

Commune de
Berchères-Saint-Germain
Eure-et-Loir

**2ème Modification de droit commun
du Plan Local d'Urbanisme**



REGLEMENT

4

- ▶ Prescription de la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme le 6 décembre 2022
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 18 septembre au 3 octobre 2023
- ▶ Approbation de la 2ème modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme le 7 novembre 2023

PHASE :

Approbation

 **en perspective**
urbanisme & aménagement

4bis rue Saint-Barthélemy - 28000 Chartres
courriel : agence@enperspective-urba.com

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du 7 novembre 2023

approuvant la 2ème modification
du plan local d'urbanisme
de Berchères-Saint-Germain

Le Maire,

2^{ÈME} MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BERCHÈRES-SAINT-GERMAIN (EURE-ET-LOIR)

Table des matières

1. Titre I : Dispositions générales.	2
ARTICLE 1 : CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN.....	2
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS	2
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	8
ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES	10
ARTICLE 5 : DIRECTIVE DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES DESTINÉE À PRÉSERVER LES VUES SUR LA CATHÉDRALE DE CHARTRES.....	11
2. Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines	13
Chapitre 1 : REGLES APPLICABLES À LA ZONE UA	13
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	13
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	14
Chapitre 2 : REGLES APPLICABLES À LA ZONE UH	21
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	21
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	22
Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser	27
Chapitre 1 : REGLES APPLICABLES À LA ZONE 1AU	27
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	28
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	29
Chapitre 2 : REGLES APPLICABLES À LA ZONE 2AU	36
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	37
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	37
Titre IV : Dispositions applicables à la zone agricole.....	39
Chapitre 1 : REGLES APPLICABLES À LA ZONE A.....	39
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	39
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	39
Titre V : Dispositions applicables à la zone naturelle	44
Chapitre 1 : REGLES APPLICABLES À LA ZONE N.....	44
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	44
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	45
LEXIQUE	50

1. Titre I : Dispositions générales.

ARTICLE 1 : CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Berchères Saint-Germain.

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 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme, les articles suivants de la partie législative du code de l'urbanisme restent applicables. La rédaction, ici reproduite, est celle en vigueur lors de l'approbation du PLU.

Article L.111-1-4

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante- quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge

de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

Article L.111-3

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article

L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Article L 111- 7

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des constructions, travaux ou installations dans les cas prévus par les articles L. 111.9 et L.111-10 ainsi que par les articles L.123-6 dernier alinéa et L. 311-2 (création de zones d'aménagement concerté).

Article L 111- 8

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. Lorsqu'une décision de sursis a été prise en application des articles visés à l'article L. 111-7, l'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial.

Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans.

À l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. À défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Article L 111 - 9

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisations concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération."

Article L 111 - 10

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a

été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'État dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée

Article L 111 - 11

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue en application des articles L. 111-9 et L. 111-10, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Article L.123-6

(...) A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Article L 123-1 7°

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Article L.332-6 et suivants relatifs aux participations à la réalisation d'équipements publics exigibles

Article L.421-6

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

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

Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111-1 à R111-26 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles suivants. La rédaction, ici reproduite, est celle en vigueur lors de l'approbation du PLU.

Article R 111 - 2

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

Article R 111 - 4

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

Il est rappelé en outre :

Loi du 27 Septembre 1941 relative à la réglementation des fouilles archéologiques

Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise le secrétaire général des beaux-arts ou son représentant."

Article R 111 - 5

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis de construire peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article R 111 - 21

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.

S'appliquent également les articles suivants :

Article R 130 - 1 :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, cette déclaration n'est pas requise :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre 1er de la première partie du code forestier ;
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5ème alinéa).
- Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R. 222-13 à R. 222-20, R. 412-2 à R. 412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.
- La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L. 130-1 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

Article R 421-12

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement
- Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7^e de l'article L. 123-1 ;
- Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

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. La liste est jointe en annexe du PLU.

Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant, s'il y a lieu, le droit de préemption urbain

Article L.211-1

Les communes dotées d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définies en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique, dans les périmètres définis par un plan de prévention des risques technologiques en application du I de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L. 211-12 du même code, ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1 lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires. (...)

Ce droit de préemption est ouvert à la commune. Le conseil municipal peut décider de le supprimer sur tout ou partie des zones considérées. Il peut ultérieurement le rétablir dans les mêmes conditions.

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 ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

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.

Parmi les règlements techniques qui se superposent au plan local d'urbanisme, sont rappelés notamment :

- 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,
- ...

Le présent règlement déroge aux dispositions de l'article suivant :

Article R 151 - 21

Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en 4 types de zones :

1. Les zones urbaines dites "zones U", déjà urbanisées, auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du titre II du présent règlement :

On distingue :

- Une zone **UA**, correspondant aux secteurs déjà bâtis du village de Berchères dans lesquels se déploie un secteur **UAp** de dimension patrimoniale et un secteur **UAa** défini autour du village de Saint-Germain.
- Une zone Uh correspondant au lotissement de la Dragonnerie.

2. Les zones à urbaniser dites "Zones AU" auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement.

Elles se décomposent de la manière suivante :

- les zones 1AU, non équipées, et destinées à l'urbanisation future à court terme,

La zone 1AU comprend :

- un secteur 1AUa dans lequel la réglementation concernant les hauteurs est différente du reste de la zone 1AU (prise en compte des perspectives sur la cathédrale de Chartres).
 - les zones 2AU destinées à l'urbanisation future à moyen terme
3. Les zone agricole dite "zone A", strictement réservée à l'agriculture, et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement.
 4. La zone naturelle dite "zone N", constituant une protection paysagère pour les éléments forts du site de la commune et pour ses éléments patrimoniaux, et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

Elle comprend :

- un secteur Néquipements, défini autour des équipements de la commune,
- un secteur Npatrimoine qui englobe le patrimoine naturel et historique à préserver,
- un secteur Nhameaux constitué autour des habitations isolées.

À 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 terrains cultivés à protéger (article L.123-1 9°)

Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 3 sections et 13 articles : le règlement peut comprendre tout ou partie des articles suivants.

Le règlement de zone est précédé d'un préambule qui définit le caractère de chacune des zones.

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 : Caractéristiques des terrains (forme, surface...)
- 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 (C.E.S.)
- article 10 : Hauteur de construction
- article 11 : Aspect extérieur (forme, matériaux)
- article 12 : Stationnement
- article 13 : Espaces libres et plantations

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).

ARTICLE 5 : DIRECTIVE DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES DESTINÉE À PRÉSERVER LES VUES SUR LA CATHÉDRALE DE CHARTRES

La directive de protection et de mise en valeur des paysages destinée à préserver les vues sur la cathédrale de Chartres a été approuvée par le décret n°2022-1526 du 7 décembre 2022, publié au journal officiel du 8 décembre 2022.

Il convient de s'y référer afin de s'assurer que tout projet de construction ou d'aménagement respecte cette directive, et plus particulièrement au nuancier conseil pour la coloration des façades. Ainsi « La palette des façades de l'habitat traditionnel s'adresse aux pavillons traditionnels autant qu'aux contemporains, aux maisons d'architectes, aux petits immeubles collectifs, tours et résidences. Toutes les autres architectures (industrielles, commerciales et agricoles) pourront y avoir recours, dans le cas où elles présentent des soubassements ou des surfaces traitées en enduits. »




















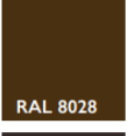










Pour l'habitat, les seules couleurs autorisées sont les suivantes :

ocre rose ocre orange ocre brun ocre jaune



Pour les constructions industrielles, commerciales et agricoles les seules couleurs autorisées sont les suivantes :

- en façade

les chauds		les froids		les neutres	
ocres rouges	bruns	verts	bleus	gris froids	gris chauds
 RAL 8004	 RAL 8008	 RAL 7033	 RAL 5014	 RAL 7001*	 RAL 7037
 RAL 8002	 RAL 8003	 RAL 6013	 RAL 2005010	 RAL 7000	 RAL 7006
 RAL 8015	 RAL 8025	 RAL 7008	 RAL 2304015	 RAL 7031	 RAL 7010
 RAL 3011	 RAL 8028	 RAL 6003	 RAL 2603015	 RAL 7015	 RAL 7013
 RAL 3005	 RAL 8019	 RAL 6020	 RAL 5008	 RAL 7016	 RAL 6014

- en toiture

les naturels		
chauds	froids	gris
 RAL 7006	 RAL 2005010	 RAL 7010
 RAL 8002	 RAL 6003	 RAL 7031
 RAL 8028	 RAL 6020	 RAL 7015
 RAL 8015	 RAL 7013	 RAL 7016

2. Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines

Chapitre 1 : REGLES APPLICABLES À LA ZONE UA

ARTICLE UA 0 : CARACTÈRE DE LA ZONE

UA 0.1- La zone UA est destinée à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec celui-ci et doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante. Cette zone est équipée de tous les réseaux de viabilité à l'exception parfois du réseau collectif d'assainissement.

Elle comprend les secteurs :

- UAp qui couvre la partie nord du village de Berchères à la dimension patrimoniale avérée
- UAa qui englobe le village de Saint- Germain.

UA 0.2 - Les terrains identifiés comme terrains cultivés à protéger, en application du 9e alinéa de l'article L123-1 du code de l'urbanisme, sont considérés comme inconstructibles.

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

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations et constructions susceptibles d'engendrer des nuisances et des gênes pour le voisinage,
- les zones à usage exclusif d'activités,
- la création de nouvelles structures d'exploitation agricoles,
- l'ouverture de carrières,
- l'aménagement de terrain de stationnement de caravanes et le stationnement des caravanes et des mobile homes.

ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA1 et notamment :

- les constructions et leurs annexes (garages, vérandas etc...) répondant au caractère général de la zone à usage d'habitation, hôtelier ou d'équipements collectifs,
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services si des dispositions sont prises pour limiter les risques de nuisances à un niveau compatible avec le voisinage,
- les constructions à usage agricole dans un périmètre de 50 mètres autour des corps de ferme existants dans la zone,
- les extensions, les aménagements conservatoires, les reconstructions après sinistre,
- l'aménagement et la restauration des corps de ferme sous réserve de préservation du caractère architectural originel et la qualité du patrimoine rural existant,
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient destinés à des ouvrages et constructions autorisés par le caractère de la zone,
- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs d'intérêt général.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 : ACCES et VOIRIE

UA3.1 - 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,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ...)

UA3.2 - 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 judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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.

Toute opération doit limiter ses accès sur les voies publiques. Ces accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE UA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA4.1 – Alimentation en eau potable

Le raccordement au réseau de distribution est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui doit être desservie en eau potable.

UA4.2 – Assainissement

Eaux usées

- Réseau collectif existant

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une évacuation d'effluents.

L'évacuation des eaux usées (ménagères et vannes) dans les caniveaux est interdite. Il en est de même pour leur évacuation souterraine dans les égouts pluviaux.

- Assainissement collectif inexistant

En l'absence de réseau public ou lorsque le branchement est impossible, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires (règlement sanitaire départemental et arrêtés du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif et les modalités de contrôle technique exercé par les communes sur les systèmes d'assainissement non collectif).

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

UA4.3 – Électricité et gaz

Le raccordement au réseau de distribution publique doit être effectué en accord avec le concessionnaire concerné.

Toute construction ou installation doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Il est rappelé qu'avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique ou d'une canalisation de gaz, une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution.

UA4.4 – Télécommunications

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public. Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

Il est rappelé qu'avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne de communication, une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution.

ARTICLE UA5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UA6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction devra s'implanter, soit à l'alignement, soit en retrait de 5 mètres minimum. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public. Et sans aggraver la non-conformité des constructions existantes, des dispositions différentes pourront être admises dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments ainsi que pour la construction d'annexes.

ARTICLE UA7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou des limites séparatives ou avec une marge de retrait qui doit être au moins égale à 3 mètres par rapport à une limite de parcelle.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public. Et sans aggraver la non-conformité des constructions existantes, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments ainsi que pour la construction d'annexes.

ARTICLE UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée au maximum à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

*ARTICLE UA10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS***UA10.1 – Définition**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas par rapport au niveau de la voie publique jusqu'au faîtiage du toit, à l'exception des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

UA10.2 – Dispositions applicables**UA 10.2.1 - Cas général**

Les constructions à usage d'habitation comporteront au maximum trois niveaux habitables.

La hauteur maximale autorisée ne pourra excéder 10 mètres.

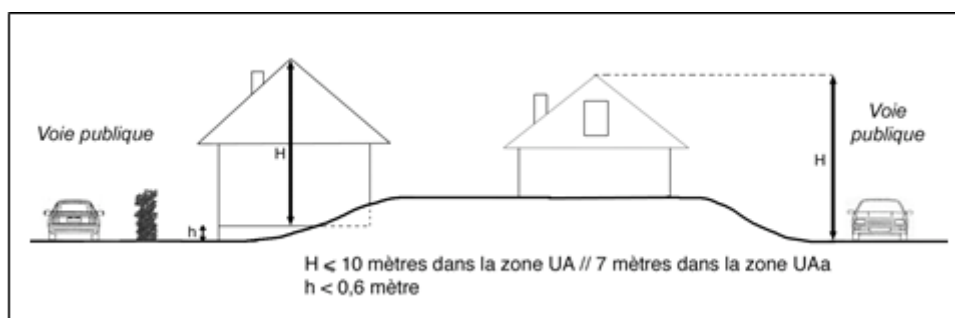
UA 10.2.2 - Dans le secteur UAa

Les constructions à usage d'habitation auront au maximum 2 niveaux habitables. La hauteur maximale autorisée est de 7 mètres.

Pour toutes les autres constructions (annexes, garages), la hauteur maximale autorisée est de 6 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être appliquées dans les cas suivants :

- extension, réfection ou reconstruction de bâtiments existants,
- réalisation d'équipements publics et d'ouvrages techniques.

*ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS***UA11.1 – Rappel**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur de 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).

En secteur Uap : dito Ua et dispositions générales suivantes :

Les constructions doivent s'inscrire discrètement dans leur contexte bâti.

Ce principe, qui n'exclue pas une architecture moderne, se décline dans les choix de conception de la construction ou d'évolution d'une construction :

- la volumétrie et l'implantation de la construction au regard des constructions environnantes qui participent à la préservation du cadre bâti traditionnel ;
- l'utilisation, la combinaison et la mise en œuvre des matériaux de construction qui par leur texture et leur couleur constituent un élément essentiel d'intégration ;
- la recherche de composition architecturale et de détails de modénature en référence à l'architecture vernaculaire concoure au renforcement de l'identité des Marches Nord du pays beauceron ;
- le traitement des abords de la construction et de ses accessoires tels que les clôtures et les annexes qui contribuent à la valorisation du paysage.
- la mise en œuvre de panneaux photovoltaïques est autorisée sous réserve d'une bonne intégration paysagère des installations au regard des constructions voisines.

L'application de ce principe exclue :

- toute forme d'architecture à référence étrangère à la région ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ;
- l'emploi de couleurs d'enduit qui ne seraient pas compatibles avec les teintes traditionnellement utilisées localement ;
- l'emploi de couleurs vives pour les menuiseries extérieures.

UA11.2 – Adaptation au sol

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque construction. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

En règle générale, 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 0,6 mètre au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de construction.

UA11.3 – Aspect extérieur

Les projets doivent être étudiés de façon à s'harmoniser ou à améliorer les caractères du bâti, de l'urbanisation et de l'environnement existant. Un soin particulier doit être apporté à l'insertion des projets dans l'environnement bâti et paysager.

À cet effet, les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Les constructions anciennes doivent être mises en valeur.

Les réalisations d'esprit contemporain, par leurs lignes, leurs volumes, les matériaux nouveaux employés et les couleurs retenues, resteront en harmonie générale avec les architectures anciennes situées dans leur proximité.

UA11.4 – Usage des matériaux

L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades. Les annexes de moins de 30 m² pourront être couvertes en matériaux différents de ceux de l'habitation principale à condition de garder le même aspect d'ensemble.

Tout pastiche, toute imitation de matériaux (faux moellons de pierre, faux pans de bois, fausses briques...) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings) est interdit de même que l'utilisation de la tôle ondulée. L'usage du bois est autorisé.

Les enduits doivent être traités simplement. Les couleurs vives sont interdites.

En secteur Uap : dito Ua et précisions suivantes :

L'enduit de façade doit être réalisé sans fioriture particulière incompatible avec la sobriété de l'architecture locale.

La couleur des enduits doit être recherchée dans les tonalités de coloration générales du secteur et adaptée à la typologie de la construction. À ce titre, le blanc pur ou les teintes trop claires sont prohibés.

Les bardages métalliques sont admis uniquement pour les constructions à destination agricole.

L'usage du bois (bardages, clins...) est interdits pour les constructions principales et les annexes.

UA11.5 – Toitures

D'une manière générale, les toitures auront 2 pentes au minimum, d'une inclinaison supérieure à 35°.

D'autres dispositions sont possibles, y compris les toits en terrasse :

- dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine,
- dans le cas d'une recherche d'économie ou de production d'énergie si les équipements nécessaires sont parallèles aux plans de toiture.

D'autres dispositions peuvent être appliquées pour certaines parties de bâtiments (auvent, vérandas, appentis), pour les annexes et dans les cas d'extension ou de reconstruction après sinistre.

En secteur Uap :

D'une manière générale, les toitures auront 2 pentes au minimum, d'une inclinaison supérieure à 35° à l'exception des constructions à destination agricole ou des extensions d'une construction principale existante, dont la pente peut être plus faible. Des pentes différentes sont admises pour les toitures d'appentis, vérandas ou de constructions annexes.

L'usage du bac acier en tôle est interdit.

Les toitures des constructions, à l'exception des constructions à destination agricole ou des extensions d'une construction principale existante, sont réalisées à double pente. Ce principe de double pente n'exclue pas les toitures en croupe sur pignon ou en retour pour accompagner la géométrie générale de la construction.

Pour les constructions à destination agricole, les matériaux des toitures doivent être d'une teinte foncée, en cohérence avec celle des couvertures des constructions avoisinantes.

Les vérandas peuvent avoir d'autres matériaux de toiture.

UA11.5 – Lucarnes et châssis de toiture

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture. Elles doivent être réalisées dans le plan de la façade.

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastré dans le plan de la toiture.

En secteur Uap : dito Ua et précisions suivantes :

La lucarne doit être plus haute que large dans un rapport qui, en règle générale, est d'environ de 1,4.

UA11.6 – Clôtures

Les clôtures devront être traitées simplement de façon à conserver une unité d'aspect avec les clôtures voisines. L'emploi à nu de plaques de béton en façade est interdit ainsi que les éléments hétéroclites telles que les tôles.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres à partir du point le plus haut du terrain. Les portails devront être implantés avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

En secteur Uap : dito Ua et précisions suivantes :

Les clôtures sur emprise publique et sur voie doivent être constituées par des murs couverts d'un chaperon. Ils sont maçonnés et enduits. Les enduits doivent répondre aux mêmes conditions de mise en œuvre que celles retenues pour les façades des constructions (cf. UA11.4 – Usage des matériaux). Ces murs peuvent présenter des discontinuités par des parties ajourées.

Toutefois, des clôtures différentes peuvent être admises dès lors qu'elles présentent une continuité d'aspect et de proportion avec la construction ou avec les clôtures des propriétés voisines, à la condition que ces dernières présentent un aspect esthétique avéré.

Les piliers des portails peuvent être plus hauts que le mur de clôture. Ils sont de préférence réalisés en brique ou comporter tout au moins des décors en brique.

Les murs de clôture et les piliers de portail existants doivent être, dans la mesure du possible maintenus et, le cas échéant, réhabilités.

UA11.7 – Ouvertures et menuiseries

En secteur Uap :

Les ouvertures doivent être, en règle générale, plus hautes que larges dans un rapport d'environ 1,4.

Toutefois, d'autres formes d'ouverture sont possibles dès lors qu'elles s'intègrent dans une composition architecturale cohérente de la façade.

Les volets roulant peuvent être admis dès lors que le coffre se situe à l'intérieur de la construction.

UA11.8 – Décors architecturaux

Les éléments de modénature tels que les corniches, les linteaux, les chainages, les encadrements de baie constituent la richesse architecturale de la façade. Ils sont traditionnellement réalisés en brique, toutefois l'utilisation d'autres matériaux peut être admise.

Les linteaux de fenêtre ne peuvent être réalisés en brique que dans la mesure où l'ensemble de l'encadrement de la baie est en brique.

Les souches des cheminées sont réalisées en maçonnerie enduite ou de préférence en brique avec un double couronnement.

ARTICLE UA12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques grâce à des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain proche de ces constructions.

ARTICLE UA13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'emprise minimale de pleine terre est fixée à 40% de l'unité foncière

Les plantations existantes dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces libres doivent être plantés ou faire l'objet d'un aménagement paysager.

Chapitre 2 : REGLES APPLICABLES À LA ZONE UH

ARTICLE UH 0 : CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Uh englobe le lotissement de la Dragonnerie. Cette zone est destinée à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec celui-ci.

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

ARTICLE UH1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations et constructions susceptibles d'engendrer des nuisances et des gênes pour le voisinage,
- les zones à usage exclusif d'activités,
- la création de nouvelles structures d'exploitation agricoles
- la création de nouveaux bâtiments à usage d'activités artisanales, commerciales et industrielles,
- l'ouverture de carrières
- l'aménagement de terrain de stationnement de caravanes et le stationnement des caravanes et des mobile homes,
- les dépôts de carcasses de véhicules hors d'usage.

ARTICLE UH2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uh1 et notamment :

- les constructions à usage d'habitation,
- les bâtiments annexes (garages, vérandas etc...),
- les extensions, les aménagements conservatoires, les reconstructions après sinistre des constructions à usage d'habitation,
- l'aménagement, l'extension ou la construction de bâtiments liés à une activité existante, sous réserve qu'ils soient très proches du siège de celle-ci et que leur destination et leur aspect soient compatibles avec le voisinage,
- l'aménagement et la restauration des corps de ferme sous réserve de préservation du caractère architectural originel et la qualité du patrimoine rural existant,
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient destinés à des ouvrages et constructions autorisés par le caractère de la zone,
- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs d'intérêt général.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH3 : ACCES et VOIRIE

UH3.1 - 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,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ...)

UH3.2 - 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 judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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.

Toute opération doit limiter ses accès sur les voies publiques. Ces accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE UH4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

UH4.1 – Alimentation en eau potable

Le raccordement au réseau de distribution est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui doit être desservie en eau potable.

UH4.2 – Assainissement

Eaux usées

En l'absence de réseau public ou lorsque le branchement est impossible, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires (règlement sanitaire départemental et arrêtés du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif et les modalités de contrôle technique exercé par les communes sur les systèmes d'assainissement non collectif).

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

UH4.3 – Électricité

Le raccordement au réseau de distribution publique doit être effectué en accord avec le concessionnaire concerné.

Toute construction ou installation doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Il est rappelé qu'avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique ou d'une canalisation de gaz, une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution.

UH4.4 – Télécommunications

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public. Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

Il est rappelé qu'avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne de communication, une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution.

ARTICLE UH5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UH6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement des constructions existantes,
- soit avec un retrait de 5 mètres.

Les constructions devront par ailleurs s'implanter de manière à respecter le plan de composition existant (cf. orientations particulières d'aménagement – pièce n°3 du PLU)

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public. Et sans aggraver la non-conformité des constructions existantes, des dispositions différentes pourront être admises dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants

ARTICLE UH7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

Et sans aggraver la non-conformité des constructions existantes, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants.

ARTICLE UH8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës sur une même propriété doit correspondre à la hauteur rabattue au sol du bâtiment le plus haut.

ARTICLE UH9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise des constructions ne doit pas excéder 10 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UH10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

UH10.1 – Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas par rapport au niveau de la voie publique jusqu'au faîtage du toit, à l'exception des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

UH10.2 – Dispositions applicables

Les constructions à usage d'habitation auront au maximum 2 niveaux habitables. La hauteur maximale autorisée est de 7 mètres.

Pour toutes les autres constructions (annexes, garages), la hauteur maximale autorisée est de 6 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être appliquées dans les cas suivants :

- extension, réfection ou reconstruction de bâtiments existants,
- réalisation d'équipements publics et d'ouvrages techniques.

ARTICLE UH11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

UH11.1 – Rappel

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur de 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).

UH11.2 – Adaptation au sol

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque construction. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

En règle générale, 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 0,6 mètre au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de construction

UH11.3 – Aspect extérieur

Les projets doivent être étudiés de façon à s'harmoniser ou à améliorer les caractères du bâti, de l'urbanisation et de l'environnement existant. Un soin particulier doit être apporté à l'insertion des projets dans l'environnement bâti et paysager.

À cet effet, les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Les constructions anciennes doivent être mises en valeur.

Les réalisations d'esprit contemporain, par leurs lignes, leurs volumes, les matériaux nouveaux employés et les couleurs retenues, resteront en harmonie générale avec les architectures anciennes situées dans leur proximité

UH11.4 – Usage des matériaux

L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades.

Les annexes de moins de 30 m² pourront être couvertes en matériaux différents de ceux de l'habitation principale à condition de garder le même aspect d'ensemble.

Tout pastiche, toute imitation de matériaux (faux moellons de pierre, faux pans de bois, fausses briques...) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings) est interdit de même que l'utilisation de la tôle ondulée.

Les enduits doivent être traités simplement : ils seront de tons clairs sans addition de colorants. Les couleurs vives sont interdites en façade.

D'autres dispositions peuvent être appliquées dans les cas d'extension, de réfection ou de reconstruction de bâtiments existants.

UH11.5 – Toitures

D'une manière générale, les toitures auront 2 pentes au minimum, d'une inclinaison supérieure à 35°.

D'autres dispositions sont possibles, y compris les toits en terrasse :

- dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine,
- dans le cas d'une recherche d'économie ou de production d'énergie si les équipements nécessaires sont parallèles aux plans de toiture.

D'autres dispositions peuvent être appliquées pour certaines parties de bâtiments (auvent, vérandas, appentis), pour les annexes et dans les cas d'extension ou de reconstruction après sinistre.

D'autres dispositions peuvent être appliquées dans les cas d'extension, de réfection ou de reconstruction de bâtiments existants.

UH11.5 – Lucarnes et châssis de toiture

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture. Elles doivent être réalisées dans le plan de la façade.

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastré dans le plan de la toiture.

D'autres dispositions peuvent être appliquées dans les cas d'extension, de réfection ou de reconstruction de bâtiments existants

UH11.6 – Clôtures

Les clôtures devront être traitées simplement de façon à être en harmonie avec les clôtures voisines. L'emploi de panneaux en béton préfabriqués est interdit ainsi que les éléments hétéroclites telles que les tôles.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

L'implantation des clôtures par rapport à la RD327 se fera avec un retrait de 6 mètres par rapport à l'axe de la route et dans l'alignement des compteurs d'eau existants.

D'autres dispositions peuvent être appliquées dans les cas d'extension, de réfection ou de reconstruction de bâtiments existants.

ARTICLE UH12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques grâce à des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain proche de ces constructions.

ARTICLE UH13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces libres doivent être plantés ou faire l'objet d'un aménagement paysager.

Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Chapitre 1 : REGLES APPLICABLES À LA ZONE 1AU

ARTICLE 1AU 0 : CARACTÈRE DE LA ZONE

Identification de la zone 1 AU

La zone 1AU est une zone proche d'une zone urbanisée, peu ou pas encore équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future à court terme en permettant l'extension du bourg sous la forme d'opérations d'aménagement à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Elle deviendra, le cas échéant, une zone UA une fois qu'elle aura été urbanisée.

La zone 1AU comprend :

- un secteur 1AUa dans lequel la réglementation concernant les hauteurs est différente du reste de la zone 1AU (prise en compte des perspectives sur la cathédrale de Chartres),

Conditions d'ouverture des zones 1 AU

L'ouverture de la zone est conditionnée :

- par l'équipement de la zone (desserte par les réseaux d'eau et d'électricité),
- par la réalisation d'aménagement ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement (article R.123-8 du code de l'urbanisme) et le schéma d'aménagement auquel l'aménageur devra se référer, le cas échéant (pièce 3 du PLU – Orientations d'aménagement).

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

ARTICLE 1AU1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations et constructions susceptibles d'engendrer des nuisances et des gênes pour le voisinage,
- les lotissements à usage exclusif d'activités,
- la création de nouvelles structures d'exploitation agricoles,
- l'ouverture de carrières,
- l'aménagement de terrain de stationnement de caravanes et le stationnement des caravanes et des mobile homes.

ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1AU2.1 - Dans la zone 1AU

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU 1 et notamment :

- les constructions et leurs annexes (garages, vérandas etc...) répondant au caractère général de la zone à usage d'habitation, hôtelier ou d'équipements collectifs,
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services si des dispositions sont prises pour limiter les risques de nuisances à un niveau compatible avec le voisinage
- les extensions, les aménagements conservatoires, les reconstructions après sinistre,
- l'aménagement et la restauration des corps de ferme sous réserve de préservation du caractère architectural originel et la qualité du patrimoine rural existant,
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient destinés à des ouvrages et constructions autorisés par le caractère de la zone,
- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des équipement collectifs d'intérêt général,

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 : ACCES et VOIRIE

1AU3.1 - 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,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ...)

1AU3.2 - 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 judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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.

Toute opération doit limiter ses accès sur les voies publiques. Ces accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AU4.1 – Alimentation en eau potable

Le raccordement au réseau de distribution est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui doit être desservie en eau potable.

1AU4.2 – Assainissement

Eaux usées

- Réseau collectif existant

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une évacuation d'effluents.

L'évacuation des eaux usées (ménagères et vannes) dans les caniveaux est interdite. Il en est de même pour leur évacuation souterraine dans les égouts pluviaux.

- Assainissement collectif inexistant

En l'absence de réseau public ou lorsque le branchement est impossible, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires (règlement sanitaire départemental et arrêtés du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif et les modalités de contrôle technique exercé par les communes sur les systèmes d'assainissement non collectif).

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

1AU4.3 – Électricité et gaz

Le raccordement au réseau de distribution publique doit être effectué en accord avec le concessionnaire concerné.

Toute construction ou installation doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Il est rappelé qu'avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique ou d'une canalisation de gaz, une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution.

1AU4.4 – Télécommunications

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public. Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

Il est rappelé qu'avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne de communication, une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution.

ARTICLE 1AU5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction devra s'implanter, soit à l'alignement, soit en retrait de 5 mètres minimum.

ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou les limites séparatives ou avec une marge de retrait qui doit être au moins égale à 3 mètres par rapport à une limite de parcelle.

ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limité au maximum à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

*ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS***1AU10.1 – Définition**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas par rapport au niveau de la voie publique jusqu'au faîtiage du toit, à l'exception des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

1AU10.2 – Dispositions applicables**1AU 10.2.1 - Cas général**

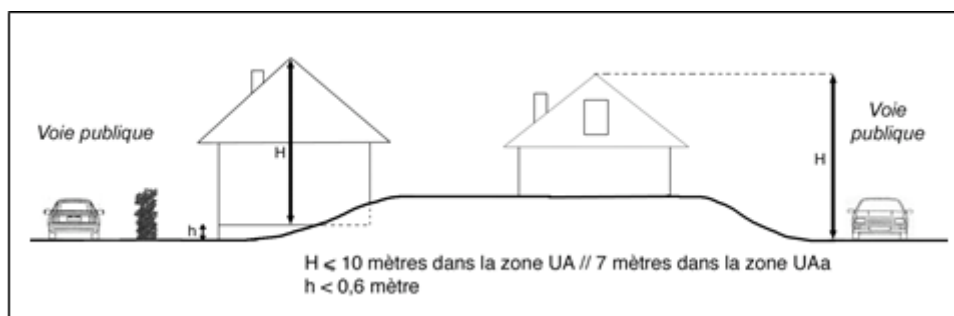
Les constructions à usage d'habitation comporteront au maximum trois niveaux habitables.

La hauteur maximale autorisée ne pourra excéder 10 mètres.

1AU 10.2.2 - Dans le secteur 1AUa

Les constructions à usage d'habitation auront au maximum 2 niveaux habitables. La hauteur maximale autorisée est de 7 mètres.

Pour toutes les autres constructions (annexes, garages), la hauteur maximale autorisée est de 6 mètres.

*ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS***1AU11.1 – Rappel**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur de 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).

En secteur 1AU_p : dito 1AU et dispositions générales suivantes :

Les constructions doivent s'inscrire discrètement dans leur contexte bâti.

Ce principe, qui n'exclue pas une architecture moderne, se décline dans les choix de conception de la construction ou d'évolution d'une construction :

- la volumétrie et l'implantation de la construction au regard des constructions environnantes qui participent à la préservation du cadre bâti traditionnel ;
- l'utilisation, la combinaison et la mise en œuvre des matériaux de construction qui par leur texture et leur couleur constituent un élément essentiel d'intégration ;

- la recherche de composition architecturale et de détails de modénature en référence à l'architecture vernaculaire concoure au renforcement de l'identité des Marches Nord du pays beauceron ;
- le traitement des abords de la construction et de ses accessoires tels que les clôtures et les annexes qui contribuent à la valorisation du paysage.
- la mise en œuvre de panneaux photovoltaïques est autorisée sous réserve d'une bonne intégration paysagères des installations au regard des constructions voisines.

L'application de ce principe exclue :

- toute forme d'architecture à référence étrangère à la région ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ;
- l'emploi de couleurs d'enduit qui ne seraient pas compatibles avec les teintes traditionnellement utilisées localement ;
- l'emploi de couleurs vives pour les menuiseries extérieures.

1AU11.2 – Adaptation au sol

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque construction. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

En règle générale, 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 0,6 mètre au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de construction.

1AU11.3 – Aspect extérieur

Les projets doivent être étudiés de façon à s'harmoniser ou à améliorer les caractères du bâti, de l'urbanisation et de l'environnement existant. Un soin particulier doit être apporté à l'insertion des projets dans l'environnement bâti et paysager.

À cet effet, les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Les réalisations d'esprit contemporain, par leurs lignes, leurs volumes, les matériaux nouveaux employés et les couleurs retenues, resteront en harmonie générale avec les architectures anciennes situées dans leur proximité.

1AU11.4 – Usage des matériaux

L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades. Les annexes de moins de 30 m² pourront être couvertes en matériaux différents de ceux de l'habitation principale à condition de garder le même aspect d'ensemble.

Tout pastiche, toute imitation de matériaux (faux moellons de pierre, faux pans de bois, fausses briques...) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings) est interdit de même que l'utilisation de la tôle ondulée. L'usage du bois est autorisé.

Les enduits doivent être traités simplement. Les couleurs vives sont interdites.

En secteur 1AUp : dito 1AU et précisions suivantes :

L'enduit de façade doit être réalisé sans fioriture particulière incompatible avec la sobriété de l'architecture locale.

La couleur des enduits doit être recherchée dans les tonalités de coloration générales du secteur et adaptée à la typologie de la construction. À ce titre, le blanc pur ou les teintes trop claires sont prohibés.

L'usage du bois (bardages, clins...) est interdits pour les constructions principales et les annexes.

1AU11.5 – Toitures

D'une manière générale, les toitures auront 2 pentes au minimum, d'une inclinaison supérieure à 35°.

D'autres dispositions sont possibles, y compris les toits en terrasse :

- dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine,
- dans le cas d'une recherche d'économie ou de production d'énergie si les équipements nécessaires sont parallèles aux plans de toiture.
- pour certaines parties de bâtiments (auvent, vérandas, appentis), pour les annexes et dans les cas d'extension ou de reconstruction après sinistre.

En secteur 1AUp :

D'une manière générale, les toitures auront 2 pentes au minimum, d'une inclinaison supérieure à 35° à l'exception des extensions d'une construction principale existante, dont la pente peut être plus faible. Des pentes différentes sont admises pour les toitures d'appentis, vérandas ou de constructions annexes.

L'usage du bac acier en tôle est interdit.

Les toitures des constructions, à l'exception des extensions d'une construction principale existante, sont réalisées à double pente. Ce principe de double pente n'exclue pas les toitures en croupe sur pignon ou en retour pour accompagner la géométrie générale de la construction.

Les vérandas peuvent avoir d'autres matériaux de toiture.

1AU11.5 – Lucarnes et châssis de toiture

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture. Elles doivent être réalisées dans le plan de la façade.

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastré dans le plan de la toiture.

En secteur 1AUp : dito 1AU et précisions suivantes :

La lucarne doit être plus haute que large dans un rapport qui, en règle générale, est d'environ de 1,4.

1AU11.6 – Clôtures

Les clôtures devront être traitées simplement de façon à conserver une unité d'aspect avec les clôtures voisines. L'emploi à nu de plaques de béton en façade est interdit ainsi que les éléments hétéroclites telles que les tôles.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres à partir du point le plus haut du terrain. Les portails devront être implantés avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

En secteur 1AUp : dito 1AU et précisions suivantes :

Les clôtures sur emprise publique et sur voie doivent être constituées par des murs couverts d'un chaperon. Ils sont maçonnés et enduits. Les enduits doivent répondre aux mêmes conditions de mise en œuvre que celles retenues pour les façades des constructions (cf. 1AU11.4 – Usage des matériaux). Ces murs peuvent présenter des discontinuités par des parties ajourées.

Toutefois, des clôtures différentes peuvent être admises dès lors qu'elles présentent une continuité d'aspect et de proportion avec la construction ou avec les clôtures des propriétés voisines, à la condition que ces dernières présentent un aspect esthétique avéré.

Les piliers des portails peuvent être plus hauts que le mur de clôture. Ils sont de préférence réalisés en brique ou comporter tout au moins des décors en brique.

1AU11.7 – Ouvertures et menuiseries

En secteur 1AUp :

Les ouvertures doivent être, en règle générale, plus hautes que larges dans un rapport d'environ 1,4.

Toutefois, d'autres formes d'ouverture sont possibles dès lors qu'elles s'intègrent dans une composition architecturale cohérente de la façade.

Les volets roulant peuvent être admis dès lors que le coffre se situe à l'intérieur de la construction.

1AU11.8 – Décors architecturaux

En secteur 1AUp :

Les éléments de modénature tels que les corniches, les linteaux, les chainages, les encadrements de baie constituent la richesse architecturale de la façade. Ils sont traditionnellement réalisés en brique, toutefois l'utilisation d'autres matériaux peut être admise.

Les linteaux de fenêtre ne peuvent être réalisés en brique que dans la mesure où l'ensemble de l'encadrement de la baie est en brique.

Les souches des cheminées sont réalisées en maçonnerie enduite ou de préférence en brique avec un double couronnement.

ARTICLE 1AU12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques grâce à des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain proche de ces constructions.

ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'emprise minimale de pleine terre est fixée à 40% de l'unité foncière

Les plantations existantes dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces libres doivent être plantés ou faire l'objet d'un aménagement paysager.

Chapitre 2 : REGLES APPLICABLES À LA ZONE 2AU

ARTICLE 2AU 0 : CARACTÈRE DE LA ZONE

Identification de la zone 2 AU

La zone 2AU est une zone proche d'une zone urbanisée, peu ou pas encore équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future à moyen terme en permettant l'extension du bourg sous la forme d'opérations d'aménagement à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Elle deviendra, le cas échéant, une zone UA une fois qu'elle aura été urbanisée.

Conditions d'ouverture des zones 2 AU

L'ouverture de la zone est conditionnée :

- par une modification du PLU,
- par l'équipement de la zone (desserte par les réseaux d'eau et d'électricité),
- la réalisation d'aménagement ou de construction compatible avec les orientations particulières d'aménagement, le cas échéant.

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

ARTICLE 2AU1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES

Sans objet

ARTICLE 2AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

2AU2.1 - Dans la zone 2AU

Sans objet

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU3 : ACCES et VOIRIE

Sans objet

ARTICLE 2AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE 2AU5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 2AU6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

ARTICLE 2AU7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

ARTICLE 2AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 2AU9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 2AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

2AU10.1 – Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas par rapport au niveau de la voie publique jusqu'au faîtage du toit, à l'exception des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

2AU10.2 – Dispositions applicables

2AU 10.2.1 - Cas général

Les constructions à usage d'habitation comporteront au maximum trois niveaux habitables.

La hauteur maximale autorisée ne pourra excéder 10 mètres.

ARTICLE 2AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 2AU12 : STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE 2AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

Titre IV : Dispositions applicables à la zone agricole

Chapitre 1 : REGLES APPLICABLES À LA ZONE A

ARTICLE A 0 : CARACTÈRE DE LA ZONE

Identification de la zone A

La zone A est une zone non équipée qu'il y a lieu de préserver en vue d'y maintenir ou d'y développer une activité liée à l'agriculture.

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

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'ouverture de carrières,
- l'aménagement de terrain de stationnement de caravanes et le stationnement des caravanes et des mobile homes.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 : ACCES et VOIRIE

A3.1 - 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,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ...)

A3.2 - 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 judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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.

Toute opération doit limiter ses accès sur les voies publiques. Ces accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A4.1 – Alimentation en eau potable

Le raccordement au réseau de distribution est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui doit être desservie en eau potable.

A4.2 – Assainissement

Eaux usées

- Réseau collectif existant

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une évacuation d'effluents.

L'évacuation des eaux usées (ménagères et vannes) dans les caniveaux est interdite. Il en est de même pour leur évacuation souterraine dans les égouts pluviaux.

- Assainissement collectif inexistant

En l'absence de réseau public ou lorsque le branchement est impossible, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires (règlement sanitaire départemental et arrêtés du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif et les modalités de contrôle technique exercé par les communes sur les systèmes d'assainissement non collectif).

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

A4.3 – Électricité

Le raccordement au réseau de distribution publique doit être effectué en accord avec le concessionnaire concerné.

Toute construction ou installation doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Il est rappelé qu'avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique ou d'une canalisation de gaz, une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution.

A4.4 – Télécommunications

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public. Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

Il est rappelé qu'avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne de communication, une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution.

ARTICLE A5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE A6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes les constructions devront être édifiées à un minimum de 30 mètres de l'axe des routes départementales.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public. Des dispositions différentes pourront être admises dans le cas de la construction d'annexes

ARTICLE A7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

A10.1 – Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas par rapport au niveau de la voie publique jusqu'au faîtage du toit, à l'exception des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

A10.2 – Dispositions applicables

Sans objet pour les bâtiments agricoles.

Pour les constructions à usage, la hauteur maximale autorisée ne pourra excéder 7 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être appliquées pour la réalisation d'équipements publics et d'ouvrages techniques.

ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A11.1 – Rappel

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur de 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).

A11.2 – Adaptation au sol

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque construction. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

En règle générale, 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 0,6 mètre au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de construction.

A11.3 – Aspect extérieur

Les projets doivent être étudiés de façon à s'harmoniser ou à améliorer les caractères du bâti, de l'urbanisation et de l'environnement existant. Un soin particulier doit être apporté à l'insertion des projets dans l'environnement bâti et paysager.

À cet effet, les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Les réalisations d'esprit contemporain, par leurs lignes, leurs volumes, les matériaux nouveaux employés et les couleurs retenues, resteront en harmonie générale avec les architectures anciennes situées dans leur proximité

A11.4 – Usage des matériaux

L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades. Les annexes de moins de 30 m² pourront être couvertes en matériaux différents de ceux de l'habitation principale à condition de garder le même aspect d'ensemble.

Tout pastiche, toute imitation de matériaux (faux moellons de pierre, faux pans de bois, fausses briques...) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings) est interdit de même que l'utilisation de la tôle ondulée. L'usage du bois est autorisé.

Les enduits doivent être traités simplement. Les couleurs vives sont interdites en façade.

A11.5 – Toitures

D'une manière générale, les toitures auront 2 pentes au minimum, d'une inclinaison supérieure à 35°.

D'autres dispositions sont possibles, y compris les toits en terrasse :

- dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine,
- dans le cas d'une recherche d'économie ou de production d'énergie si les équipements nécessaires sont parallèles aux plans de toiture.
- pour certaines parties de bâtiments (auvent, vérandas, appentis), pour les annexes et dans les cas d'extension ou de reconstruction après sinistre,

A11.5 – Lucarnes et châssis de toiture

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture. Elles doivent être réalisées dans le plan de la façade.

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastré dans le plan de la toiture.

A11.6 – Clôtures

Les clôtures devront être traitées simplement de façon à être en harmonie avec les clôtures voisines.

L'emploi de plaques de béton en façade est interdit ainsi que les éléments hétéroclites telles que les tôles.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

ARTICLE A12 : STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

Titre V : Dispositions applicables à la zone naturelle

Chapitre 1 : REGLES APPLICABLES À LA ZONE N

ARTICLE N 0 : CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité de ses sites et de ses paysages ou des risques naturels prévisibles.

Cette zone comprend :

- un secteur N_{équipement} qui regroupe différents équipements publics ou non,
- un secteur N_{patrimoine} qui englobe le patrimoine naturel et historique à préserver,
- un secteur N_{hameaux} défini autour des constructions isolées

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

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'ouverture de carrières,
- l'aménagement de terrain de stationnement de caravanes et le stationnement des caravanes et des mobile homes,
- l'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports motorisés (quad...).

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

N2.1 – Dans la zone N

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs d'intérêt général et notamment ceux nécessaires au stationnement des camping-cars,
- les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient destinés à la construction d'ouvrages autorisés par le caractère de la zone.

N2.2 – Dans le secteur N_{équipement},

Sont autorisés les travaux et ouvrages nécessaires au fonctionnement des équipements existants situés dans le secteur.

N2.3 – Dans le secteur N_{patrimoine},

Sont autorisés les aménagements liés à la mise en valeur et à la découverte touristique du patrimoine.

N2.4 – Dans le secteur N_{hameaux},

Sont autorisés :

- la construction d'annexes,
- l'extension des bâtiments dans la limite de 30% de la surface bâtie existante,
- les aménagements conservatoires ainsi que la reconstruction des bâtiments après sinistre.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 : ACCES et VOIRIE

N3.1 - Rappel

Les dispositions de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables. 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,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ...)

N3.2 - 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 judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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.

Toute opération doit limiter ses accès sur les voies publiques. Ces accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

N4.1 – Alimentation en eau potable

Le raccordement au réseau de distribution est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui doit être desservie en eau potable.

N4.2 – Assainissement

Eaux usées

- Réseau collectif existant

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une évacuation d'effluents.

L'évacuation des eaux usées (ménagères et vannes) dans les caniveaux est interdite. Il en est de même pour leur évacuation souterraine dans les égouts pluviaux.

- Assainissement collectif inexistant

En l'absence de réseau public ou lorsque le branchement est impossible, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires (règlement sanitaire départemental et arrêtés du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif et les modalités de contrôle technique exercé par les communes sur les systèmes d'assainissement non collectif).

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

N4.3 – Électricité

Le raccordement au réseau de distribution publique doit être effectué en accord avec le concessionnaire concerné.

Toute construction ou installation doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Il est rappelé qu'avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique ou d'une canalisation de gaz, une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution.

N4.4 – Télécommunications

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public. Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

Il est rappelé qu'avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne de communication, une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution.

ARTICLE N5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE N6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

ARTICLE N7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Nhameaux

L'emprise au sol est fixée à 40 % de la surface du terrain.

Sans objet pour les autres secteurs

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

N10.1 – Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas par rapport au niveau de la voie publique jusqu'au faîtage du toit, à l'exception des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

N10.2 – Dispositions applicables

La hauteur des constructions liées à un type d'occupation autorisé ne doit pas dépasser 7 mètres.

N 10.3 – Dans le secteur Nhameaux

La hauteur maximale autorisée pour les annexes est de 6 mètres

Des dispositions différentes peuvent être appliquées dans les cas suivants :

- extension, réfection ou reconstruction de bâtiments existants,
- réalisation d'équipements publics et d'ouvrages techniques.

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

N11.1 – Rappel

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur de 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).

N11.2 – Adaptation au sol

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque construction. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

En règle générale, 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 0,6 mètre au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de construction.

N11.3 – Aspect extérieur

Les projets doivent être étudiés de façon à s'harmoniser ou à améliorer les caractères du bâti, de l'urbanisation et de l'environnement existant. Un soin particulier doit être apporté à l'insertion des projets dans l'environnement bâti et paysager.

À cet effet, les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Les réalisations d'esprit contemporain, par leurs lignes, leurs volumes, les matériaux nouveaux employés et les couleurs retenues, resteront en harmonie générale avec les architectures anciennes situées dans leur proximité.

N11.4 – Usage des matériaux

L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades. Les annexes de moins de 30 m² pourront être couvertes en matériaux différents de ceux de l'habitation principale à condition de garder le même aspect d'ensemble.

Tout pastiche, toute imitation de matériaux (faux moellons de pierre, faux pans de bois, fausses briques...) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings) est interdit de même que l'utilisation de la tôle ondulée. L'usage du bois est autorisé.

Les enduits doivent être traités simplement. Les couleurs vives sont interdites en façade.

N11.5 – Toitures

D'une manière générale, les toitures auront 2 pentes au minimum, d'une inclinaison supérieure à 35°.

D'autres dispositions sont possibles, y compris les toits en terrasse :

- dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine,
- dans le cas d'une recherche d'économie ou de production d'énergie si les équipements nécessaires sont parallèles aux plans de toiture.
- pour certaines parties de bâtiments (auvent, vérandas, appentis), pour les annexes et dans les cas d'extension ou de reconstruction après sinistre,

N11.5 – Lucarnes et châssis de toiture

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture. Elles doivent être réalisées dans le plan de la façade.

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastré dans le plan de la toiture.

N11.6 – Clôtures

Les clôtures devront être traitées simplement de façon à être en harmonie avec les clôtures voisines.

L'emploi de plaques de béton en façade est interdit ainsi que les éléments hétéroclites telles que les tôles.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

ARTICLE N12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques grâce à des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain proche de ces constructions.

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces libres doivent être plantés ou faire l'objet d'un aménagement paysager.

LEXIQUE

AFFOUILLEMENT

Creusement localisé d'un terrain.

EXHAUSSEMENT

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

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 en vigueur jusqu'au 1er octobre 2007 au plus tard et remplacé ensuite par l'article R421-19).

INSTALLATIONS CLASSEES 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.

ARTICLE 640 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 641 DU CODE CIVIL

Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.

ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

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 net du bâtiment.

FAITAGE

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

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher : Unité de calcul des surfaces des constructions servant à la délivrance des autorisations d'urbanisme de la construction correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. La surface de plancher se calcule différemment entre la maison et l'immeuble collectif dans les déductions à réaliser. (Article R111-22 du Code de l'urbanisme)