonflement des argiles peuvent être évités grâce à une bonne conception de la maison. C'est l'objet de la nouvelle réglementation mise en place par la loi ELAN, qui impose de mettre en œuvre des prescriptions constructives adaptées dans les zones les plus exposées.

<https://www.georisques.gouv.fr>

GÉORISQUES

VOTRE TERRAIN EST-IL CONCERNÉ ?



Exposition: Cette **cartographie** définit différentes zones en fonction de leur degré d'exposition au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

- faible
- moyenne
- forte

Le nouveau dispositif réglementaire s'applique uniquement dans les zones d'exposition moyenne et forte qui couvrent:

48 % du territoire
93 % de la sinistralité

Comment savoir si mon terrain est concerné ?

✓ Depuis mon navigateur: **ERRIAL**

<https://errial.georisques.gouv.fr/#/>

ERRIAL (État des Risques Réglementés pour l'Information des Acquéreurs et des Locataires) est un site web gouvernemental dédié à l'état des risques. Il permet aux propriétaires d'un bien bâti ou non bâti ou aux locataires d'établir l'état de l'ensemble des risques qui le concerne. Ainsi, le site ERRIAL me permet de savoir si mon bien est concerné ou non par le risque de retrait gonflement des sols argileux.

Pour obtenir les informations souhaitées, vous devez suivre les étapes suivantes :

- 1) Renseigner son adresse ou le n° de la parcelle.



- 2) Pour obtenir l'état des risques, je clique sur afficher le résultat.

clac

Vous pouvez ajouter ou enlever une ou des parcelles en cliquant dessus

Adresse complète
Avenue des Graves, 33360 Cénac

OU

Nom de la commune ou code postal

Code de la parcelle
BA-TIS ou BA-TIS, BA-TIS. Séparer les numéros des parcelles pour en saisir plusieurs

Afficher le résultat

- 3) L'ensemble des risques qui concerne ma parcelle apparaît.

- 4) Pour savoir si mon bien est exposé au risque de retrait gonflement des sols argileux, je fais dérouler la page jusqu'à la rubrique « Risques ne faisant pas l'objet d'une obligation d'information au titre de l'IAL ».



La rubrique donne une définition détaillée de l'exposition au risque de retrait gonflement des sols argileux sur la zone concernée.

Pour plus d'information, rendez-vous sur les pages web du Ministère de la Transition Écologique.

Dans cet exemple, le bien se situe dans une zone d'exposition forte.

- ✓ La carte de France (cf p. 6) est disponible sur le site **GÉORISQUES** <https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/>
Cliquez sur l'icône « couches » en haut à gauche de la carte, puis, sélectionnez la couche d'information « argiles ».



- ✓ Il est également possible de télécharger la base de données cartographique à l'adresse suivante : <https://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/donnees#/dpt>

LES DIFFÉRENTES ÉTUDES GÉOTECHNIQUES



L'étude géotechnique préalable: une obligation

Validité

30 ans

Article R132-4
du code de la
construction et de
l'habitation et
article 1^{er} de l'arrêté
du 22 juillet 2020

Attention

Une étude géotechnique unique, établie dans le cadre de la vente d'un terrain divisé en lots, peut être jointe au titre de propriété de chacun des lots dans la mesure où ces lots sont clairement identifiés dans cette étude.

Cette étude est obligatoire pour tous vendeurs de terrain non bâti constructible situé en zone argileuse d'aléa moyen ou fort.

À quoi sert l'étude géotechnique préalable ?

Elle permet aux acheteurs ayant pour projet la réalisation d'une maison individuelle de bénéficier d'une première analyse des risques géotechniques liés au terrain, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Que contient cette étude géotechnique préalable ?

Elle comporte une enquête documentaire du site et de ses environnants (visite du site et des alentours) et donne les premiers principes généraux de construction. Elle est complétée, en cas d'incertitude, par des sondages géotechniques.

Quelle est sa durée de validité ?

Elle est de 30 ans.

Qui paie cette étude géotechnique ?

Elle est à la charge du vendeur.





L'étude géotechnique de conception

Le constructeur a le choix entre :

- ✓ les recommandations de l'étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage ou celle que le constructeur fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage ;
- ✓ ou le respect des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Valable pour toute la durée du projet

À quoi sert l'étude géotechnique de conception ?

Elle est liée au projet. Elle prend en compte l'implantation et les caractéristiques du futur bâtiment et fixe les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction.

Article R132-5 du code de la construction et de l'habitation et article 2 de l'arrêté du 22 juillet 2020

Sur quoi est basée cette étude ?

Elle tient compte des recommandations de l'étude géotechnique préalable pour réduire au mieux les risques géotechniques, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données issues de sondages géotechniques.

Elle fournit un dossier de synthèse qui définit les dispositions constructives à mettre en œuvre.

Quelle est sa durée de validité ?

Elle est valable pour toute la durée du projet en vue duquel elle a été réalisée.

Qui paie l'étude géotechnique de conception ?

Elle est à la charge du maître d'ouvrage.

Lorsque, le maître d'ouvrage a choisi de faire réaliser une étude de conception liée au projet de construction du CCMI, elle peut être jointe au contrat à la place de l'étude préalable.

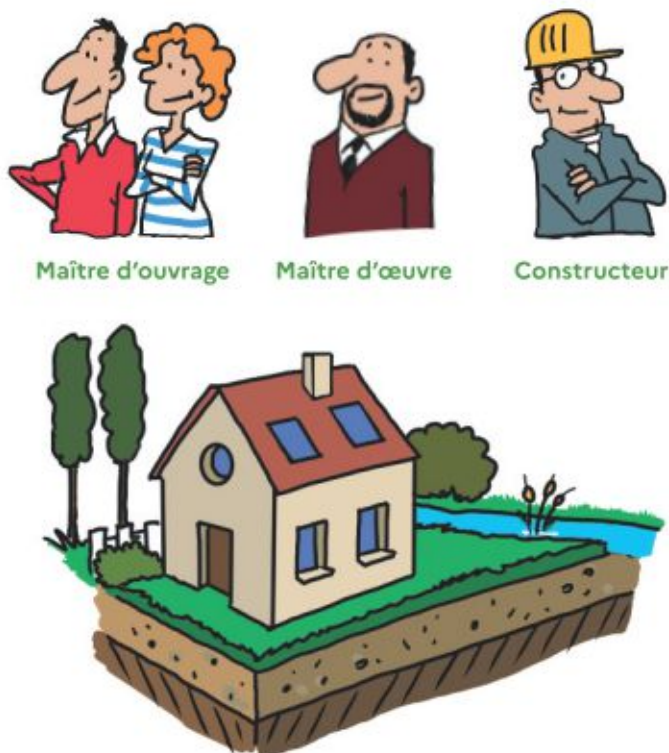


CONSTRUIRE EN RESPECTANT LES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES...

Le **maître d'ouvrage** est la personne ou l'entreprise qui commande le projet.

Le **maître d'œuvre**, est la personne ou l'entreprise (architecte, bureau d'études...) chargée de la conception et du dimensionnement de l'ouvrage. Il peut assurer le suivi des travaux et la coordination des différents corps de métiers.

Le **constructeur**, est la personne ou l'entreprise qui construit.



Si vous êtes **maître d'ouvrage** vous pouvez faire appel :

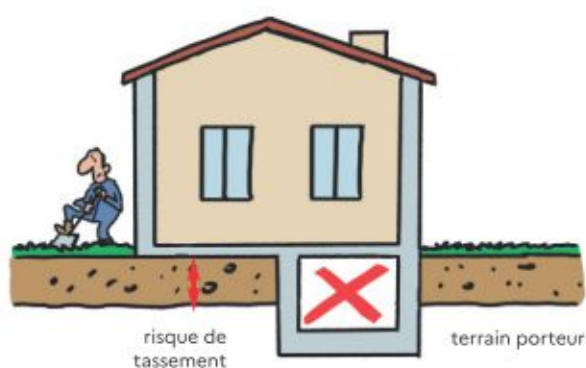
- ✓ soit à un **maître d'œuvre** qui vous proposera un contrat de maîtrise d'œuvre. Le maître d'œuvre (dont l'architecte) ne pourra pas participer, directement ou indirectement, à la réalisation des travaux. Il vous aidera simplement à choisir des entreprises avec lesquelles vous signerez des marchés de travaux, et pourra vous assister pendant le chantier ;
- ✓ soit à un **constructeur** qui vous proposera un Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI). Dans ce cas le constructeur assume l'intégralité des missions suivantes, à savoir celui de la maîtrise d'œuvre et de la construction. Le contrat apporte une protection particulière car le constructeur a l'obligation de vous apporter une garantie de livraison à prix et délai convenus.

Pour toutes les constructions: renforcer les fondations

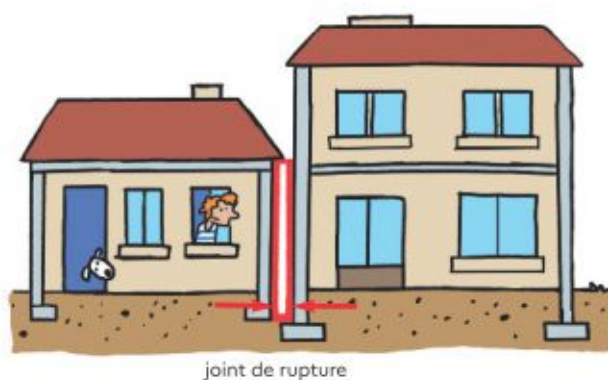
Adapter les fondations

- ✓ Les fondations doivent être adaptées et suffisamment profondes (a minima 1,20 mètre en zone d'exposition forte et 0,80 mètre en zone d'exposition moyenne):
 - béton armé coulé en continu,
 - micro-pieux,
 - pieux vissés,
 - semelles filantes ou ponctuelles.

- ✓ Les sous-sols partiels sont interdits.

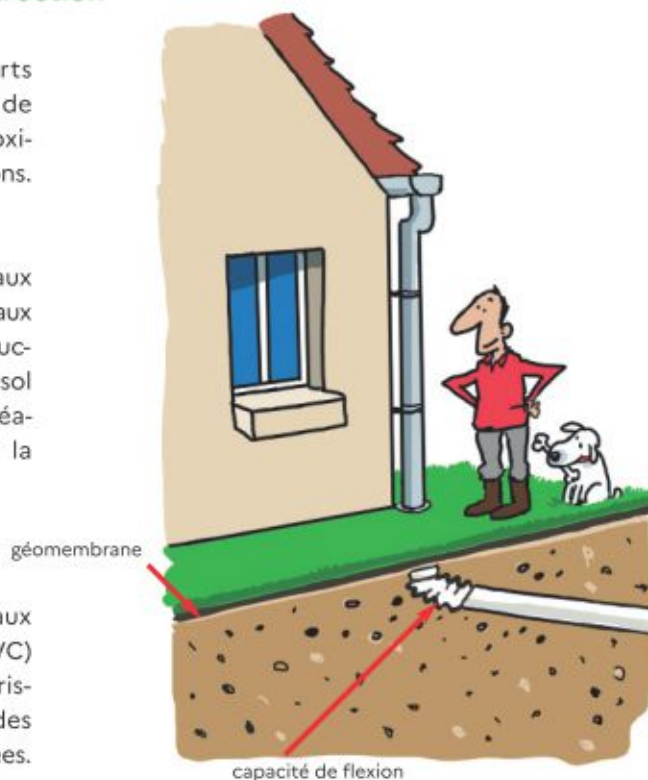


- ✓ Les fondations d'une construction mitoyenne doivent être désolidarisées.



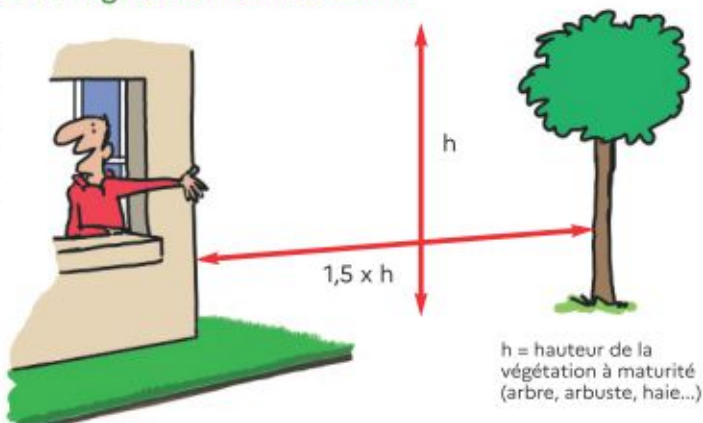
Minimiser les variations de la teneur en eau du terrain avoisinant la construction

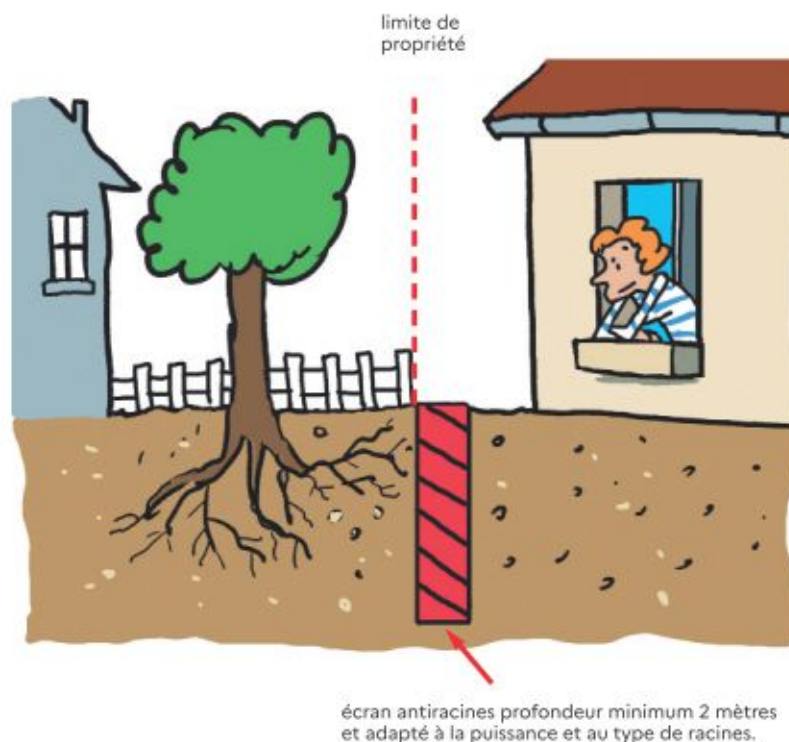
- ✓ Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions.
- ✓ Afin de garder un taux constant d'humidité aux abords de la construction, la surface du sol doit être imperméabilisée autour de la construction.
- ✓ Utiliser des matériaux souples (exemple PVC) pour minimiser les risques de rupture des canalisations enterrées.



Limiter l'action de la végétation environnante

- ✓ Éloigner autant que possible la construction du champ d'action de la végétation.





- ✓ Si la construction ne peut être située à une distance suffisante des arbres, mettre en place un écran anti-racines, une solution permettant d'éviter la propagation des racines sous la construction, qui accentue la rétractation du sol.

Quand ils existent, réduire les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain autour

- ✓ En cas de source de chaleur importante dans un sous-sol, il sera nécessaire de limiter les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain situé en périphérie. Ceci évite des variations de teneur en eau du terrain.

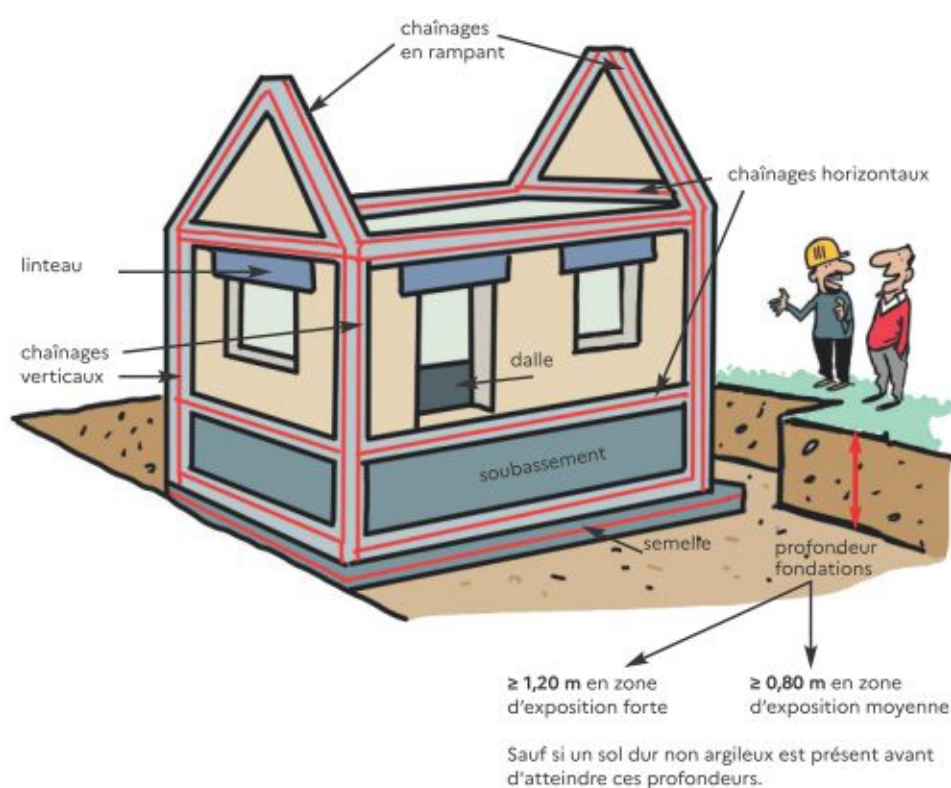
L'isolation du sous-sol peut-être l'une des solutions pour remédier à ce problème.

Pour les constructions en maçonnerie et en béton

✓ Il sera également nécessaire de rigidifier la structure du bâtiment.

Un grand nombre de sinistres concernent les constructions dont la rigidité ne leur permet pas de résister aux distorsions provoquées par les mouvements de terrain.

La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permettent de minimiser les désordres sur la structure du bâtiment en le rigidifiant.



POUR EN SAVOIR PLUS...

Rendez-vous sur :

✓ le site du Ministère de la Transition Écologique :

<https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction>

✓ et sur le site Géorisques :

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles>