Commune de Soulaires

Département d'Eure-et-Loir





PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU approuvé

Pièce n°5

Règlement

Vu pour être annexé à la délibération
en date du :
La Maire de la commune :

Étude confiée à :
ROUMET GUITEL
urbanisme, développement, paysage
40 rue des rouliers - 28 000 Chartres
02 37 35 00 00 - roumet.guitel@wanadoo.fr

Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES 5

ARTICLE 1 : CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN 6
ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS 6
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 7
ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES 8

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 9

CHAPITRE I : RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE U 11

ARTICLE U 0 : CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE 11
ARTICLE U 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 11
ARTICLE U 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES 12
ARTICLE U 3 : ACCÈS ET VOIRIE 13
ARTICLE U 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 13
ARTICLE U 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES 14
ARTICLE U 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 14
ARTICLE U 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 15
ARTICLE U 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ 15
ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL 15
ARTICLE U 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 15
ARTICLE U 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS - NIVEAU D'IMPLANTATION 15
ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT 17
ARTICLE U 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS 18
ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL 18
ARTICLE U 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 18
ARTICLE U 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES 18

CHAPITRE III : RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UE 19

ARTICLE UE 0 : CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE 19
ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 19
ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES 20
ARTICLE UE 3 : ACCÈS ET VOIRIE 21
ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 21
ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES 22
ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 22
ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 23
ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ 23
ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL 23
ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 23
ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS - NIVEAU D'IMPLANTATION 23
ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT 25
ARTICLE UE 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS 26
ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL 26
ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 26
ARTICLE UE 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES 26

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE 27

CHAPITRE I : RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE A 29

ARTICLE A 0 : CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE 29
ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 29
ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES 30
ARTICLE A 3 : ACCÈS ET VOIRIE 31
ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 32
ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES 32
ARTICLE A 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 33
ARTICLE A 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 33
ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ 33
ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL 33
ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 33
ARTICLE A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS - NIVEAU D'IMPLANTATION 34
ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT 36
ARTICLE A 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE

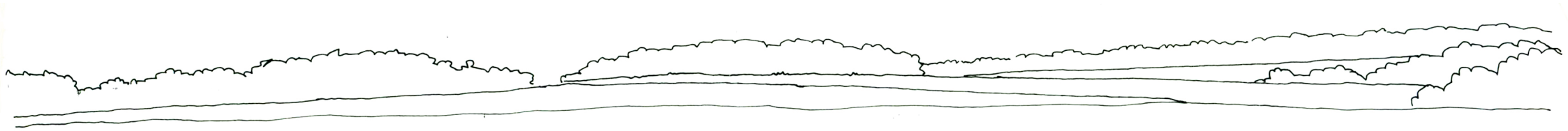
PLANTATIONS 36
ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL 36
ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 36
ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES 36

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE 37

CHAPITRE I : RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE N 39

ARTICLE N 0 : CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE 39
ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 40
ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES 42
ARTICLE N 3 : ACCÈS ET VOIRIE 48
ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 49
ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES 50
ARTICLE N 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 50
ARTICLE N 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 50
ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ 50
ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL 50
ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 50
ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS - NIVEAU D'IMPLANTATION 51
ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT 53
ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS 53
ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL 53
ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 53
ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES 53

LEXIQUE 55



TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique **à la commune de Soulaires**.

Il fixe en application des articles L.123-1 et suivants, R 123-1 et suivants, du code de l'urbanisme, les règles d'aménagement et les modes d'occupation des sols dans les zones définies à l'article 3 ci-après.

ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Restent applicables, nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme, les articles suivants de la partie législative et de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, dont la rédaction, ici reproduite est celle en vigueur lors de l'approbation du PLU :

• Articles L 111-9 et L 111-10 permettant de surseoir à statuer sur toute demande qui serait de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse une opération déclarée d'utilité publique ou des travaux pris en considération par une collectivité,

• Article L 111-4 permettant de refuser les permis de construire lorsque le projet de construction n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics d'eau d'assainissement et d'électricité et que la collectivité n'est pas en mesure de préciser dans quel délai et par qui elle le sera,

• Article R 111-2, permettant de refuser les permis de construire qui sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique,

• Article R 111-4, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique,

• Article R 111-15, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire qui sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement,

• Article R 111-21, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui 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.

2) S'ajoutent aux règles propres du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol créées en application de législations particulières.

• Conformément au 3e alinéa de l'article L126.1 du Code de l'Urbanisme "après l'expiration d'un délai d'un an, à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication".

En conséquence et conformément à l'article R 126.1 du Code de l'Urbanisme les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus font l'objet d'une annexe au présent dossier.

• Les zones où il existe un risque lié au phénomène de retrait / gonflement des sols argileux, il est fortement recommandé de faire une étude géotechnique conforme à la norme NF P94-500, afin d'adapter les caractéristiques constructives et environnementales des projets, au risque de tassement différentiel.

Cette étude de sol sera au minimum de type G11 (pour s'assurer de l'absence d'argile). Si le terrain est réputé argileux, il conviendra de privilégier une étude de type G12 (étude d'avant-projet), G2 (étude de projet) et G3 (étude et suivi d'exécution), suivant les différentes étapes du projet.

3) La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de l'article L.111-3 du code rural doit être prise en considération.

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est

pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent

4) Demeurent également applicables :

- le règlement sanitaire départemental,
- la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, ainsi que les réglementations propres à l'exercice de certaines activités.
- la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006,
- ….

5) Les règles du PLU s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :

- les espaces naturels sensibles des Départements (E.N.S.),
- le droit de préemption urbain (DPU),
- les périmètres de déclaration d'utilité publique,
- les projets d'intérêt général…

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

› Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **3 types de zones** :

• Les zones urbaines, déjà urbanisées, auxquelles s'appliquent les dispositions des quatre chapitres du titre II du présent règlement. On distingue :

- une zone U, qui correspond au bourg. Elle est affectée à l'habitat et aux activités qui lui sont compatibles (activités, artisanat, services, commerces, équipements, etc.).
- Cette zone U englobe un secteur UE dédié aux équipements publics.

• La zone agricole, dite «zone A», à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement.

Un secteur Anc couvre des surfaces où aucune construction ne doit s'implanter afin de conserver le site en l'état.

• La zone naturelle et forestière, dite «zone N», à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Les dispositions du titre V du présent règlement s'y appliquent.

La zone naturelle et forestière comprend :

- une zone N, dédiée à la protection du site,
- une zone NH délimitant l'habitat isolé ou les hameaux situés dans la vallée de l'Eure,
- une zone NL dédiée aux équipements et aménagement culturel, touristique et de loisirs située sur un site naturel.

Un indice « i » indique le caractère inondable de la zone d'après le Porter à la connaissance de l'État, ainsi :

- la zone Ni correspond à la vallée de l'Eure (zone naturelle située en zone inondable),
- le secteur NHi délimitant l'habitat isolé ou les hameaux inondables.

› A l'intérieur de ces zones sont délimités :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts régis par l'article L 123-1 du code de l'urbanisme. Ces emplacements ne peuvent recevoir d'autre affectation que celle prévue. Ils sont repérés sur les documents graphiques et répertoriés en annexe du Plan Local d'Urbanisme.
- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer régis par les articles L 130-1 et R 130-1 et suivant du code de l'urbanisme. Ils sont repérés sur les plans par une trame spécifique.
- Les éléments du petit patrimoine sujet à un intérêt patrimonial, protégé au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

› Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 3 sections et 16 articles : le règlement peut comprendre tout ou partie des articles suivants. Les articles peuvent être rédigés, ou dans le cas contraire, peuvent comporter la mention « sans objet ».

Le règlement de zone est précédé d'un préambule, ou article 0, qui définit le caractère de chacune des zones, puis se décline ainsi :

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

article 1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits,

article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis avec ou sans conditions.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

article 3 : Accès et voirie,

article 4 : Desserte par les réseaux (eaux, assainissement, électricité...),

article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles,

article 6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques,

article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,

article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,

article 9 : Emprise au sol,

article 10 : Hauteur de construction,

article 11 : Aspect extérieur (forme, matériaux),

article 12 : Stationnement,

article 13 : Espaces libres et plantations.

Section III : Possibilités Maximales d'occupation des sols

article 14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.).

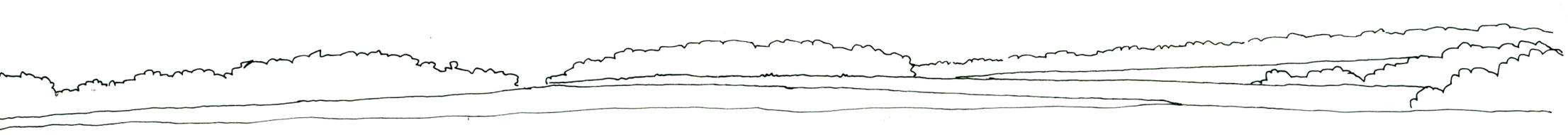
article 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

article 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme). Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il se trouve, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet sensible à leur égard.



TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE U

Rappel la modification ou la suppression d'éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'Urbanisme, doit faire l'objet, selon les cas, d'une demande d'autorisation sous forme de déclaration préalable ou permis de démolir.

L'autorité délivrant l'autorisation d'urbanisme peut, si elle juge nécessaire, consulter pour avis simple le chef du Service départemental de l'architecture et du patrimoine.

ARTICLE U 0 : CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone U concerne le bourg de Soulaires. Elle est destinée à l'habitat ainsi qu'aux activités, équipements et services compatibles avec celui-ci.

Elle est par définition équipée de tous les réseaux de viabilité.

Rappel : En application de l'article R. 111-4 du code de l'urbanisme, et du décret du 5 février 1986, les permis de construire ou de démolir, les installations et travaux divers prévus au code de l'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise ne valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. La mise en œuvre de cette réglementation est du ressort exclusif de la Direction Régionale des Affaires Culturelles - service régional de l'archéologie de la Région Centre.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non compatibles avec la vocation de la zone, dont notamment :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- la création de nouvelles activités industrielles,
- la construction de nouveaux bâtiments industriels,
- les constructions soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les constructions et installations sources de nuisances sonores,
- l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- l'ouverture de terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation,
- les dépôts et les aires de stockage en plein air de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles,
- les affouillements et exhaussement du sol conduisant à une modification du terrain naturel sans rapport avec l'environnement immédiat,

Rappels :

- L'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme.

- Les démolitions sont soumises à autorisation au titre de l'article R. 123.18 du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.

- Les installations (les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7 ainsi que des garages collectifs de caravanes) et travaux divers (les affouillements et exhaussements* du sol, à condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement et leur profondeur dans le cas d'un affouillement*, excède deux mètres), lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois, visées à l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.*

– les installations permanentes de centre de tirs et de sport mécanique (type motocross, héliport, karting, quad, etc.),

– les éoliennes soumises à autorisation.

ARTICLE U 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Toutes constructions à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Par exemple :

– les constructions à usage d'habitations et leurs annexes,

– les constructions à usage commercial, artisanal, hôtelier, de restauration, de services, de bureaux et leurs annexes ainsi que les ateliers techniques ou de stockage liés à l'activité existante dans la zone à condition qu'ils soient compatibles avec l'habitat,

– la création d'un nouveau siège d'exploitation situé sur le site d'un ancien siège d'exploitation,

– l'aménagement, l'extension ou la construction de bâtiments à usage agricole à condition qu'ils soient sur le domaine foncier (ensemble des parcelles composant le site d'exploitation) et très proches du lieu d'activité ou du siège d'exploitation et que leur destination et leur aspect soient compatibles avec le voisinage,

– l'aménagement, l'extension ainsi que la reconstruction après sinistre des constructions existantes,

– les équipements, aires de jeux, de sport et de loisirs ouverts au public,

– les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public,

– les aires de stationnement et le réaménagement de bâtiment en garage collectif de véhicule,

– les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés à des ouvrages, constructions ou aménagements autorisés par le caractère de la zone.

2 - Protections, risques, nuisances

Le territoire de la commune est concerné par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 : ACCÈS ET VOIRIE

1 - Rappel

Les accès et les voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

– des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,

– du fonctionnement et de la sécurité de la circulation automobile, cyclable et piétonne ainsi que des personnes à mobilité réduite,

– du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie et protection civile, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

2 - Accès

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Un même accès peut desservir plusieurs constructions.

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

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

3 - Voirie

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

ARTICLE U 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 – Desserte en eau potable, défense incendie, électricité et télécommunication

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée, en souterrain, aux réseaux publics d'eau potable, de défense incendie et d'électricité, présentant des caractéristiques suffi-

santes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction. Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

2 – Dispositif d'assainissement des eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être gérées à la parcelle ou sur un groupement de parcelles. Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 – Rejet des eaux pluviales

Rappel sur le rejet des eaux pluviales
(article 640 et suivants du Code Civil) :
Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Le débit de ruissellement de l'eau pluviale doit être ralenti (retenu et infiltré au maximum sur la parcelle) par tous les moyens possibles : modelés de terrain (mare, noue, ...), réserves liées aux égouts du bâti, paysagement, plante, matériaux perméables, etc.

Après être ralenties, les eaux pluviales :

- en présence d'un réseau de récupération des eaux de pluies, doivent être rejetées dans le réseau. Dans ce cas, le rejet est subordonné à l'autorisation des services compétents.

  Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées séparatif est interdit.

- en l'absence du réseau de récupération des eaux de pluies, doivent être infiltrées et gérées à la parcelle ou au groupement de parcelles.

Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.

ARTICLE U 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE U 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les extensions, annexes et nouvelles constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport au domaine public. Exceptionnellement l'implantation à l'alignement peut être autorisée en cas d'impossibilité technique ou de parcelle ayant une petite surface.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer :

- aux constructions liées aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public,
- à la reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants.

ARTICLE U 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les extensions, annexes et nouvelles constructions doivent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec un retrait.

ARTICLE U 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet

ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer :

- aux bâtiments existants qui dépassent cette emprise au moment de l'approbation du PLU,
- à la reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants.

ARTICLE U 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du terrain naturel initial, au droit de la construction et le point le plus haut du bâtiment projeté (faîtage par exemple). Les éléments de toitures type cheminée, antenne, girouette sont exclus de la définition de point le plus haut.

La hauteur doit être appréciée en fonction de l'environnement de la construction. Toutefois, la hauteur maximale à ne pas dépasser est de 10 mètres.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer : à la reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants ainsi qu'aux extensions de construction existante à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.

ARTICLE U 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS - NIVEAU D'IMPLANTATION

Tout permis de construire doit obligatoirement présenter les bâtiments voisins existants, les bois et la topographie (avant travaux) environnants la construction soumise à autorisation.

1- Introduction

Conscient des difficultés de prévoir une réglementation pour l'architecture contemporaine et les constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles liées aux économies d'énergie et à la limitation du débit d'eau pluviale, tout **projet** devra être pré-

Rappel

• Pas d'atteinte aux paysages

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » (article R111-21 du Code de l'urbanisme).

Rappel

• Pas d'opposition aux matériaux ou procédés 'durables'

« Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant (...). » (article L111-6-2 du Code de l'urbanisme)

senté et évalué dans son contexte paysager et architectural.

Les dispositions suivantes ne s'imposent pas aux reconstructions à l'identique après sinistre.

2- Intégration générale

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte à l'environnement. L'aspect esthétique sera étudié de manière à assurer leur insertion dans le site. A cet effet, les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Toute architecture ostentatoire et tout pastiche sont interdits.

De manière générale, l'architecture et la volumétrie des constructions anciennes, ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées, lors des ravalements, réhabilitations, extensions (apparence, mise en oeuvre, matériaux, rythmes de composition et percement, modénatures, finitions, profils, proportions…).

3- Adaptation au sol

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque construction. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions. De fait, les mouvements de terre destinés à créer des remblais près de la maison sont interdits.

Sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi-niveaux), la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être supérieure à 0,60 mètre au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de construction.

4- Matériaux

• *Usage*

La tôle ondulée ainsi que le shingle sont prohibés pour les bâtiments d'habitation, leurs extensions et les garages. Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit, tels que briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre,... ne doivent pas rester apparents. Dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de construction traditionnelle, les matériaux destinés à rester apparents (briques, pierres, enduits,...) ne doivent pas recevoir de peinture. Les plaquages (brique, pierre, ...) sont autorisés.

Les bâtiments annexes contiguës à l'habitation (garages, boxes, locaux techniques, abris, ...) doivent être construits avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

• ***Couleur***

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Les enduits blancs et vifs sont interdits.

5- Forme et pente de toit

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les parties de construction édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

Il est préconisé que le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière soit compris entre 40° et 50°. Les extensions peuvent avoir un degré de pente différent de celui du bâtiment existant.

6- Ouverture

Les lucarnes traditionnelles à deux ou trois pans sont conseillées. Les lucarnes de type 'chien assis' sont interdites.

Les châssis de toit et les panneaux photovoltaïques seront de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture.

7- Clôtures et portails

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures et portails doivent être conçus de manière à s'harmoniser, en se rapprochant autant que possible, avec le caractère des constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

L'ensemble des clôtures minérales et végétales et des portails ne peut dépasser une hauteur maximale de 2 mètres. En cas de réhabilitation ou prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximale pourra ne pas s'appliquer.

Les clôtures en plaques préfabriquées de béton sont interdites en limite du domaine public. En cas de réhabilitation ou prolongement d'un mur traditionnel, il est préconisé de conserver l'épaisseur, l'aspect et les éléments architecturaux existants (faîtière par exemple) du mur prolongé.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules légers et des deux-roues doit être assuré sur le domaine privé grâce à des équipements adaptés et implantés sur le terrain proche de ces constructions.

Le stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manoeuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement (y compris les accès) pour un véhicule léger est de 25 m² ; pour un véhicule adapté aux personnes à mobilité réduite de 29 m².

ARTICLE U 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Il est préconisé que les surfaces non bâties restent perméables.

Il est souhaité que les constructions, les voies d'accès et toutes les utilisations du sol admises soient implantées de manière à préserver les plantations existantes, à moins de prévoir leur remplacement.

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE U 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La construction doit répondre aux normes en vigueur.

ARTICLE U 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

La construction doit répondre aux normes en vigueur.

CHAPITRE III : RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UE

Rappel la modification ou la suppression d'éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'Urbanisme, doit faire l'objet, selon les cas, d'une demande d'autorisation sous forme de déclaration préalable ou permis de démolir.

L'autorité délivrant l'autorisation d'urbanisme peut, si elle juge nécessaire, consulter pour avis simple le chef du Service départemental de l'architecture et du patrimoine.

ARTICLE UE 0 : CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UE est destinée aux équipements et constructions à vocation publique et/ou d'intérêt public. Cette zone englobe l'ancienne école devenue mairie, le terrain de basket et le terrain aujourd'hui utilisé aux manifestations communales en coeur d'îlot.

Elle est par définition équipée de tous les réseaux de viabilité.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel : En application de l'article R. 111-4 du code de l'urbanisme, et du décret du 5 février 1986, les permis de construire ou de démolir, les installations et travaux divers prévus au code de l'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise ne valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. La mise en œuvre de cette réglementation est du ressort exclusif de la Direction Régionale des Affaires Culturelles - service régional de l'archéologie de la Région Centre.

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non compatibles avec la vocation de la zone, dont notamment :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- la création de nouvelles exploitations agricoles ou nouvelles activités industrielles,
- la construction de nouveaux bâtiments agricoles ou industriels,
- les constructions à usage d'habitation ou n'ayant pas de lien direct avec l'activité,
- les constructions soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les constructions et installations sources de nuisances sonores,
- l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- l'ouverture de terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation,
- les dépôts et les aires de stockage en plein air de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles,

Rappels :

- L'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme.

- Les démolitions sont soumises à autorisation au titre de l'article R. 123.18 du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.

- Les installations (les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7 ainsi que des garages collectifs de caravanes) et travaux divers (les affouillements et exhaussements* du sol, à condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement et leur profondeur dans le cas d'un affouillement*, excède deux mètres), lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois, visées à l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.*

– les affouillements et exhaussement du sol conduisant à une modification du terrain naturel sans rapport avec l'environnement immédiat,

– les installations permanentes de centre de tirs et de sport mécanique (type motocross, héliport, karting, quad, etc.),

– les éoliennes soumises à autorisation.

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Toutes constructions à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Par exemple :

– les constructions à usage d'équipements publics et leurs annexes, les constructions à usage d'habitation à loyer modéré, les installations sportives et culturelles, aires de jeux, de sport et de loisirs,

– les équipements de santé,

– les constructions ou installations dédiées à l'installation d'un commerce ou d'un service d'intérêt public,

– l'aménagement, l'extension ainsi que la reconstruction après sinistre des constructions existantes,

– les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public,

– les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés à des ouvrages, constructions ou aménagements autorisés par le caractère de la zone.

2 - Protections, risques, nuisances

Le territoire de la commune est concerné par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

1 - Rappel

Les accès et les voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

– des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,

– du fonctionnement et de la sécurité de la circulation automobile, cyclable et piétonne ainsi que des personnes à mobilité réduite,

– du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie et protection civile, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

2 - Accès

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Un même accès peut desservir plusieurs constructions.

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

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

3 - Voirie

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

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 – Desserte en eau potable, défense incendie, électricité et télécommunication

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée, en souterrain, aux réseaux publics d'eau potable, de défense incendie et d'électricité, présentant des caractéristiques suffi-

santes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction. Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

2 – Dispositif d'assainissement des eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être gérées à la parcelle ou sur un groupement de parcelles. Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 – Rejet des eaux pluviales

Le débit de ruissellement de l'eau pluviale doit être ralenti (retenu et infiltré au maximum sur la parcelle) par tous les moyens possibles : modelés de terrain (mare, noue, ...), réserves liées aux égouts du bâti, paysagement, plante, matériaux perméables, etc.

Après être ralenties, les eaux pluviales :

- en présence d'un réseau de récupération des eaux de pluies, doivent être rejetées dans le réseau. Dans ce cas, le rejet est subordonné à l'autorisation des services compétents.

  Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées séparatif est interdit.

- en l'absence du réseau de récupération des eaux de pluies, doivent être infiltrées et gérées à la parcelle ou au groupement de parcelles.

Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.

Rappel sur le rejet des eaux pluviales

(article 640 et suivants du Code Civil) :

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les extensions, annexes et nouvelles constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport au domaine public. Exceptionnellement l'implantation à l'alignement peut être autorisée en cas d'impossibilité technique ou de parcelle ayant une petite surface.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer :

- aux constructions liées aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public,
- à la reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les extensions, annexes et nouvelles constructions doivent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec un retrait.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du terrain naturel initial, au droit de la construction et le point le plus haut du bâtiment projeté (faîtage par exemple). Les éléments de toitures type cheminée, antenne, girouette sont exclus de la définition de point le plus haut.

La hauteur doit être appréciée en fonction de l'environnement de la construction. Toutefois, la hauteur maximale à ne pas dépasser est de 10 mètres.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer : à la reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants ainsi qu'aux extensions de construction existante à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.

Tout permis de construire doit obligatoirement présenter les bâtiments voisins existants, les bois et la topographie (avant travaux) environnants la construction soumise à autorisation.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS - NIVEAU D'IMPLANTATION

1- Introduction

Conscient des difficultés de prévoir une réglementation pour l'architecture contemporaine et les constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles liées aux économies d'énergie et à la limitation du débit d'eau pluviale, tout **projet** devra être présenté et évalué dans son contexte paysager et architectural.

Les dispositions suivantes ne s'imposent pas aux reconstructions à l'identique après sinistre.

Rappel

• Pas d'atteinte aux paysages

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » (article R111-21 du Code de l'urbanisme).

Rappel

• Pas d'opposition aux matériaux ou procédés 'durables'

« Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant (...). » (article L111-6-2 du Code de l'urbanisme)

2- Intégration générale

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte à l'environnement. L'aspect esthétique sera étudié de manière à assurer leur insertion dans le site. A cet effet, les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Toute architecture ostentatoire et tout pastiche sont interdits.

De manière générale, l'architecture et la volumétrie des constructions anciennes, ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées, lors des ravalements, réhabilitations, extensions (apparence, mise en oeuvre, matériaux, rythmes de composition et percement, modénatures, finitions, profils, proportions…).

3- Adaptation au sol

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque construction. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions. De fait, les mouvements de terre destinés à créer des remblais près de la maison sont interdits.

Sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi-niveaux), la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être supérieure à 0,60 mètre au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de construction.

4- Matériaux

• *Usage*

La tôle ondulée ainsi que le shingle sont prohibés pour les bâtiments d'habitation, leurs extensions et les garages. Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit, tels que briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre,... ne doivent pas rester apparents. Dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de construction traditionnelle, les matériaux destinés à rester apparents (briques, pierres, enduits,...) ne doivent pas recevoir de peinture. Les plaquages (brique, pierre, ...) sont autorisés.

Les bâtiments annexes contiguës à l'habitation (garages, boxes, locaux techniques, abris, ...) doivent être construits avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

• *Couleur*

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Les enduits blancs et vifs sont interdits.

5- Forme et pente de toit

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les parties de construction édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

Il est préconisé que le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière soit compris entre 40° et 50°. Les extensions peuvent avoir un degré de pente différent de celui du bâtiment existant.

6- Ouverture

Les lucarnes traditionnelles à deux ou trois pans sont conseillées. Les lucarnes de type 'chien assis' sont interdites.

Les châssis de toit et les panneaux photovoltaïques seront de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture.

7- Clôtures et portails

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures et portails doivent être conçus de manière à s'harmoniser, en se rapprochant autant que possible, avec le caractère des constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

L'ensemble des clôtures minérales et végétales et des portails ne peut dépasser une hauteur maximale de 2 mètres. En cas de réhabilitation ou prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximale pourra ne pas s'appliquer.

Les clôtures en plaques préfabriquées de béton sont interdites en limite du domaine public. En cas de réhabilitation ou prolongement d'un mur traditionnel, il est préconisé de conserver l'épaisseur, l'aspect et les éléments architecturaux existants (faîtière par exemple) du mur prolongé.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré sur le domaine privé grâce à des équipements adaptés et implantés sur le terrain proche de ces constructions.

Le stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manoeuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement (y compris les accès) pour un véhicule léger est de 25 m² ; pour un véhicule adapté aux personnes à mobilité réduite de 29 m².

ARTICLE UE 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Il est préconisé que les surfaces non bâties restent perméables.

Il est souhaité que les constructions, les voies d'accès et toutes les utilisations du sol admises soient implantées de manière à préserver les plantations existantes, à moins de prévoir leur remplacement.

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

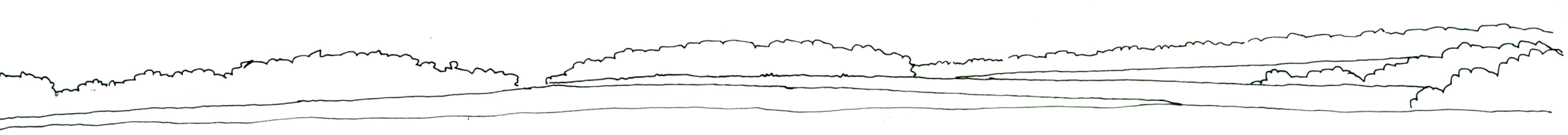
Sans objet.

ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La construction doit répondre aux normes en vigueur.

ARTICLE UE 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

La construction doit répondre aux normes en vigueur.



TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I : RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE A

Rappel la modification ou la suppression d'éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'Urbanisme, doit faire l'objet, selon les cas, d'une demande d'autorisation sous forme de déclaration préalable ou permis de démolir.

L'autorité délivrant l'autorisation d'urbanisme peut, si elle juge nécessaire, consulter pour avis simple le chef du Service départemental de l'architecture et du patrimoine.

Rappel : En application de l'article R. 111-4 du code de l'urbanisme, et du décret du 5 février 1986, les permis de construire ou de démolir, les installations et travaux divers prévus au code de l'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise ne valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. La mise en œuvre de cette réglementation est du ressort exclusif de la Direction Régionale des Affaires Culturelles - service régional de l'archéologie de la Région Centre.

ARTICLE A 0 : CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone A est une zone naturelle qu'il y a lieu de préserver en raison du potentiel agronomique, biologique et en vue d'y maintenir ou d'y développer une activité économique agricole.

En raison de l'objectif de préservation, les possibilités en construction sont restrictives. Seules peuvent y être autorisées les occupations et utilisations du sol directement liées à la gestion et à la mise en valeur de ses richesses naturelles et qui ne nuisent pas aux structures des exploitations agricoles (hangar, logement de fonction, activité de diversification et de valorisation agricole comme la vente de produits locaux, les chambres d'hôte, etc.).

Elle est peu ou pas équipée de tous les réseaux de viabilité.

La zone agricole comprend un secteur particulier, le secteur Anc (non constructible), interdisant les constructions, afin de préserver les vues sur le paysage depuis le bourg.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non compatibles avec la vocation de la zone, et non mentionnées à l'article 2.

Rappels :

- L'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme.

- Les démolitions sont soumises à autorisation au titre de l'article R. 123.18 du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.

- Les installations (les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7 ainsi que des garages collectifs de caravanes) et travaux divers (les affouillements et exhaussements* du sol, à condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement et leur profondeur dans le cas d'un affouillement*, excède deux mètres), lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois, visées à l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.*

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

• DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DE LA ZONE A, À L'EXCEPTION DU SECTEUR ANC

Seules les constructions suivantes, compatibles avec le caractère de la zone, sont admises :

– les installations et constructions ainsi que le changement d'affectation, transformation et restauration des bâtiments de ferme existants à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole et forestière ainsi que leur diversification,

– les constructions et leurs extensions ainsi que le changement d'affectation, transformation et restauration des bâtiments de ferme existants à condition qu'ils soient destinés à l'habitation des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole dès lors qu'elles sont implantées à moins de 80 mètres des bâtiments existants,

– l'implantation d'un camping à la ferme à condition qu'il soit le complément d'une exploitation agricole, qu'il soit attenant à l'exploitation et qu'il ne reçoive que des installations temporaires (tente, caravane, yourte),

– les constructions, installations ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public ou collectif,

– les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zones ainsi que les affouillements liés à la création de piscines enterrées, à condition qu'aucune partie de l'ouvrage ne fasse obstacle à l'écoulement des eaux.

• DISPOSITIONS APPLICABLES UNIQUEMENT DANS LE SECTEUR ANC

Dans ce secteur, sont uniquement autorisées les opérations suivantes :

– les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

2 - Protections, risques, nuisances

Le territoire de la commune est concerné par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCÈS ET VOIRIE

1 - Rappel

Les accès et les voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

– des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,

– du fonctionnement et de la sécurité de la circulation automobile, cyclable et piétonne ainsi que des personnes à mobilité réduite,

– du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie et protection civile, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

2 - Accès

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Un même accès peut desservir plusieurs constructions.

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

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

3 - Voirie

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

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 – Desserte en eau potable, défense incendie, électricité et télécommunication

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée, en souterrain, aux réseaux publics existants d'eau potable, de défense incendie et d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction. Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

2 – Dispositif d'assainissement des eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être gérées à la parcelle ou sur un groupement de parcelles.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 – Rejet des eaux pluviales

Le débit de ruissellement de l'eau pluviale doit être ralenti (retenu et infiltré au maximum sur la parcelle) par tous les moyens possibles : modelés de terrain (mare, noue, ...), réserves liées aux égouts du bâti, paysagement, plante, matériaux perméables, etc.

Après être ralenties, les eaux pluviales :

- en présence d'un réseau de récupération des eaux de pluies, doivent être rejetées dans le réseau. Dans ce cas, le rejet est subordonné à l'autorisation des services compétents.

  Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées séparatif est interdit.

- en l'absence du réseau de récupération des eaux de pluies, doivent être infiltrées et gérées à la parcelle ou au groupement de parcelles.

Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions doivent s'implanter avec un retrait et de manière à permettre la giration des engins agricoles tout en :

- assurant une bonne visibilité pour les automobilistes,
- réduisant la gêne pour la circulation automobile et agricole.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer :

- aux constructions liées aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public,
- à la reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les extensions, annexes et nouvelles constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum égal à la hauteur du bâtiment rabattue au sol sans être inférieur à 5 mètres.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer :

- aux constructions liées aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public,
- à la reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants.

Rappel sur le rejet des eaux pluviales

(article 640 et suivants du Code Civil) :

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

• *POUR LES SILOS AGRICOLES*

Sans objet

• *POUR TOUTES AUTRES CONSTRUCTIONS*

La hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du terrain naturel initial, au droit de la construction et le point le plus haut du bâtiment projeté (faîtage par exemple). Les éléments de

toitures type cheminée, antenne, girouette sont exclus de la définition de point le plus haut.

La hauteur doit être appréciée en fonction de l'environnement de la construction.

Toutefois, la hauteur maximale à ne pas dépasser est de :

- 12 mètres, pour les bâtiments agricoles.
- 10 mètres, pour les bâtiments autres qu'agricoles (habitations, ...).

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer : à la reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants ainsi qu'aux extensions de construction existante à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS - NIVEAU D'IMPLANTATION

1- Introduction

Conscient des difficultés de prévoir une réglementation pour l'architecture contemporaine et les constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles liées aux économies d'énergie et à la limitation du débit d'eau pluviale, tout **projet** devra être présenté et évalué dans son contexte paysager et architectural.

Les dispositions suivantes ne s'imposent pas aux reconstructions à l'identique après sinistre.

2- Intégration générale

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte à l'environnement. L'aspect esthétique sera étudié de manière à assurer leur insertion dans le site. A cet effet, les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Toute architecture ostentatoire et tout pastiche sont interdits.

De manière générale, l'architecture et la volumétrie des constructions anciennes, ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées, lors des ravalements, réhabilitations, extensions (apparence, mise en oeuvre, matériaux, rythmes de composition et percement, modénatures, finitions, profils, proportions…).

3- Adaptation au sol

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque construction. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions. De fait, les mouvements de terre destinés à créer des remblais près de la maison sont interdits.

Sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi-niveaux), la hauteur

du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être supérieure à 0,60 mètre au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de construction.

4- Matériaux

• *Usage*

La tôle ondulée ainsi que le shingle sont prohibés pour les bâtiments d'habitation, leurs extensions et les garages. Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit, tels que briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre,... ne doivent pas rester apparents. Dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de construction traditionnelle, les matériaux destinés à rester apparents (briques, pierres, enduits,...) ne doivent pas recevoir de peinture. Les plaquages (brique, pierre, ...) sont autorisés.

Les bâtiments annexes contiguës à l'habitation (garages, boxes, locaux techniques, abris, ...) doivent être construits avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

• *Couleur*

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Les enduits blancs et vifs sont interdits.

5- Forme et pente de toit

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les parties de construction édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

Il est préconisé que le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière soit compris entre 40° et 50°. Les extensions peuvent avoir un degré de pente différent de celui du bâtiment existant.

6- Ouverture

Les lucarnes traditionnelles à deux ou trois pans sont conseillées. Les lucarnes de type 'chien assis' sont interdites.

Les châssis de toit et les panneaux photovoltaïques seront de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture.

7- Clôtures et portails

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures et portails doivent être conçus de manière à s'harmoniser, en se rapprochant autant que possible, avec le caractère des constructions

Tout permis de construire doit obligatoirement présenter les bâtiments voisins existants, les bois et la topographie (avant travaux) environnants la construction soumise à autorisation.

Rappel

• Pas d'atteinte aux paysages

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » (article R111-21 du Code de l'urbanisme).

Rappel

• Pas d'opposition aux matériaux ou procédés 'durables'

« Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant (...). » (article L111-6-2 du Code de l'urbanisme)

existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

L'ensemble des clôtures minérales et végétales et des portails ne peut dépasser une hauteur maximale de 2 mètres. En cas de réhabilitation ou prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximale pourra ne pas s'appliquer.

Les clôtures en plaques préfabriquées de béton sont interdites en limite du domaine public. En cas de réhabilitation ou prolongement d'un mur traditionnel, il est préconisé de conserver l'épaisseur, l'aspect et les éléments architecturaux existants (faîtière par exemple) du mur prolongé.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré sur le domaine privé grâce à des équipements adaptés et implantés sur le terrain proche de ces constructions.

Le stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manoeuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement (y compris les accès) pour un véhicule léger est de 25 m² ; pour un véhicule adapté aux personnes à mobilité réduite de 29 m².

ARTICLE A 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Il est préconisé que les surfaces non bâties restent perméables.

Il est souhaité que les constructions, les voies d'accès et toutes les utilisations du sol admises soient implantées de manière à préserver les plantations existantes, à moins de prévoir leur remplacement.

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

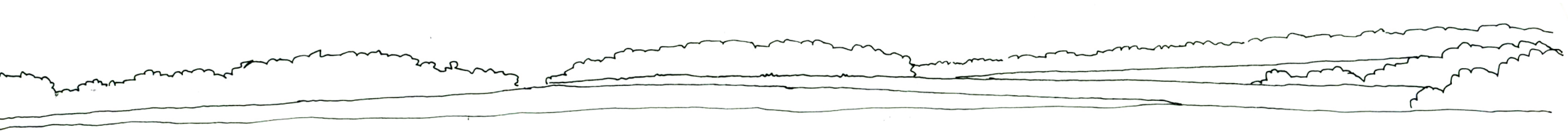
Sans objet.

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La construction doit répondre aux normes en vigueur.

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

La construction doit répondre aux normes en vigueur.



TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I : RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE N

ARTICLE N 0 : CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et des risques naturels prévisibles.

Elle peut être cultivée, pâturée, boisée, simplement entretenue : le règlement de la zone ne concerne que les installations ou constructions soumises à déclaration ou autorisation.

En raison de l'objectif de préservation, les possibilités en construction sont restrictives. Seules peuvent y être autorisées les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article N 2 qui permettent par une bonne gestion du patrimoine naturel, de maintenir l'équilibre et la conservation de la flore et de la faune, ou qui ne nuisent pas à la protection des espaces naturels.

Elle est peu ou pas équipée de tous les réseaux de viabilité.

La zone N comprend plusieurs secteurs particuliers :

- des secteurs Niv et Nij dédiés à la protection renforcée liée à l'inondabilité du site,
- des secteurs NH, NHiv, NHib et NHij destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, couvrant les constructions isolées inscrites dans un site à vocation naturelle et dont certains sites sont inondables,
- un secteur NL destiné aux équipements publics, touristiques et de loisir (terrain de sport, centre de tirs, aire de pique-nique, ...).

Le Plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de l'Eure identifie plusieurs secteurs :

- la zone verte est une zone naturelle destinée au laminage des crues ;
- la zone bleue est une zone urbanisée, dont le rôle dans l'expansion des crues est négligeable ;
- la zone jaune est une zone urbanisée ou non, dont le rôle dans l'expansion des crues est nul, et qui est soumise à un risque de remontée de nappe.

Rappel la modification ou la suppression d'éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'Urbanisme, doit faire l'objet, selon les cas, d'une demande d'autorisation sous forme de déclaration préalable ou permis de démolir.

L'autorité délivrant l'autorisation d'urbanisme peut, si elle juge nécessaire, consulter pour avis simple le chef du Service départemental de l'architecture et du patrimoine.

Rappel : En application de l'article R. 111-4 du code de l'urbanisme, et du décret du 5 février 1986, les permis de construire ou de démolir, les installations et travaux divers prévus au code de l'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise ne valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. La mise en œuvre de cette réglementation est du ressort exclusif de la Direction Régionale des Affaires Culturelles - service régional de l'archéologie de la Région Centre.

De fait, la zone N comporte en outre des secteurs correspondant aux zones inondables variant en fonction du niveau d'aléas.

- Les secteurs Niv1 ou NHiv1 sont soumis à des risques d'inondation avec des aléas faibles.
- Le secteur NHib2 est soumis à des risques d'inondation avec des aléas moyens.
- Les secteurs Niv3 ou NHiv3 sont soumis à des risques d'inondation avec des aléas forts.
- Le secteur Niv4 est soumis à des risques d'inondation avec des aléas très forts.
- Les secteurs Nij et NHij sont soumis à des risques d'inondation par remontée de nappe.

Le niveau d'aléa est considéré :

- comme faible (aléa 1) quand la hauteur de submersion possible est inférieure à 0,5 mètre avec une vitesse de courant nulle à faible.
- comme moyen (aléa 2) quand la hauteur de submersion possible est comprise entre 0,5 et 1 mètres avec une vitesse de courant nulle à faible ou quand la hauteur de submersion possible est inférieure à 0,5 mètre avec une vitesse de courant moyenne à forte.
- comme fort (aléa 3) quand la hauteur de submersion possible est supérieure à 1mètre avec une vitesse de courant faible à moyenne.
- comme très fort (aléa 4) quand la hauteur de submersion possible est supérieure à 1 mètre avec une vitesse de courant forte ; et présentant un danger particulier (aval déversoir, débouchés d'ouvrages).

Le P.P.R.I. vaut servitude d'utilité publique, sa réglementation s'impose. Le plan des différents secteurs d'aléas se trouve dans le Porter à Connaissance de l'État et dans les annexes de ce PLU.

Dans ces secteurs, toutes les demandes d'autorisation de construire ou de démolir ainsi que les déclarations de travaux seront soumises à l'appréciation des services de l'État compétents.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non compatibles avec la vocation de la zone, et non mentionnées à l'article 2, dont notamment :

• DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DE LA ZONE N

– Toute construction nouvelle, à l'exception de celles citées aux articles N2 dans les secteurs particuliers NH, NH inondables et NL,

– l'ouverture et l'exploitation des carrières,

– la création de nouvelles activités agricoles et industrielles,

– la construction de nouveaux bâtiments agricoles et industriels,

– les constructions soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement,

– les dépôts et les aires de stockage en plein air d'épaves de véhicules, de ferrailles,

– les affouillements et exhaussement du sol conduisant à une modification du terrain naturel sans rapport avec l'environnement immédiat,

– les installations permanentes de sport mécanique (type motocross, héliport, karting, quad, etc.),

– les éoliennes soumises à autorisation.

• DISPOSITIONS APPLICABLES UNIQUEMENT AUX SECTEURS N, NH ET NH INONDABLES

– les installations permanentes de centre de tirs (ball-trap, etc.).

• DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE INONDABLE VERTE DES SECTEURS NIV ET NHIV

Afin de ne pas compromettre la préservation des champs d'inondation, l'écoulement des eaux, et le volume d'expansion global de la vallée, sont interdits :

- toutes les constructions, ouvrages, installations ou travaux à l'exception de ceux définis à l'article N2.

- les obstacles à l'écoulement ou à l'expansion des crues (exhaussements, remblais, digues, clôtures pleines et murs) autres que ceux autorisés à l'article N2.

• DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE INONDABLE BLEUE DU SECTEUR NHIB

Afin de ne pas compromettre la préservation des champs d'inondation, l'écoulement des eaux, et le volume d'expansion global de la vallée, sont interdits :

- la création de sous-sols,

- les obstacles à l'écoulement ou à l'expansion des crues (exhaussements, remblais, digues, clôtures pleines et murs) autres que ceux autorisés à l'article N2.

• DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE JAUNE DES SECTEURS NIJ ET NHIJ

Sont interdits :

- la création de sous-sols,
- l'aménagement des sous-sols existants en locaux habitables.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

• DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DE LA ZONE N

Seules les constructions suivantes, compatibles avec le caractère de la zone, sont admises :

– les aménagements conservatoires, les reconstructions à l'identique après sinistre,

– les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux équipements à vocation sanitaires, de lutte contre l'incendie, d'irrigation ou de régulation des eaux pluviales,

– les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public, dans la mesure où, pour des raisons techniques, leur implantation n'a pu être envisagée dans d'autres zones,

– les constructions et installations liées à la découverte et à la mise en valeur des sites.

• DISPOSITIONS ÉGALEMENT APPLICABLES AU SECTEUR NL

Dans ces secteurs, sont autorisées les opérations admises en N et suivantes :

– l'aménagement, l'extension mesurée des constructions existantes,

– les installations ou aménagements à usage d'équipement public, touristique ou de loisir,

– le changement d'affectation, transformation et restauration des bâtiments existants à usage d'équipement public et leurs annexes, d'installation sportive, culturelle ou touristique, d'aire de jeux, de sport ou de loisir,

– les constructions à condition qu'elles soient inférieures à 100 m^2 de surface de plancher et qu'elles soient à usage d'équipement public, touristique et/ou de loisir,

– les installations permanentes de centre de tirs (ball-trap, etc.).

– les installations ou aménagements dédiés au ravitaillement de camping-car à condition que l'installation ou l'aménagement ne puissent pas accueillir plus de 15 véhicules de camping-car,

– les aires de stationnement nécessaires aux activités compatibles avec la vocation de la zone,

– les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés à des ouvrages, constructions ou aménagements autorisés par le caractère de la zone.

• *DISPOSITIONS ÉGALEMENT APPLICABLES AU SECTEUR NH*

Dans ces secteurs, sont autorisées les opérations admises en N et suivantes :

– l'aménagement, l'extension mesurée des constructions existantes,

– le changement d'affectation, transformations et restaurations des bâtiments existants pour un usage d'habitation,

– le changement d'affectation des bâtiments existants, les restaurations et les constructions et installations annexes pour un usage d'animation en milieu rural et d'activités, d'hébergement ou de service en relation avec le tourisme et les loisirs en milieu rural,

– les aires de stationnement nécessaires aux activités compatibles avec la vocation de la zone,

– les affouillements liés à la création de piscines enterrées, à condition qu'aucune partie de l'ouvrage ne fasse obstacle à l'écoulement des eaux.

• *DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE INONDABLE VERTE DES SECTEURS Nɪv ET NHɪv*

Le règlement du P.P.R.I. est le suivant :

TABLEAU A : Les occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve qu'elles respectent les prescriptions du tableau B ci-après	**Secteurs d'aléas concernés**
L'extension des constructions existantes, implantées antérieurement à la date d'application du présent document, et dans la limite des plafonds suivants - 25 m2 d'emprise au sol supplémentaire à celle existant à la date d'approbation du plan pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes comprises , - 30 % de leur emprise au sol existante à la date d'approbation du présent plan pour les bâtiments à usage d'activités économiques et les bâtiments publics n'ayant pas vocation à l'hébergement.	Aléa 1, 2 et 3
Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes sans changement de destination, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures.	Aléa 1, 2 et 3
Les surélévations au-dessus du niveau habitable des bâtiments existants, dans le but de permettre l'amélioration des conditions de confort ou de sécurité de leurs occupants à titre temporaire ou permanent.	Aléa 1, 2, 3 et 4

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent plan: - La réhabilitation des bâtiments anciens sous réserve qu'elle n'entraîne pas d'augmentation d'emprise au sol; - l'ajout d'un étage ou le rehaussement des planchers pour mettre en sécurité les personnes et les biens; - la modification des ouvertures en rez-de-chaussée ; - le changement de destination si cela n'apporte pas un accroissement mesurable du risque pour les personnes ou les biens	Aléa 1,2, 3 et 4
Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, tels que : stations de pompage d'eau potable. D'eaux pluviales ou d'eaux usées, pylônes, postes de transformation électrique ...	Aléa 1, 2 et 3
Les constructions et installations techniques strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et dont la vocation est étroitement liée à la rivière et l'exploitation de ses ressources, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, telles que : stations de pompage d'eau potable, d'eaux pluviales ou d'eaux usées.	Aléa 4
Les abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation d'une emprise inférieure à 20 m2	Aléa 1, 2 et 3
En cas d'aménagement de promenades dédiées au public et de constructions et installations techniques strictement nécessaires au fonctionnement des services publics telles que stations de pompage d'eau potable, d'eaux pluviales ou d'eaux usées, des clôtures plus sécurisantes seront également possibles si la situation le nécessite (séparation d'avec des pâturages notamment), à la condition qu'elles permettent l'écoulement des eaux et limitent la formation d'embâcles.	Aléas 3 et 4
Les piscines non couvertes si elles ne créent pas de remblais.	Aléa 1,2 et 3
Les abris strictement nécessaires aux animaux, entretenus de façon continue dans des parcs et enclos.	Aléa 1, 2 et 3
Les abris de jardin isolés d'une superficie inférieure à 10m2	Aléa 1, 2 et 3
Les remblayages strictement indispensables aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics.	Aléa 1, 2 et 3
Les remblais et endiguements justifiés par la protection de lieux déjà fortement urbanisés.	Aléa 1, 2, 3 et 4
Les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblayages indispensables à condition : - que leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors des zones inondables; - que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, assure le meilleur équilibre entre les enjeux de sécurité publique, hydrauliques, économiques et environnementaux; - que toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les risques et les effets des crues, en particulier pour éviter des implantations dans les zones d'aléas les plus forts.	Aléa 1, 2, 3 et 4
L'entretien des ouvrages hydrauliques (vannage, clapet, moulin), leur reconstruction, leur suppression ou leur création.	Aléa 1, 2, 3 et 4
Le remblayage des plans d'eau, sous réserve que les matériaux utilisés soient compatibles avec la circulation et la qualité de la nappe et que le niveau ne dépasse pas celui existant avant l'excavation.	Aléa 1, 2, 3 et 4
Les affouillements, la création et l'extension de mares ou plans d'eau sous réserve qu'aucun remblai, digue ou exhaussement ne soit réalisé dans ce cadre.	Aléa 1, 2 et 3
Les aménagements de plein air, de sport et loisirs.	Aléa 1,2 et 3

Les aménagements pour les sports d'eaux vives.	Aléa 1, 2, 3 et 4
Les réseaux d'irrigation et de drainage non bétonnés ainsi que leur équipement à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.	Aléa 1, 2, 3 et 4
Les réseaux enterrés et aériens.	Aléa 1, 2, 3 et 4
Les aménagements divers ne comportant pas de constructions, d'installations ou de remblais et non susceptibles d'avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues, d'écoulement des eaux, la sécurité des personnes et des biens.	Aléa 1, 2, 3 et 4

Les dispositions ci-dessus doivent respecter les dispositions ci-dessous :

TABLEAU B : Les occupations et utilisations du sol autorisées dans le tableau A, sont autorisées à condition qu'elles respectent les prescriptions ci-dessous	**Secteurs d'aléas concernés**
Les constructions, telles que définies à l'article 1.1, ne devront pas comporter de sous-sol.	Aléa 1, 2 et 3
Les nouvelles constructions, hormis celles nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions légères à usage de loisirs, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, seront implantées à une distance de 30 m minimum de la berge des bras de rivières. L'implantation des extensions devra permettre de conserver : - soit une bande d'écoulement de 30 m minimum, - soit la zone d'écoulement située entre la rivière et les constructions existantes.	
Les constructions seront implantées de façon à ce que les surfaces perpendiculaires au courant et les remous hydrauliques soient les plus réduits possibles.	Aléa 3
Les constructions nouvelles devront comporter un niveau de plancher au minimum à la cote de référence. Cette règle s'applique notamment aux extensions mesurées de construction existante sauf impossibilité technique ou fonctionnelle.	Aléa 1,2 et 3
Pour les constructions existantes, les extensions ou les rénovations avec changement de destination à usage d'habitation devront comporter un premier niveau de plancher au minimum à la cote de référence ou un second niveau habitable au premier étage lorsque le rez-de-chaussée à cette cote de référence est impossible.	Aléa 2 et 3
Les dispositifs électriques sensibles à l'eau seront mis hors d'eau au minimum 0,30 m au dessus de la cote de référence, sauf impossibilité technique ou fonctionnelle.	Aléa 1, 2 et 3
Les revêtements de sols et de murs situés sous la cote de référence augmentée de 0.30 m seront composés de matériaux peu sensibles à l'eau. Les matériaux d'isolation thermique et phonique seront hydrophobes.	Aléa 1, 2 et 3

Les installations de stockage et de fabrication de produits dangereux ou polluants indispensables aux constructions, installations et activités admises dans la zone doivent tenir compte du caractère inondable de la zone par : - stockage en récipients étanches ou stockage situé au moins à la cote de référence - orifices de remplissages étanches et débouchés de tuyaux d'évents au moins à la cote de référence augmentée de 0.30m - ancrage des citernes enterrées et lestage ou arrimage des autres.	Aléa 1, 2 et 3
Le stockage de produits, marchandises et matériels sensibles à l'eau sera mis hors d'eau au minimum 0,30 m au dessus de la cote de référence.	Aléa 1,2 et 3

• DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE INONDABLE BLEUE DU SECTEUR NHIB

Le règlement du P.P.R.I. est le suivant pour l'ensemble des secteurs d'aléas de la zone bleue :

TABLEAU A : Les occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve qu'elles respectent les prescriptions du tableau B ci-après

Toute construction, installation, ou reconstruction après démolition ou sinistre autre que l'inondation, qui ne soit pas destinée à l'implantation de nouveaux équipements sensibles, tels que les centres de secours, hôpitaux, cliniques, maisons de retraite et centres accueillant des personnes à mobilité réduite
Les travaux d'entretien et de gestion courante, notamment les aménagements internes, les Aléas 1 et 2 traitements de façades et la réfection des toitures.
Les changements de destination.
Les travaux d'extension du bâti.
Les murs situés à plus de 30 m de la berge du lit mineur de l'Eure, s'ils présentent des passages d'eau aménagés adaptés pour laisser passer les écoulements et permettre les flux liés à l'expansion des crues.
Les parcs de stationnement ouverts au public y compris les parkings souterrains à condition qu'ils ne créent pas de remblais.
Les travaux liés aux infrastructures de transport des personnes et des biens, de captage et de traitement des eaux ainsi que les réseaux techniques (eau, gaz, électricité, téléphone ...) à condition que: - toutes les mesures soient prises pour assurer le libre écoulement des eaux telles que la mise en place de buses sous les routes. - des mesures compensatoires éventuelles de réduction du risque soient prises telles que l'installation de clapets anti-retour dans les conduites d'eau.
Les remblais et endiguements justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés
La création et l'extension de mare ou plan d'eau sous réserve qu'aucun remblai, digue, exhaussement ne soit réalisé dans ce cadre.
Les déblais devront être évacués en dehors de la zone inondable.

Les dispositions ci-dessus doivent respecter les dispositions ci-dessous :

TABLEAU B : Les occupations et utilisations du sol autorisées dans le tableau A, sont autorisées à condition qu'elles respectent les prescriptions ci-dessous

Les sous-sols existants ne devront pas être aménagés en locaux habitables.

Les nouvelles constructions, hormis celles nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, seront implantées à une distance de 30 m minimum de la berge. L'implantation des extensions devra permettre de conserver : - soit une bande d'écoulement de 30 m minimum, - soit la zone d'écoulement située entre la rivière et les constructions existantes.
Pour les constructions implantées antérieurement à la date d'entrée en vigueur du PPR, une extension pourra être admise avec une emprise au sol, y compris les remblais, ne dépassant pas : - soit 20% du bâti existant à la date d'approbation du PPR ; - soit 35% de l'emprise au sol (unité foncière).
Le niveau du premier plancher habitable sera situé au minimum à la cote de référence. Toutefois, pour les extensions, le plancher pourra être situé au même niveau que celui existant en cas d'impossibilités techniques ou fonctionnelles. Les annexes non habitables, comme les garages, peuvent être édifiées au niveau du terrain naturel ou du bâti existant.
Les dispositifs électriques sensibles à l'eau seront mis hors d'eau au minimum 0,30 m au dessus de la cote de référence, sauf impossibilité technique ou fonctionnelle.
Le stockage de produits et de matériaux n'est autorisé que si les conteneurs sont arrimés ou mis hors d'eau. En particulier, les citernes enterrées ou non, c'est à dire tous les récipients contenant des hydrocarbures, du gaz, des engrais liquides, des pesticides ou des produits dangereux devront être arrimés (les ancrages devront être calculés pour résister à la pression hydrostatique correspondant à la cote de référence); les orifices de remplissage et le débouché des tuyaux évents devront être placés à une cote au moins égale à la cote de référence augmentée de 0.30 m.
Le stockage de produits, marchandises et matériels sensibles à l'eau sera mis hors d'eau (au minimum 0,30 m au dessus de la cote de référence).
Les revêtements de sols et de murs situés sous la cote de référence augmentée de 0.30 m seront composés de matériaux peu sensibles à l'eau. Les matériaux d'isolation thermique et phonique seront hydrophobes.
Les raccordements au réseau d'adduction d'eau potable et au réseau public d'évacuation des eaux usées devront être réalisés de façon à garantir l'étanchéité.
Les constructions seront dotées d'un dispositif de coupure des réseaux techniques (électlicité, gaz, eau) placé au-dessus de la cote de référence augmentée de 30 centimètres, dont il sera fait usage en cas de crue et qui isolera la partie de la construction située en dessous de cette cote.

• *DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE JAUNE DES SECTEURS NIJ ET NHIJ*

Le règlement du P.P.R.I. est le suivant :

TABLEAU A : Les occupations et utilisations du sol ci-dessous sont autorisées, sous réserve qu'elles respectent les prescriptions indiquées comme suit

Le premier niveau de plancher des constructions et installations sera édifié au minimum à la cote de référence. En cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle, et pour une extension limitée à 20 % du bâti existant, on pourra admettre un plancher situé au même niveau que l'existant. Les annexes non habitables, comme les garages, peuvent être édifiées au niveau du terrain naturel ou du bâti existant.
Les dispositifs électriques sensibles à l'eau seront mis hors d'eau au minimum à la cote de référence, sauf impossibilité technique ou fonctionnelle.

Les constructions seront dotées d'un dispositif de coupure des réseaux techniques (électricité, gaz, eau) placé au-dessus de la cote de référence, dont il sera fait usage en cas de crue et qui isolera la partie de la construction située en dessous de cette cote.
En cas de rénovation, les matériaux utilisés devront-être peu sensibles à l'eau au minimum jusqu'à la cote de référence. Les matériaux d'isolation thermique et phonique seront hydrophobes.
Le stockage de produits, marchandises et matériels sensibles à l'eau sera mis hors d'eau (au minimum à la cote de référence augmentée de 0,30 ml.
Le stockage de produits et de matériaux polluants sera mis hors d'eau (au minimum à la cote de référence augmentée de O,30m).
Les raccordements au réseau d'adduction d'eau potable et au réseau public d'évacuation des eaux usées devront être réalisés de façon à garantir l'étanchéité.
Les parkings souterrains ouverts au public seront construits selon les règles de l'art.

2 - Protections, risques, nuisances

Le territoire de la commune est concerné par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCÈS ET VOIRIE

1 - Rappel

Les accès et les voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

– des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,

– du fonctionnement et de la sécurité de la circulation automobile, cyclable et piétonne ainsi que des personnes à mobilité réduite,

– du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie et protection civile, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

2 - Accès

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la

circulation automobile et en état de viabilité. Un même accès peut desservir plusieurs constructions.

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

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

3 - Voirie

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

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 – Desserte en eau potable, défense incendie, électricité et télécommunication

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée, en souterrain, aux réseaux publics existants d'eau potable, de défense incendie et d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction. Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

2 – Dispositif d'assainissement des eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être gérées à la parcelle ou sur un groupement de parcelles.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 – Rejet des eaux pluviales

Le débit de ruissellement de l'eau pluviale doit être ralenti (retenu et infiltré au maximum sur la parcelle) par tous les moyens possibles : modelés de terrain (mare, noue, ...), réserves liées aux égouts du bâti, paysagement, plante, matériaux perméables, etc.

Après être ralenties, les eaux pluviales :

- en présence d'un réseau de récupération des eaux de pluies, doivent être rejetées dans le réseau. Dans ce cas, le rejet est subordonné à l'autorisation des services compétents.

Rappel sur le rejet des eaux pluviales

(article 640 et suivants du Code Civil) :

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées séparatif est interdit.

- en l'absence du réseau de récupération des eaux de pluies, doivent être infiltrées et gérées à la parcelle ou au groupement de parcelles.

Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions doivent s'implanter avec un retrait et de manière à permettre la giration des engins agricoles tout en :

- assurant une bonne visibilité pour les automobilistes,
- réduisant la gêne pour la circulation automobile et agricole.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer :

- aux constructions liées aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public,
- à la reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les extensions, annexes et nouvelles constructions doivent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec un retrait.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du terrain naturel initial, au droit de la construction et le point le plus haut du bâtiment projeté (faîtage par exemple). Les éléments de toitures type cheminée, antenne, girouette sont exclus de la définition de point le plus haut.

La hauteur doit être appréciée en fonction de l'environnement de la construction. Toutefois, la hauteur maximale à ne pas dépasser est de 10 mètres.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer : à la reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants ainsi qu'aux extensions de construction existante à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS - NIVEAU D'IMPLANTATION

1- Introduction

Conscient des difficultés de prévoir une réglementation pour l'architecture contemporaine et les constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles liées aux économies d'énergie et à la limitation du débit d'eau pluviale, tout **projet** devra être présenté et évalué dans son contexte paysager et architectural.

Les dispositions suivantes ne s'imposent pas aux reconstructions à l'identique après sinistre.

Tout permis de construire doit obligatoirement présenter les bâtiments voisins existants, les bois et la topographie (avant travaux) environnants la construction soumise à autorisation.

Rappel

• Pas d'atteinte aux paysages

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » (article R111-21 du Code de l'urbanisme).

2- Intégration générale

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte à l'environnement. L'aspect esthétique sera étudié de manière à assurer leur insertion dans le site. A cet effet, les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Toute architecture ostentatoire et tout pastiche sont interdits.

De manière générale, l'architecture et la volumétrie des constructions anciennes, ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées, lors des ravalements, réhabilitations, extensions (apparence, mise en oeuvre, matériaux, rythmes de composition et percement, modénatures, finitions, profils, proportions…).

3- Adaptation au sol

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque construction. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions. De fait, les mouvements de terre destinés à créer des remblais près de la maison sont interdits.

Sauf contraintes d'inondation, impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi-niveaux), la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être supérieure à 0,60 mètre au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de construction.

Rappel

• Pas d'opposition aux matériaux ou procédés 'durables'

« Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant (...). » (article L111-6-2 du Code de l'urbanisme)

4- Matériaux

• *Usage*

La tôle ondulée ainsi que le shingle sont prohibés pour les bâtiments d'habitation, leurs extensions et les garages. Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit, tels que briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre,... ne doivent pas rester apparents. Dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de construction traditionnelle, les matériaux destinés à rester apparents (briques, pierres, enduits,...) ne doivent pas recevoir de peinture. Les plaquages (brique, pierre, ...) sont autorisés.

Les bâtiments annexes contiguës à l'habitation (garages, boxes, locaux techniques, abris, ...) doivent être construits avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

• *Couleur*

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Les enduits blancs et vifs sont interdits.

5- Forme et pente de toit

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les parties de construction édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

Il est préconisé que le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière soit compris entre 40° et 50°. Les extensions peuvent avoir un degré de pente différent de celui du bâtiment existant.

6- Ouverture

Les lucarnes traditionnelles à deux ou trois pans sont conseillées. Les lucarnes de type 'chien assis' sont interdites.

Les châssis de toit et les panneaux photovoltaïques seront de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture.

7- Clôtures et portails

Les clôtures situées en zones inondables devront respecter les prescriptions en matière de prévention des risques liés à l'inondabilité énoncées aux articles N1 et N2 du présent document.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures et portails doivent être conçus de manière à s'harmoniser, en se rapprochant autant que possible, avec le caractère des constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

L'ensemble des clôtures minérales et végétales et des portails ne peut dépasser une hauteur maximale de 2 mètres. En cas de réhabilitation ou prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximale pourra ne pas s'appliquer.

Les clôtures en plaques préfabriquées de béton sont interdites en limite du domaine public. En cas de réhabilitation ou prolongement d'un mur traditionnel, il est préconisé de conserver l'épaisseur, l'aspect et les éléments architecturaux existants (faîtière par exemple) du mur prolongé.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré sur le domaine privé grâce à des équipements adaptés et implantés sur le terrain proche de ces constructions.

Le stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manoeuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement (y compris les accès) pour un véhicule léger est de 25 m² ; pour un véhicule adapté aux personnes à mobilité réduite de 29 m².

ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Il est préconisé que les surfaces non bâties restent perméables.

Il est souhaité que les constructions, les voies d'accès et toutes les utilisations du sol admises soient implantées de manière à préserver les plantations existantes, à moins de prévoir leur remplacement.

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

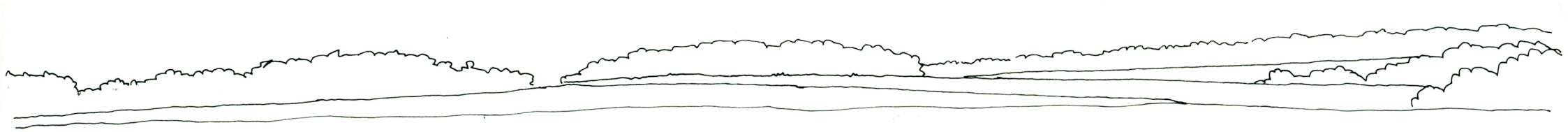
Sans objet.

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La construction doit répondre aux normes en vigueur.

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

La construction doit répondre aux normes en vigueur.



LEXIQUE

ABRIS DE JARDIN

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes, etc. Un abris de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.

AFFOUILLEMENT

Creusement localisé d'un terrain.

Les affouillements du sol sont soumis à déclaration préalable lorsqu'ils ont une profondeur supérieure à 2 m et que leur superficie est de plus de 100 m^2. Ils sont soumis à autorisation (permis d'aménager) lorsque leur profondeur est supérieure à 2 m et qu'ils font plus de 2 hectares de surface.

ALIGNEMENT

Limite entre les voies ou emprises publiques et les propriétés privées. Par extension, on désignera aussi ainsi la limite entre une desserte privée et les propriétés riveraines.

ANNEXE

(à ne pas confondre avec 'extension')

Construction de moins de 20 m^2 à vocation de stockage, tel que caves, abris de jardin, etc. Les vérandas ou constructions contenant des pièces habitables ne sont pas des annexes mais des extensions.

BAIE

Ouverture pratiquée dans un mur ou dans un toit et son encadrement : fenêtre, porte ou lucarne.

CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT (C.A.U.E.)

Organisme chargé de promouvoir la qualité de l'architecture, de l'aménagement et des paysages, de conseiller les particuliers et les collectivités locales et de développer la sensibilisation, l'information et la formation.

CHÂSSIS DE TOITURE

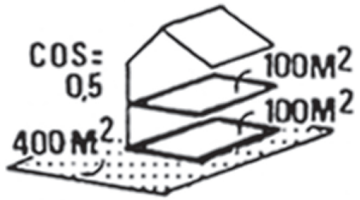
Il désigne à la fois l'encadrement fixe, les trappes de désenfumage ainsi que les fenêtres pour toits en pente, et leur élément ouvrant.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) détermine la surface de plancher constructible (SHON) par rapport à la surface du terrain.

Exemple :
Sur un terrain de 400m2, un COS de 0,5 permet de construire 200 m2 de surface (SHON) rapportée au nombre d'étages autorisés.



Le Coefficient d'occupation du sol.

COMPOSITION GÉNÉRALE DE LA FAÇADE

Proportion et assemblage de chaque élément (ouvertures, modénatures, etc.) de la façade définissant par leur position une structure de la façade et des rythmes visuels.

CONCORDER

Entrer en correspondance, en accords, en concordance.

Dans le cadre de l'architecture et des paysages, des éléments concordants sont des éléments assortis, qui s'accordent ensemble par exemple par leur couleur, leur texture, leur effet, leur matériaux, leur volume, etc.

La concordance est réussie lorsqu'une sensation d'harmonie se dégage. Cela se produit soit parce que les éléments sont identiques, qu'ils présentent des similitudes ou bien parce qu'ils sont complémentaires et qu'ils se répondent.

La concordance n'est pas réussie lorsque les caractéristiques d'un bâtiment ou d'un paysage sont en désaccord entre eux, sont dissonants, discordants, divergeants ; par exemple lorsque les couleurs jurent entre elles, que les contrastes entre matériaux sont trop forts, que les volumes sont disgracieux.

CONSTRUCTIONS "EN SECOND RIDEAU" OU "EN DRAPEAU"

Une construction en « second rideau » est une construction bâtie sur un terrain implanté à l'arrière d'une parcelle accolée au domaine public (une rue par exemple). Elle est accessible soit par une servitude de passage sur la première parcelle attenant à la rue, soit par un accès privatif, longeant la première parcelle. Dans le cas d'un accès privatif latéral, la parcelle ressemble à un drapeau et son bâton, d'où la nomination « construction en drapeau ».

COUR COMMUNE

Espace (voie, place) privé permettant l'accès à au moins 2 habitations.

DÉFRICHEMENT

Toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

DOMAINE PUBLIC

Tous les espaces publics qui appartiennent à la commune ou à l'État (voies, rues, emprises publiques, etc.).

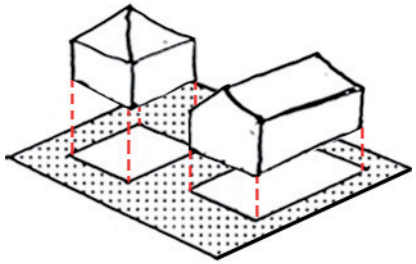
ÉGOUT DU TOIT

Partie basse de la couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment.

Elle correspond à la projection verticale du volume hors œuvre nette du bâtiment.



L'emprise au sol d'une construction.

EMPRISES PUBLIQUES

Tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains, ainsi que les voies de chemin de fer, les cours d'eau et canaux, les rivages, les jardins publics, etc.

EXHAUSSEMENT

Élévation localisée d'un terrain, notamment au moyen de remblais.

Les exhaussements du sol sont soumis à déclaration préalable lorsqu'ils ont une hauteur supérieure à 2 m et que leur superficie est de plus de 100 m^2. Ils sont soumis à autorisation (permis d'aménager) lorsque leur hauteur est supérieure à 2 m et qu'ils font plus de 2 hectares de surface.

EXTENSION

Est ainsi désigné un ajout à une construction existante, par exemple : une véranda ou une pièce à vivre supplémentaire. L'extension est définie par la volumétrie et la hauteur du bâtiment principal. La présence de l'adjonction modifie la surface et le volume du bâtiment. Elle est systématiquement accolée à la construction principale. (cf. aussi 'annexe').

FAÇADE

Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment ; on distingue la façade principale (qui peut être celle de la porte d'entrée principale, ou la façade sur rue, ou encore la façade exposée au midi), la façade arrière (à l'opposé de la façade principale), et les façades latérales, le plus souvent appelées pignons lorsqu'elles épousent la forme triangulaire du comble.

FAÎTAGE

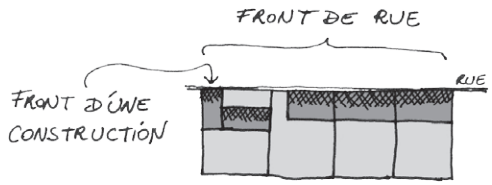
Le faîtage est la ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.

FENÊTRE

D'une façon générale, toute ouverture ménagée dans un mur ou dans un toit en pente pour l'aération et l'éclairage des locaux.

FRONT DE RUE

Le front d'une construction est la face visible depuis le rue, la partie frontale, de cette construction. La multitude et l'alignement de parties frontales de constructions produit un front de rue.



Le front de rue.

GABARIT (EN ARCHITECTURE)

Le gabarit, en architecture, désigne la taille et la forme générale que peut prendre un bâtiment en fonction des règlements d'urbanisme. Le gabarit est défini formellement par un graphique qui indique les lignes droites ou courbes dans lesquelles doivent s'inscrire les constructions.

Un gabarit se décompose souvent en deux parties :

- une hauteur sur rue, qui correspond à la hauteur maximale de la façade verticale au bord de la voie de circulation.
- un couronnement, qui définit la taille et la forme dans laquelle doivent s'inscrire les combles. Le couronnement devra par exemple s'inscrire dans un angle à 45° ou dans un arc de cercle dont la base est parallèle à la façade. La hauteur vers le milieu de la parcelle peut être limitée ou pas.

On peut aussi définir le gabarit à appliquer sur deux bâtiments construits de part et d'autre d'une cour intérieure.

INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (I.C.P.E.)

Les I.C.P.E. sont "les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et monuments" (article 1er -loi n° 76. 663 du 19 juillet 1976).

Cette définition englobe un très large champ d'activités (activités industrielles, commerciales ou de services potentiellement polluantes) mais celles-ci sont définies précisément dans la nomenclature des I.P.C.E. qui liste des activités et qui définit un seuil à partir duquel l'installation est classée.

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS (ARTICLE R442-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME)

Dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, les installations et travaux divers sont soumis à autorisation lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois.

- Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public;
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7, ainsi que les garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 442-1,
- Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres,

Toutefois pour ce qui concerne le garage collectif des caravanes, ces dispositions sont applicables sur tout le territoire national. Il en est de même pour les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1

LIMITE DE FOND DE PARCELLE

Arrière de la parcelle ou côté situé à l'opposé de la rue. Le fond de la parcelle correspond souvent au fond du jardin.

LIMITE LATÉRALE D'UNE PARCELLE

Limite de la parcelle autre que le côté rue et que le fond de parcelle. (cf. aussi 'limites séparatives').

LIMITE PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC

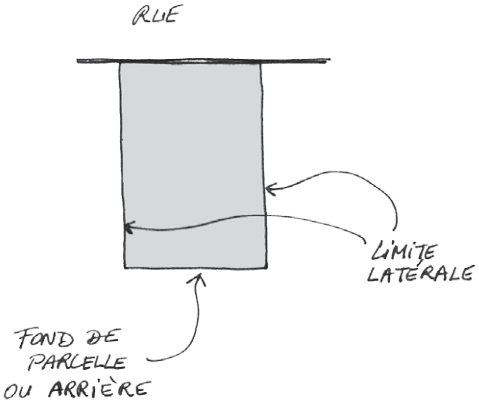
Limite d'une parcelle en contact avec le domaine public. (cf. aussi 'domaine public').

LIMITES SEPARATIVES

Limite d'une parcelle mitoyenne avec une autre parcelle du domaine privé : limite séparative latérale + limite de fond de parcelle. (cf 'limite latérale' et 'limite de fond de parcelle').

LOTISSEMENT

Un lotissement est une division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété (article R315-1 du code de l'urbanisme).

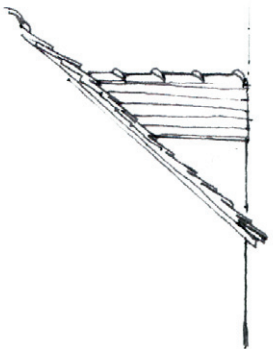


Les limites séparatives.

LUCARNE

Ouverture ménagée dans un pan de toit pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles. La lucarne se différencie des châssis, tabatières, vasistas et fenêtre pour toits en pente par le fait que sa baie est verticale, et qu'elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture. Il existe différentes typologies de lucarnes (cf à la planche de dessins).

Lucarne au droit du mur



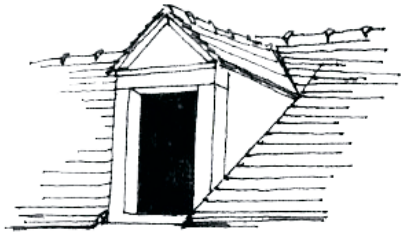
MODÉNATURE

Caractéristiques des éléments architecturaux et de l'ornementation (en particulier les moulures) d'un bâtiment qui permettent d'en définir le style et parfois de le dater.

MUR GOUTTEREAU

Mur qui porte un versant de toiture et son égout, vers lequel s'écoulent les eaux de pluie.

Lucarne au dessus de l'égout.



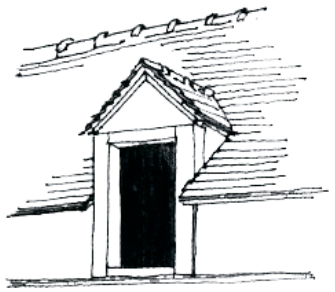
MUR BAHUT

Muret bas servant de base à une colonnade ou à un rang de colonnettes (par exemple dans un cloître) ou à une clôture légère et ajourée de type grille ou grillage.

MUR PIGNON

Le mur pignon est le mur dont la partie supérieure est triangulaire et supporte les pentes du toit. Par exemple, une construction simple avec toiture à deux pans comporte 2 murs pignon et 2 murs façade. cf aussi 'façade'.

Lucarne pendante.



NU

On appelle « nu » le plan de référence d'une toiture ou d'une maçonnerie fine, hors moulurations ou débords. On parlera d'un châssis placé au nu de la couverture, c'est-à-dire sans surépaisseur.

OUTEAU OU HOUTEAU

Petite lucarne de ventilation des combles. L'outeau concerne surtout les couvertures en ardoise, et nécessite un ouvrage de charpente.

Lucarne type «chapeau de gendarme» ou «en guitare».



OUVERTURE

Peut désigner toute baie, tout orifice ou passage traversant de part en part une paroi de maçonnerie extérieure.

Différentes typologies de lucarnes

d'après Le Petit Dicobat de Jean de VIGNAN, éd. Arcature, 1993.



lucarne **rampante**



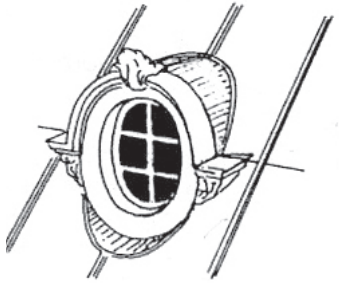
lucarne **retroussée**, ou à demoiselle; c'est aussi le vrai **chien assis**



lucarne à deux pans dite **jacobine**, ou à chevalet



lucarne à croupe, dite **capucine**



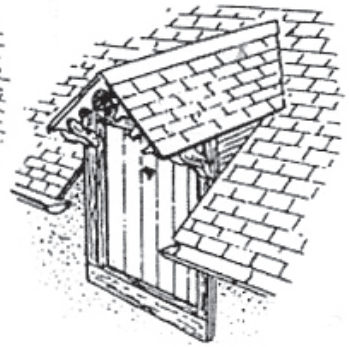
lucarne dite **oeil-de-boeuf**, à encadrement et habillage en zinc façonné



lucarne à demi-croupe, dite **normande**



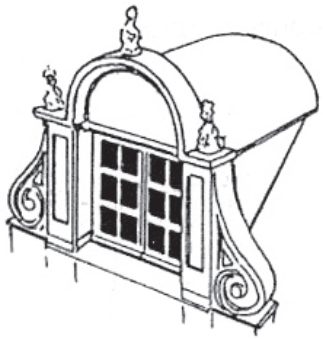
lucarne-pignon, ici à fronton triangulaire



lucarne pendante, dite **meunière**, ou à foin



lucarne **en guitare** (V.sa charpente à ce mot)



lucarne-fronton ici à ailerons et toit bombé



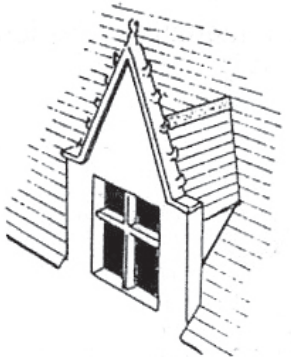
lucarne **à jouées galbées** (couverture ardoise ou chaume)



lucarne **en trapèze** (couverture en bardeaux d'asphalte)



lucarne **rentrante** ou à jouées rentrantes



lucarne **à gâble**

PERSIENNE

Contrevent constitué de plusieurs panneaux qui se replient les uns sur les autres pour tenir contre le tableau de la baie. Ces panneaux peuvent être persiennés sur l'ensemble ou seulement une partie de leur surface, c'est-à-dire constitués de lames inclinées servant à filtrer la lumière.

RETRAIT

Distance entre l'alignement de la voie et la façade de la construction.

SERVITUDES DES JOURS ET DES VUES

Les vues

La "vue" est un aménagement pratiqué par un propriétaire dans une construction à partir duquel il peut plonger son regard sur le fonds voisin (terrasse, balcon, fenêtre, vasistas, etc.).

Il n'y a pas de distances à respecter si l'ouverture donne :

- sur un mur "aveugle" de la maison voisine,
- sur le toit du voisin,
- sur le ciel (cas des vasistas en vue d'éclairer les combles).

• La vue droite permet de plonger directement le regard sur la propriété voisine, sans se pencher ni tourner la tête. L'article 678 du code civil précise qu'il n'est possible d'exercer une vue droite sur le fonds voisin qu'à la condition qu'il y ait 1,90 mètres au moins entre la fenêtre et la limite de la propriété du voisin. Pour calculer cette distance, il faut se placer du côté du bâtiment de l'observateur :

- au niveau du parement extérieur de la façade lorsqu'il s'agit d'une fenêtre,
- au niveau de l'extrémité extérieure de la balustrade lorsqu'il s'agit d'un balcon ou d'une terrasse.

Du côté du voisin, on se place à la limite séparative. Lorsqu'un mur sépare les deux fonds, le calcul de la distance va dépendre de l'appartenance du mur :

- le mur appartient à l'observateur : la distance se calcule jusqu'à la façade du mur orientée vers la propriété voisine,
- le mur appartient au voisin : la distance se mesure jusqu'à la façade du mur visible de l'ouverture,
- le mur est mitoyen : la distance se mesure jusqu'au milieu du mur, ligne séparative des deux propriétés.

• La vue oblique permet de voir la propriété voisine mais en tournant la tête à droite ou à gauche et en se penchant. La distance minimale à respecter en cas de vue oblique est de 0,60 m. Elle se calcule en partant de l'angle de l'ouverture jusqu'à la limite séparative. Remarque : une vue illégale qui

n'a fait l'objet d'aucune contestation pendant 30 ans, crée au profit de l'observateur une servitude.

Les jours

Il n'est pas permis de pratiquer des ouvertures classiques dans un mur construit en limite séparative: par hypothèse, de telles ouvertures constituent des vues droites au sens du code civil, qui impose une distance d'au moins 1,90 mètre entre le mur et la limite du terrain.

Toutefois, le code civil donne la possibilité d'aménager des "jours". Ce sont des aménagements qui ne laissent passer que la lumière, mais pas le regard ni l'air. Ils doivent être constitués d'un châssis fixe (non ouvrant) et de verre translucide, non transparent garni d'un treillis de fer (ils sont appelés «jours de souffrance»). Leur dimension n'est pas réglementée. Ils peuvent être aménagés uniquement :

- dans un mur mitoyen avec le consentement du voisin,
- sur des murs privatifs avec vue plongeante sur la propriété voisine.

L'aménagement de jours dans un mur situé en limite séparative mais non mitoyen ne nécessite pas l'accord du voisin. Ces jours doivent être placés à une certaine hauteur par rapport au plancher de la pièce qu'ils sont destinés à éclairer, soit à :

- 2,60m au moins du rez-de-chaussée,
- 1,90m si la pièce est située à l'étage.

Les jours constituent une simple tolérance qui ne donne pas lieu à l'établissement d'une servitude et n'empêche pas le voisin, en cas de besoin et sans intention de nuire, d'édifier une construction susceptible de masquer l'ouverture. Les juges apprécient au cas par cas, sur des considérations de fait, la qualification des ouvertures alors même qu'elles sont pratiquées sans respecter strictement les contraintes précisées ci-dessus. Il est tenu compte principalement de la possibilité ou non de regarder sans effort particulier, de manière constante et normale, sur le terrain voisin. Par exemple: il a notamment été jugé que des pavés de verre ne constituent ni des jours ni des vues au sens du code civil et ne sont donc soumis à aucune des dispositions s'y appliquant.

SURFACE DE PLANCHER

Depuis le 1er mars 2012, les surfaces hors oeuvre brute (SHOB) et les surfaces hors oeuvre nette (SHON) disparaissent pour ne parler que de 'surface de plancher'.

Cette surface correspond à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculées à partir du nu intérieur des murs (sans prendre en compte l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres) dont sont déduis :

- les vides et trémies correspondant au passage de l'ascenseur et de l'escalier,
- les surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres,

- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manoeuvres,
- les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- les surfaces de plancher des locaux techniques (y compris les locaux de stockage des déchets) nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle,
- les 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 déductions précédentes, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

UNITÉ FONCIÈRE

Bien foncier regroupant une ou plusieures parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire.

Illustration du calcul des surfaces de plancher

