

Commune d' **Ollé**

Département d'Eure-et-Loir



PLAN LOCAL D'URBANISME

Élaboration groupée

Règlement

20 novembre 2012

Pièce n°

5



Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

Le Maire de la commune :

Étude confiée à :
ROUMET GUITEL
paysagistes-urbanistes
40 rue des Rouliers
28 000 CHARTRES
02 37 35 00 00
roumet.guitel@wanadoo.fr

Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	4
<i>ARTICLE 1 : CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN.....</i>	<i>5</i>
<i>ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS</i>	<i>5</i>
<i>ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....</i>	<i>6</i>
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	8
<i>CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE U.....</i>	<i>9</i>
ARTICLE U 0 : CARACTERE DE LA ZONE	9
ARTICLE U 1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES.....	9
ARTICLE U 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS du SOL SOUMISES A CONDITION	9
ARTICLE U 3 : ACCES et VOIRIE	10
ARTICLE U 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	10
ARTICLE U 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	11
ARTICLE U 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	11
ARTICLE U 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	11
ARTICLE U 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE.....	11
ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL	12
ARTICLE U 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	12
ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	12
ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT	13
ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	13
ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	14
ARTICLE U 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	14
ARTICLE U 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	14
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	15
<i>CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU</i>	<i>16</i>
ARTICLE 1AU 0 : CARACTERE DE LA ZONE	16
ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES	16
ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS du SOL SOUMISES A CONDITION.....	16
ARTICLE 1AU 3 : ACCES et VOIRIE	17
ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	17
ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	18
ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	18
ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	18
ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE	18
ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL	19
ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	19
ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	19
ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT.....	20
ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	20
ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	21
ARTICLE 1AU 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	21
ARTICLE 1AU 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	21
<i>CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AU</i>	<i>22</i>
ARTICLE 2AU 0 : CARACTERE DE LA ZONE	22
ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES	22
ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS du SOL SOUMISES A CONDITION.....	22
ARTICLE 2AU 3 : ACCES et VOIRIE	23
ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	23
ARTICLE 2AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	23
ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	23
ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	23
ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE	23
ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL	23
ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	23
ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	23

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT.....	23
ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	24
ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	24
ARTICLE 2AU 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	24
ARTICLE 2AU 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	24
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	25
<i>CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE A.....</i>	<i>26</i>
ARTICLE A 0 : CARACTERE DE LA ZONE.....	26
ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES.....	26
ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS du SOL SOUMISES A CONDITION	26
ARTICLE A 3 : ACCES et VOIRIE	27
ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	28
ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	28
ARTICLE A 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	28
ARTICLE A 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	28
ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE.....	29
ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL.....	29
ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	29
ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	29
ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT	31
ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	31
ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	31
ARTICLE A15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	31
ARTICLE A16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	31
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	32
<i>CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE N.....</i>	<i>33</i>
ARTICLE N 0 : CARACTERE DE LA ZONE	33
ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES.....	33
ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS du SOL SOUMISES A CONDITION	33
ARTICLE N 3 : ACCES et VOIRIE	34
ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	34
ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	35
ARTICLE N 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	35
ARTICLE N 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	35
ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE.....	35
ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL.....	35
ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	35
ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	35
ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT	36
ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	37
ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	37
ARTICLE N15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	37
ARTICLE N16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	37
LEXIQUE	38
RECOMMANDATIONS	45

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

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

Il fixe en application des articles L.123-1 et suivants et R 123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, des articles du Code Civil, du Code de l'Environnement, ...

Le Conseil Municipal, par délibération du 02 septembre 2010, décide que toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

Le Conseil Municipal, par délibération du 04 novembre 2010, décide que toute construction nouvelle sera assortie d'un emplacement de stationnement de jour, de taille suffisante au stationnement de deux véhicules.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

RESTENT APPLICABLES, NONOBTANT LES DISPOSITIONS DE CE PLAN LOCAL D'URBANISME, LES ARTICLES SUIVANTS DE LA PARTIE LEGISLATIVE ET DE LA PARTIE REGLEMENTAIRE DU CODE DE L'URBANISME, DONT LA REDACTION, ICI REPRODUITE EST CELLE EN VIGUEUR LORS DE L'APPROBATION DU PLU :

- Articles L 111-9 et L 111-10 permettant de surseoir à statuer sur toute demande qui serait de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse une opération déclarée d'utilité publique ou des travaux pris en considération par une collectivité,
- Article L 111-4 permettant de refuser les permis de construire lorsque le projet de construction n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics d'eau d'assainissement et d'électricité et que la collectivité n'est pas en mesure de préciser dans quel délai et par qui elle le sera,
- Article R 111-2, permettant de refuser les permis de construire qui sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique,
- Article R 111-4, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique,
- Article R 111-15, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire qui sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement,
- Article R 111-21, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

● **Les zones urbaines dite "zone U"**, déjà urbanisées, auxquelles s'appliquent les dispositions des deux chapitres du titre II du présent règlement. Elle correspond au centre-bourg. Elle est affectée à l'habitat et aux activités qui lui sont compatibles (activités, artisanat, services, commerces, équipements, etc.).

● **Les zones à urbaniser dite « AU »**, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Elles se décomposent en :

- zone 1AU, destinées à l'urbanisation future à court terme,
- zones 2AU, destinées à l'urbanisation future à moyen ou long terme.

● **La zone agricole dite "zone A"**, strictement réservée à l'agriculture et à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement.

La zone agricole comprend :

- un secteur **Ah** délimitant l'habitat isolé ou en hameaux,
- un secteur **Ac** interdisant toute construction.

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

La zone naturelle et forestière comprend :

- un secteur **Ne** destiné à recevoir des équipements et aménagement public, culturel, touristique et de loisirs (mare, cimetière, équipement d'activité sportive, église, place de village).

A l'intérieur de ces quatre 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 dans le rapport de présentation.

Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 3 sections et 16 articles : le règlement peut comprendre tout ou partie des articles suivants.

Le règlement de zone est précédé d'un préambule, ou article 0, 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 : Superficie minimale des terrains constructibles,

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

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

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

article 9 : Emprise au sol,

article 10 : Hauteur de construction,

article 11 : Aspect extérieur (forme, matériaux),

article 12 : Stationnement,

article 13 : Espaces libres et plantations.

Section III : Possibilités Maximales d'occupation des sols

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

article 15 : Performances énergétiques,

article 16 : Infrastructures de communications numériques.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes dérogeant à l'application stricte d'une règle 3 à 13 des règlements de zone peuvent être accordées sur décision motivée du Maire en application de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme.

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

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE U

ARTICLE U 0 : CARACTERE DE LA ZONE

La zone U regroupe le bâti ancien et les extensions pavillonnaires des bourgs. C'est une zone destinée à l'habitat ainsi qu'aux activités, équipements et services **compatibles avec celui-ci**. Elle doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur l'organisation du bâti ancien existant.

La zone U est par définition équipée de tous les réseaux de viabilité excepté du réseau d'assainissement collectif.

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

ARTICLE U 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la création de nouvelles activités agricoles ou industrielles,
- les dépôts de véhicules en plein air soumis à déclaration,
- l'ouverture de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation,
- l'implantation d'entreprise de transport de passagers ou de marchandises.

ARTICLE U 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U1, et notamment:

- l'aménagement, l'extension ou la construction de bâtiments liés aux activités agricoles existantes, sous réserve qu'ils soient sur la même unité foncière à moins de 100 mètres du lieu d'activité ou du siège de celle-ci,
- les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public, sous réserve qu'elles ne produisent aucune nuisance sonore,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés à des ouvrages et constructions autorisés par le caractère de la zone.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 : ACCES ET VOIRIE

U 3.1 - Rappel

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

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation automobile, cyclable et piétonne ainsi que des personnes à mobilité réduite,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

U 3.2 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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.

Les constructions situées sur une parcelle non riveraine du domaine public, accessibles par un droit de passage sont interdites.

Les constructions situées sur une parcelle ayant une façade sur le domaine public inférieure à 5 mètres de large sont interdites.

ARTICLE U 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

U 4.1. Principe du droit du terrain

Se reporter au lexique

U 4.2 – 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.

U 4.3 – Assainissement

• Eaux usées

En l'absence de réseau public, 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.

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

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

• **Eaux pluviales :**

Rappel : 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 640 et suivants du code civil).

Le branchement au réseau d'eaux pluviales est obligatoire.

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

U 4.4 – Electricité

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, une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution.

U 4.5 – 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 U 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour tout nouveau logement créé (construction neuve, division et changement de destination), le terrain d'assise devra comprendre une surface présentant les caractéristiques suffisantes à la mise en place d'un assainissement non collectif, en rapport avec la construction.

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

Les constructions doivent s'implanter, soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE U 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter, soit en limite séparative, soit avec un retrait minimum de 3 mètres.

Dans le cas où elles s'implantent en limite séparative le faîtage devra être parallèle au faîtage du bâtiment mitoyen.

La règle ne s'applique pas dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants.

ARTICLE U 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas excéder 50 % de la surface du terrain.

ARTICLE U 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée entre le faîtage et le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction.

Toute construction ne devra pas dépasser 9 mètres de hauteur.

Dans le cas de constructions à usage d'habitation, elles auront au maximum deux niveaux habitables, combles comprises. Elles seront donc de type :

- rez-de-chaussée + combles non habitables,
- ou rez-de-chaussée + combles habitables,
- ou rez-de-chaussée + étage + combles non habitables.

Les annexes (garages, etc.) devront être égale ou inférieure à la hauteur de la construction principale.

La règle ne s'applique pas dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants.

ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

U 11.1 – Rappel

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.

U 11.2 – Adaptation au sol

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque construction. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

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

U 11.3 – Aspect extérieur des constructions

U 11.3.1 -Cas général

Les projets doivent être étudiés de façon à s'harmoniser ou à améliorer les caractères du bâti comme décrit dans l'analyse du rapport de présentation, 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.

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

• Bâti ancien traditionnel

Les travaux de réhabilitation, d'aménagement et d'extension des constructions anciennes traditionnelles doivent être conçus de manière à respecter et conforter l'architecture traditionnelle des constructions.

Des dispositions différentes pourront s'appliquer dans le cas de projet d'architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines.

• **Constructions neuves**

Les constructions neuves pourront être conçues soit en reprenant des caractères architecturaux propres au secteur géographique concerné, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière.

Sera exclue en revanche toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région (pastiche).

U 11.3.2 – Usage des matériaux

L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée. Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Les matériaux de toiture devront être un des matériaux suivants :

- la tuile ou un matériau à l'aspect de tuile,
- l'ardoise ou un matériau à l'aspect de l'ardoise,
- le chaume.

Les lucarnes doivent reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Des dispositions différentes peuvent être appliquées aux bâtiments d'activités.

U 11.4 – Clôtures

Les éléments et matériaux hétéroclites sont interdits.

Toute clôture ne devra pas dépasser 2 mètres de hauteur.

ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions.

Il 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.

Il sera exigé pour les constructions à usage d'habitat individuel (à l'exception des logements locatifs financés par l'Etat), une aire de stationnement non close de 10 x 2,5 mètres, parallèle à la voie d'accès au logement (emprise publique ou privée). Cet espace sera aménagé à l'intérieur de la parcelle en façade sur rue. Il ne sera pas clôturé sur rue et devra permettre le stationnement longitudinal de deux véhicules.

ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE U 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La construction doit répondre aux normes en vigueur.

ARTICLE U 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La construction doit répondre aux normes en vigueur.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont des zones destinées à l'urbanisation à terme sous la forme d'opérations d'aménagement à vocation d'habitat et activités compatibles avec l'habitat.

Le PLU distingue :

- les zones 1AU urbanisables sous conditions particulières,
- les zones 2AU, constructibles après modification du PLU.

CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU

ARTICLE 1AU 0 : CARACTERE DE LA ZONE

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

Elle deviendra une zone U une fois qu'elle aura été urbanisée.

› L'ouverture de la zone est conditionnée :

- par la mise en place d'équipements à charge du pétitionnaire, de la commune, ou partiellement de la commune,
- et par la présentation d'un schéma d'aménagement d'ensemble assurant 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'orientation d'aménagement auquel l'aménageur devra se référer (pièce 3 du PLU – Orientations d'aménagement et de programmation).

› L'urbanisation peut se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

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

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la création de nouvelles activités agricoles ou industrielles,
- les dépôts de véhicules en plein air soumis à déclaration,
- l'ouverture de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation,
- l'implantation d'entreprise de transport de passagers ou de marchandises.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U1 et notamment:

- les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public, sous réserve qu'elles ne produisent aucune nuisance sonore,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public, à condition qu'ils n'aient pas d'autre possibilité d'implantation dans une autre zone,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés à des ouvrages et constructions autorisés par le caractère de la zone.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

1AU 3.1 - Rappel

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

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation automobile, cyclable et piétonne ainsi que des personnes à mobilité réduite,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.)

1AU 3.2 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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.

Les constructions situées sur une parcelle non riveraine du domaine public, accessibles par un droit de passage, sont interdites.

Les constructions situées sur une parcelle ayant une façade sur le domaine public inférieure à 5 mètres de large sont interdites.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AU 4.1. Principe du droit du terrain

Se reporter au lexique.

1AU 4.2 – 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.

1AU 4.3 – Assainissement

• Eaux usées

En l'absence de réseau public, 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.

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

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

• **Eaux pluviales :**

Rappel : 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 640 et suivants du code civil).

Le branchement au réseau d'eaux pluviales est obligatoire.

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

1AU 4.4 – Electricité

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, une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution.

1AU 4.5 – 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 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour tout nouveau logement créé (construction neuve, division et changement de destination), le terrain d'assise devra comprendre une surface présentant les caractéristiques suffisantes à la mise en place d'un assainissement non collectif, en rapport avec la construction.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter, soit en limite séparative, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter, soit en limite séparative, soit avec un retrait minimum de 3 mètres.

Dans le cas où elles s'implantent en limite séparative le faîtage devra être parallèle au faîtage du bâtiment mitoyen.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas excéder 50 % de la surface du terrain.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée entre le faîtage et le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction.

Toute construction ne devra pas dépasser 9 mètres de hauteur.

Dans le cas de constructions à usage d'habitation, elles auront au maximum deux niveaux habitables, combles comprises. Elles seront donc de type :

- rez-de-chaussée + combles non habitables,
- ou rez-de-chaussée + combles habitables,
- ou rez-de-chaussée + étage + combles non habitables.

Les annexes (garages, etc.) devront être égale ou inférieure à la hauteur de la construction principale.

La règle ne s'applique pas dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants,

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

AU 11.1 – Rappel

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.

AU 11.2 – Adaptation au sol

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque construction. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

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.

1AU 11.3 – Aspect extérieur des constructions

1AU 11.3.1 -Cas général

Les projets doivent être étudiés de façon à s'harmoniser ou à améliorer les caractères du bâti comme décrit dans l'analyse du rapport de présentation, 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.

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

• Bâti ancien traditionnel

Les travaux de réhabilitation, d'aménagement et d'extension des constructions anciennes traditionnelles et notamment des corps de ferme devront être conçus de façon à s'harmoniser avec l'existant notamment par leur volumétrie, leurs gabarits et leur aspect.

Des dispositions différentes pourront s'appliquer dans le cas de projet d'architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines.

• **Constructions neuves**

Les constructions neuves pourront être conçues soit en reprenant des caractères architecturaux propres au secteur géographique concerné, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière.

Sera exclue en revanche toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région (pastiche).

1AU 11.3.2 – Usage des matériaux

L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée. Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur enharmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Les matériaux des toitures devront être un des matériaux suivants :

- la tuile ou un matériau à l'aspect de tuile,
- l'ardoise ou un matériau à l'aspect de l'ardoise,
- le chaume.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les lucarnes doivent utiliser le même matériau que celui de la toiture.

1AU 11.4– Clôtures

Les éléments et matériaux hétéroclites sont interdits.

Toute clôture ne devra pas dépasser 2 mètres de hauteur.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions.

Il 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.

Il sera exigé pour les constructions à usage d'habitat individuel (à l'exception des logements locatifs financés par l'Etat), une aire de stationnement non close de 10 x 2,5 mètres, parallèle à la voie d'accès au logement (emprise publique ou privée). Cet espace sera aménagé à l'intérieur de la parcelle en façade sur rue. Il ne sera pas clôturé sur rue et devra permettre le stationnement de deux véhicules.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AU 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La construction doit répondre aux normes en vigueur.

ARTICLE 1AU 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La construction doit répondre aux normes en vigueur.

CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AU

ARTICLE 2AU 0 : CARACTERE DE LA ZONE

• Identification de la zone 2AU

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 et long terme sous la forme d'opérations d'aménagement à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

La zone 2AU deviendra une zone U 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 la mise en place d'équipements à charge du pétitionnaire, de la commune, ou partiellement de la commune,
- et par la présentation d'un schéma d'aménagement d'ensemble assurant un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement et le schéma d'orientation d'aménagement auquel l'aménageur devra se référer (pièce 3 du PLU – Orientations d'aménagement et de programmation).

› L'urbanisation peut se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

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

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sans objet

ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Sans objet

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE 2AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 2AU 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE 2AU 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE A 0 : CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone naturelle qu'il y a lieu de préserver en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent y être autorisées les occupations et utilisations du sol directement nécessaires à la gestion et à la mise en valeur de ses richesses naturelles et qui ne nuisent pas aux structures des exploitations agricoles.

La zone est peu ou pas équipée de tous les réseaux de viabilité.

Cette zone comprend deux secteurs :

- un secteur Ah concernant les hameaux n'ayant pas ou plus de lien avec l'agriculture, mais étant implantés sur le site à dominante agricole,
- un secteur Ac couvrant les zones agricoles non constructibles autour du bourg.

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

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2, et notamment:

- l'ouverture de carrières,
- les dépôts de matériaux routiers,
- les dépôts d'ordures et l'enfouissement de déchets,
- l'aménagement de terrain de stationnement de caravanes et le stationnement des caravanes et des mobile-homes.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

A 2.1 –Dispositions applicables à l'ensemble de la zone A à l'exception du secteur Ac

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes directement nécessaires à l'exploitation agricole, à condition qu'elles soient situées à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles existants,
- le changement de destination des bâtiments agricoles nécessaires à la pratique du tourisme en milieu rural (gîte rural, camping à la ferme, etc.) si elles sont le complément d'une exploitation agricole existante,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles sont compatibles avec la zone,
- les ouvrages destinés à la production d'énergie à partir des ressources locales, y compris les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) entrant dans ce cadre, à l'exclusion des éoliennes.

A 2.2 -Dispositions également applicables au secteur Ah

Dans ce secteur, sont autorisées les opérations admises en A et suivantes :

- la création de siège d'exploitation agricole,
- l'aménagement, la réfection et l'extension des constructions ou installations existantes,
- le changement de destination du bâti ancien et existant,
- la construction d'annexes,
- l'aménagement, l'extension ainsi que la reconstruction après sinistre des constructions existantes,
- l'aménagement, l'extension ou la construction de bâtiments nécessaires aux activités agricoles existantes, sous réserve qu'ils soient à une distance maximale de 100 mètres du siège de celle-ci,
- les affouillements liés à la création de piscines enterrées.

A 2.3 -Dispositions applicables au secteur Ac

Dans ce secteur, sont uniquement autorisées les opérations suivantes :

- les équipements et ouvrages nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public, à condition qu'ils n'aient pas d'autre possibilité d'implantation dans une autre zone.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

A 3.1 -Rappel

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

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible, -du fonctionnement et de la sécurité de la circulation automobile, cyclable et piétonne ainsi que des personnes à mobilité réduite,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

A 3.2 -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 A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A 4.1 – 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.

A 4.2 – Assainissement

En l'absence de réseau public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes.

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

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

• Eaux pluviales

Rappel : 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 640 et suivants du code civil).

A 4.3 – Electricité

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, une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution.

A 4.4 – 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 télécommunication, une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Toute construction doit s'implanter par rapport au bord de la voie à une distance minimale d'au moins égale à sa hauteur rabattue au sol.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction ou extension devra s'implanter sur une ou deux limite(s) séparative(s) ou avec un retrait minimum de 3 mètres.

Dans le cas où elles s'implantent en limite séparative le façage devra être parallèle au façage du bâtiment mitoyen, sauf impossibilité technique.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

• Cas général

Sans objet

• Dans la zone Ah

L'emprise au sol ne doit pas excéder 50 % de la surface du terrain.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

• Pour les bâtiments agricoles

Sans objet

• Pour les bâtiments à usage d'habitation

La hauteur des constructions est mesurée entre le faîtage et le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction.

Toute construction ne devra pas dépasser 9 mètres de hauteur.

Dans le cas de constructions à usage d'habitation, elles auront au maximum deux niveaux habitables, combles comprises. Elles seront donc de type :

- rez-de-chaussée + combles non habitables,
- ou rez-de-chaussée + combles habitables,
- ou rez-de-chaussée + étage + combles non habitables.

Les annexes (garages, etc.) devront être égale ou inférieure à la hauteur de la construction principale.

La règle ne s'applique pas dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A 11.1 – Rappel

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.

A 11.2 – Adaptation au sol

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque construction. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

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.

A 11.3 – Aspect extérieur

A 11.3.1 -Cas général

Les projets doivent être étudiés de façon à s'harmoniser ou à améliorer les caractères du bâti comme décrit dans l'analyse du rapport de présentation, 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.

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

• Bâti ancien traditionnel

Les travaux de réhabilitation, d'aménagement et d'extension des constructions anciennes traditionnelles et notamment des corps de ferme devront être conçues de façon à s'harmoniser avec l'existant notamment par leur volumétrie, leurs gabarits et leur aspect.

Des dispositions différentes pourront s'appliquer dans le cas de projet d'architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines.

• Constructions neuves

Les constructions neuves pourront être conçues soit en reprenant des caractères architecturaux propres au secteur géographique concerné, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière.

Sera exclue en revanche toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région (pastiche).

A 11.3.2 – Usage des matériaux

• Dispositions générales

L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée. Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

L'emploi de la tuile plate, de couleur rouge brun non uniforme, ou de l'ardoise, de couleur gris coloré, est souhaité.

• Bâtiments agricoles

Sans objet.

• Constructions à usage d'habitation

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Les matériaux de toiture devront être un des matériaux suivants :

- la tuile ou un matériau à l'aspect de tuile,
- l'ardoise ou un matériau à l'aspect de l'ardoise,
- le chaume.

Les lucarnes doivent reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

A 11.4 – Clôtures

Les éléments et matériaux hétéroclites sont interdits.

Toute clôture ne devra pas dépasser 2 mètres de hauteur.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions et des exploitations 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 A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE A15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La construction doit répondre aux normes en vigueur.

ARTICLE A16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La construction doit répondre aux normes en vigueur.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE N

ARTICLE N 0 : CARACTERE 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 des ses paysages ou des risques naturels prévisibles.

Cette zone comprend une zone Ne qui regroupe des équipements publics (cimetières isolés, équipements sportifs).

Rappel : tout défrichement de bois faisant partie d'un domaine forestier de plus de 0,5 ha ne peut se faire qu'après avoir préalablement obtenu une autorisation préfectorale (arrêté préfectoral du 10/11/05).

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

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Sont uniquement admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou reconnus d'intérêt public, dans la mesure où, pour des raisons techniques, leur implantation n'a pu être envisagée dans d'autres zones,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou reconnus d'intérêt public,
- la construction de bâtiments liés au puisage inférieur ou égale à 5 m².

Dans le secteur Ne, sont uniquement autorisés :

- les travaux et ouvrages nécessaires au fonctionnement des équipements existants situés dans le secteur,
- les nouveaux équipements à condition qu'ils soient dédiés à la vocation de la zone (vestiaire, tribune, etc.).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

N 3.1 -Rappel

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

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation automobile, cyclable et piétonne ainsi que des personnes à mobilité réduite,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.)

N 3.2 -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 N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

N 4.1 – 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.

N 4.2 – Assainissement

• Eaux usées

En l'absence de réseau public, 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.

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

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

• Eaux pluviales

Rappel : 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 640 et suivants du code civil).

N 4.3 – Electricité

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, une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution.

N 4.4 – 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 N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Toute construction doit s'implanter par rapport au bord de la voie à une distance minimale d'au moins égale à sa hauteur rabattue au sol.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction ou extension devra s'implanter sur une ou deux limite(s) séparative(s) ou avec un retrait minimum de 3 mètres.

Dans le cas où elles s'implantent en limite séparative :

- le faîtage devra être parallèle au faîtage du bâtiment mitoyen, sauf impossibilité technique,
- la mitoyenneté sera assurée par les annexes.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

N 11.1 – Rappel

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.

N 11.2 – Adaptation au sol

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque construction. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

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.

N 11.3 – Aspect extérieur des constructions

N 11.3.1 - Cas général pour le secteur Ne

Les projets doivent être étudiés de façon à s'harmoniser ou à améliorer les caractères du bâti comme décrit dans l'analyse du rapport de présentation, 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.

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

• Bâti ancien traditionnel

Les travaux de réhabilitation, d'aménagement et d'extension des constructions anciennes traditionnelles et notamment des corps de ferme devront être conçues de façon à s'harmoniser avec l'existant notamment par leur volumétrie, leurs gabarits et leur aspect.

Des dispositions différentes pourront s'appliquer dans le cas de projet d'architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines.

• Constructions neuves

Les constructions neuves pourront être conçues soit en reprenant des caractères architecturaux propres au secteur géographique concerné, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière.

Sera exclue en revanche toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région (pastiche).

N 11.3.2 - Usage des matériaux

• Dispositions générales

L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée. Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Les enduits doivent être traités simplement avec une teinte allant du beige pâle à beige rose orangé.

L'emploi de la tuile plate, de couleur rouge brun non uniforme, ou de l'ardoise, de couleur gris coloré, est souhaité.

N 11.4 – Clôtures

Les éléments et matériaux hétéroclites sont interdits.

Toute clôture ne devra pas dépasser 2 mètres de hauteur.

ARTICLE N 12 : 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

Sans objet

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE N15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La construction doit répondre aux normes en vigueur.

ARTICLE N16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La construction doit répondre aux normes en vigueur.

LEXIQUE

AFFOUILLEMENT

Creusement localisé d'un terrain.

Les affouillements du sol sont soumis à déclaration préalable lorsqu'ils ont une profondeur supérieure à 2 m et que leur superficie est de plus de 100 m². Ils sont soumis à autorisation (permis d'aménager) lorsque leur profondeur est supérieure à 2 m et qu'ils font plus de 2 hectares de surface.

ANNEXE

Construction de moins de 20 m² accolée de l'habitation ou isolée de celle-ci : garage, cellier, véranda, etc.

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.

CONCORDER

Entrer en correspondance, en accords, en concordance. Un matériaux concordant est un matériaux qui est en accord, qui ne jure pas, avec les matériaux environnant, tant de part sa couleur que sa texture ou que son effet.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface hors oeuvre nette (SHON) susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

CONSTRUCTIONS " EN SECOND RIDEAU" OU "EN DRAPEAU"

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

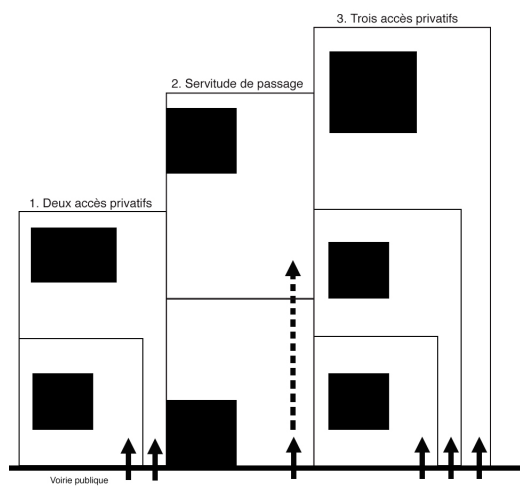


Figure 1 - Principe des constructions en 'double rideau' ou en 'drapeau'

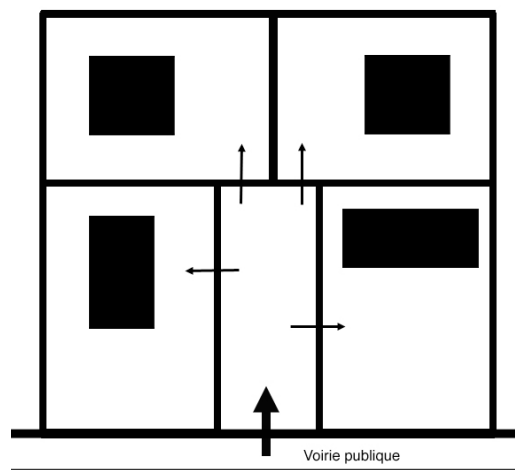


Figure 2 - Principe de cour commune

COUR COMMUNE

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

DROIT DU TERRAIN (PRINCIPE)

Cf. schéma joint.

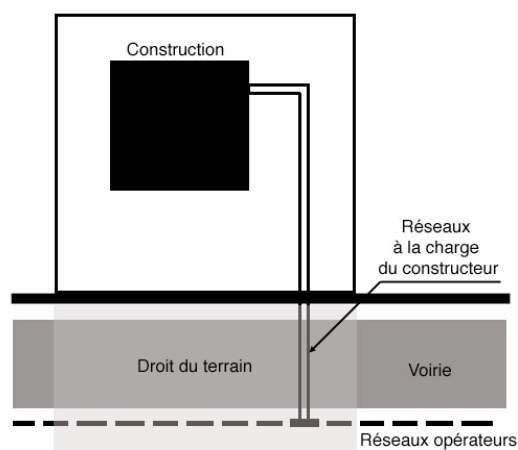


Figure 3 - Principe du droit du terrain

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 oeuvre net du bâtiment.

EXHAUSSEMENT

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

Les exhaussements du sol sont soumis à déclaration préalable lorsqu'ils ont une hauteur supérieure à 2 m et que leur superficie est de plus de 100 m². Ils sont soumis à autorisation (permis d'aménager) lorsque leur hauteur est supérieure à 2 m et qu'ils font plus de 2 hectares de surface.

FAITAGE

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

GABARIT (EN ARCHITECTURE)

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

Un gabarit se décompose souvent en deux parties :

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

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

INSTALLATIONS 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.

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

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

- Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;

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

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

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).

LUCARNE

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

SERVITUDES DES JOURS ET DES VUES

Les vues

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

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

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

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

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

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

- le mur appartient à l'observateur : la distance se calcule jusqu'à la façade du mur orientée vers la propriété voisine,
- le mur appartient au voisin : la distance se mesure jusqu'à la façade du mur visible de l'ouverture,

- le mur est mitoyen : la distance se mesure jusqu'au milieu du mur, ligne séparative des deux propriétés.

• La vue oblique permet de voir la propriété voisine mais en tournant la tête à droite ou à gauche et en se penchant. La distance minimale à respecter en cas de vue oblique est de 0,60m. Elle se calcule en partant de l'angle de l'ouverture jusqu'à la limite séparative. Remarque : une vue illégale qui n'a fait l'objet d'aucune contestation pendant 30 ans, crée au profit de l'observateur une servitude.

Les jours

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

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

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

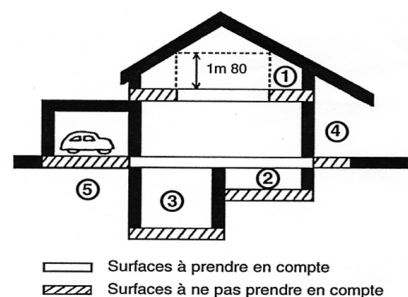
L'aménagement de jours dans un mur situé en limite séparative mais non mitoyen ne nécessite pas l'accord du voisin. Ces jours doivent être placés à une certaine hauteur par rapport au plancher de la pièce qu'ils sont destinés à éclairer, soit à :

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

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

SURFACE HORS ŒUVRE BRUTE (SHOB)

Somme des surfaces de plancher de chaque niveau d'une construction.



La surface hors oeuvre nette de votre construction est égale à la somme des surfaces de chaque niveau, y compris l'épaisseur des murs et des cloisons.

Ne sont pas comptées les surfaces suivantes :

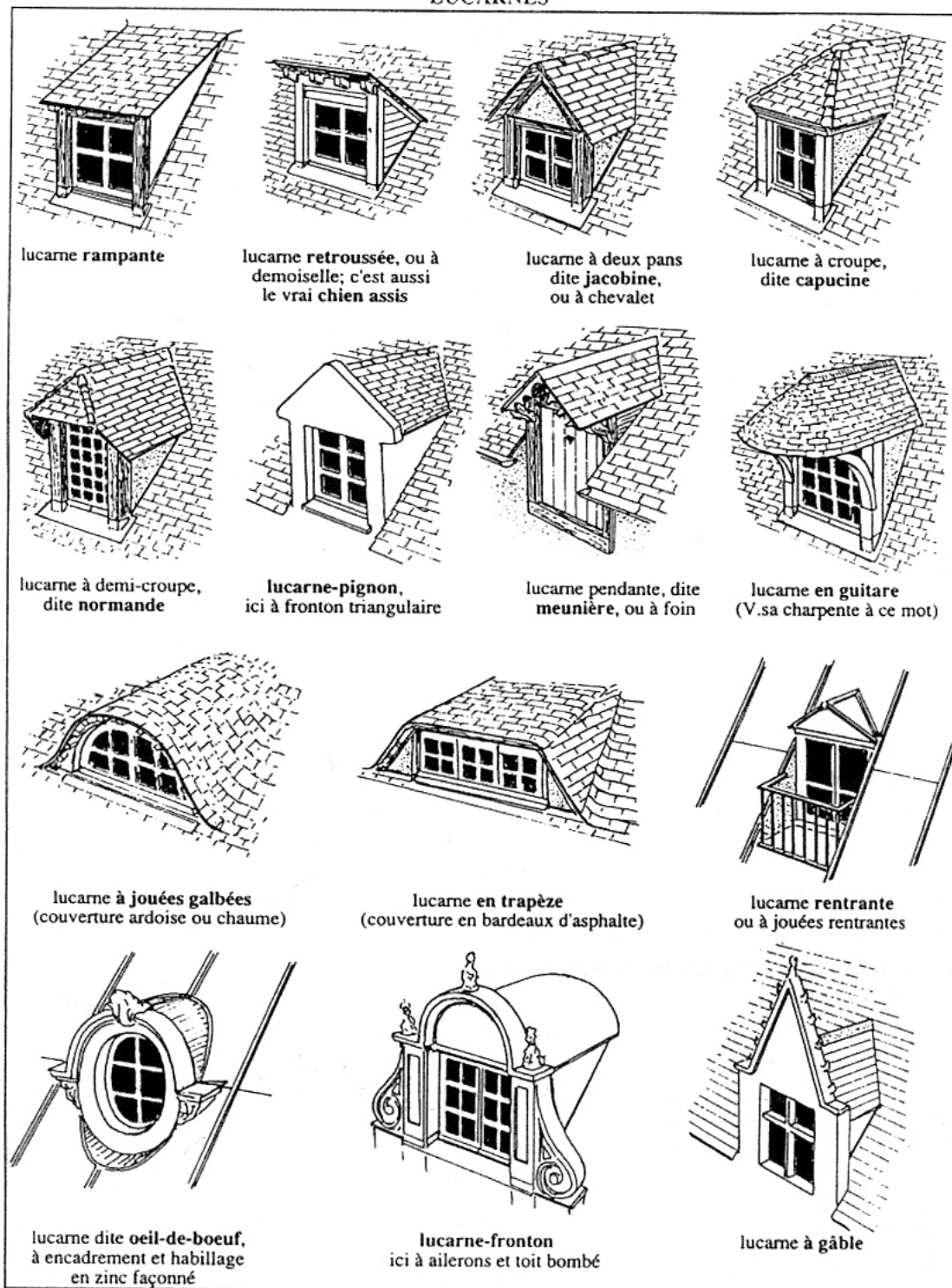
- ① - les parties des combles d'une hauteur inférieure à 1.80 m,
- les parties des combles non aménageables en raison de leur encombrement ou d'un plancher non prévu pour supporter une charge,
- ② - les sous - sols d'une hauteur inférieure à 1.80 m,
- ③ - les caves en sous-sol si elles ne possèdent aucune ouverture sur l'extérieur (seules les prises d'air sont autorisées),
- ④ - les balcons, loggias, les surfaces non closes en rez-de-chaussée,
- ⑤ - la totalité des parties du bâtiment affectées au garage des véhicules,

Figure 3 - Schéma explicatif de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON)

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (SHON)

SHOB à laquelle il convient de déduire notamment les surfaces des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation, surfaces des toitures-terrasses, des balcons et des parties non closes situées au rez-de-chaussée, les garages, les bâtiments pour animaux ou matériel agricole etc.

LUCARNES



in Dicobat . J. de Vigan . ed Arcature 1993

RECOMMANDATIONS

CARACTÉRISTIQUES LOCALES DES CLÔTURES ET PORTAILS

Les clôtures permettent de délimiter la parcelle privée de l'espace public et des parcelles voisines (intimité, sécurité...)

Aujourd'hui la clôture est un mode de représentation de l'individu sur sa parcelle. Cependant celui-ci ne doit pas oublier l'environnement puisque ces clôtures caractérisent aussi l'identité locale du bourg.

L'édification d'une clôture est le droit.

Sur la commune, elles sont soumises à **déclaration préalable**.

La qualité visuelle des clôtures dépend autant de leur bon assemblage que de leur qualité intrinsèque: en effet une clôture de parcelle sur voie publique n'est pas perçue isolément, mais en co-visibilité avec ses voisines. Leur conception doit tenir avant tout compte du contexte.

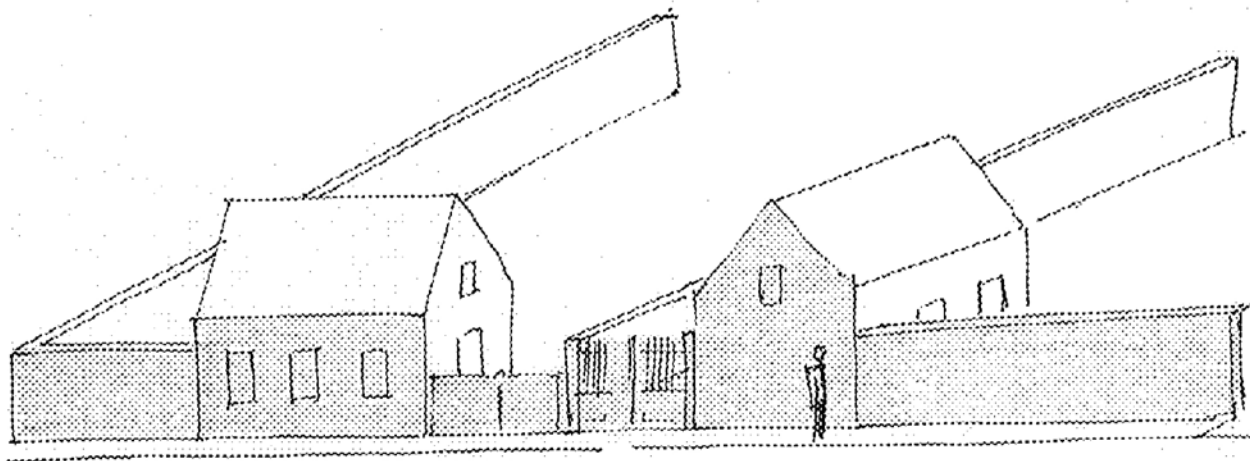


Figure 4 - Clôtures vues en habitat dense traditionnel avec maisons à l'alignement

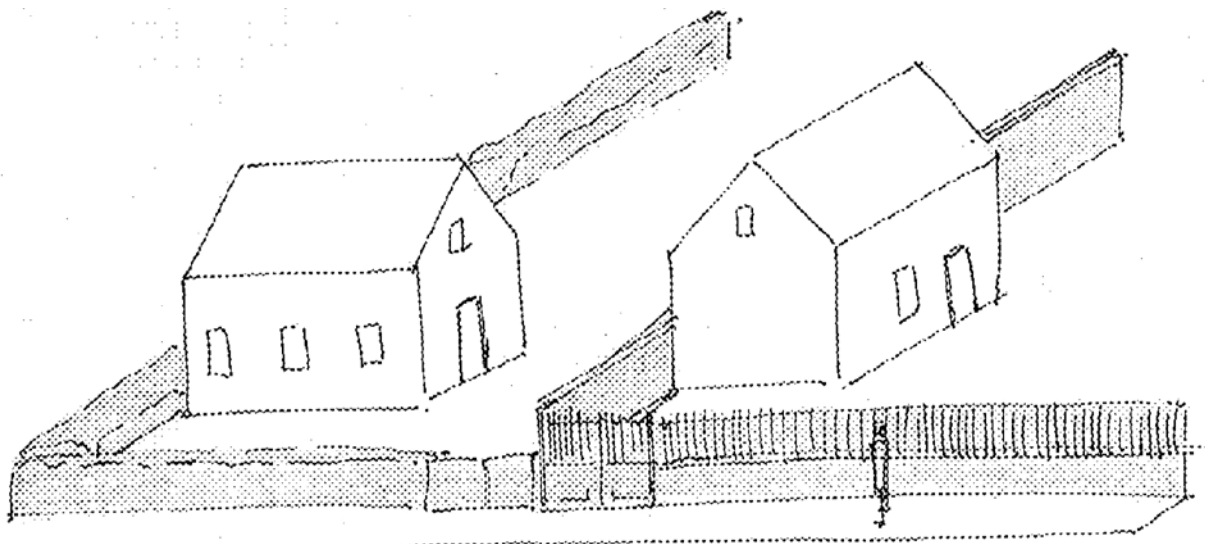


Figure 5 - Clôtures vues en habitat dispersé avec maisons en retrait

MURS

Murs bahuts traditionnels

Murs en deux entités
Hauteur partie bâtie < 80 cm
Limite franche
Intimité variable
Transparence variable
Limite de propriété



bahut brique / grille fer forgé



bahut en moellons / grillage fin proposant différentes densités de rythmes



bahut enduit / grille en fer disparaissant sous la végétation

Harmonie et point commune entre la clôture et les bâtiments : ►

- verticalité marquée,
- couleurs similaires (blanc et brique),
- matériaux commune : la brique pour les poteaux, couronnements et façades.

La sobriété de la clôture assure sa bonne intégration dans l'ensemble.

Murs hauts traditionnels

Hauteur de 2 mètres
Limite très franche
Recherche d'intimité



*mur ancien, recouvert de torchis, avec couronnement de tuiles
mur enduit, avec couronnement de briques*



mur de pierres avec couronnement bombé sur un bandeau de briques, reprenant la sobriété de l'ensemble des bâtiments



mur en moellons

Murets

Hauteur maximale de 40 cm
Limite franche
Transparence
Pas de rupture avec le paysage
Délimitation des différents usages des espaces (stationnement, circulation, jardin)



muret en moellon



muret en pierres



HAIES / GRILLAGES

Clôtures grillagées

Piquets de bois ou de métal et grillage en treillis

Transparence

Intégration dans le paysage



Clôture de pâturage : grillage peint, poteau en bois



Clôture traditionnelle de pâturage : fil de fer et piquets de bois



Clôture commune : bahut en plaque de béton, piquet béton et grillage

Haies végétales

Végétation locale

Diversité :

-dans les espèces,

-selon les saisons,

-dans les hauteurs.

Disparition du grillage sous la végétation

Transparence selon la densité du feuillage et par des ouvertures dans les haies

Évite la monotonie

Variation de l'opacité selon les usages / besoins

Délimitation des espaces et des propriétés

Excellente intégration dans le paysage



haie imitant la propriété



végétation traversant le grillage et variation de l'opacité



haie haute limitant la propriété



haies hautes protégeant du vent, limitant l'espace public de la mare



haie limitant le jardin

PORTAILS

Portails, clôtures et balustrades

Concordance des matériaux, couleurs, styles, hauteurs et rythmes entre le portail, la clôture et le bâti.

Continuité des lignes entre portails, clôtures et composition de la façade.

Sobriété des formes.



Intégration totale de la porte au mur de clôture.



Travail du rythme, de la transparence.



Concordance entre le portail et les volets (couleur), entre la façade et le mur bahut (traitement).

Matériaux et rythmes communs entre le portail et la clôture. Le choix du bois comme matériau de la clôture répond au bois intégré dans les murs de la construction. La sobriété de la clôture assure sa bonne intégration dans l'ensemble
▼ (Commune du Perche).



L'effet patiné du métal anime ► la monotonie du matériau et aide à l'intégration du portail dans son environnement végétal
(Commune du Perche).



◀ *Concordance entre le portail, le mur et le bâtiment : recherche de tons concordants, recherche de transparence. La hauteur du portail s'aligne à la hauteur du bandeau du mur de clôture.*



▲ *Matériaux communs (moellons) entre le mur de la façade et le mur bahut de la clôture. Continuité de fer forgé entre le portail et la grille de la clôture. On remarque l'intégration de la boîte aux lettres au sein même de la clôture*
(Commune du Perche).



Concordance entre le portail, la grille et les menuiseries du bâtiment : couleur, rythme, modénatures, continuité, transparence, ...

CONCLUSION SOUS FORME DE RÉGLEMENTATION ET RECOMMANDATION

CLÔTURES MINÉRALES : MURS

OBLIGATIONS

La réalisation des clôtures devra rester en harmonie avec le bâti et le contexte environnemental (voisinage, paysage).

Les éléments et matériaux hétéroclites sont interdits.

La hauteur des clôtures sera inférieure ou égale à 2 mètres.

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit (briques creuses, agglomérés, parpaings, carreaux de plâtre...) ne doivent pas rester apparents.

INTERDICTIONS

Les clôtures constituées de plaques de béton, de panneaux préfabriqués pleins ou ajourés ou d'éléments de matériaux hétéroclites seront proscrites.

Les grandes surfaces lisses et monochromes éblouissantes (murs de tons clairs) seront interdites.

RECOMMANDATIONS

Il est souhaité que les clôtures reprennent le style, la composition, les couleurs et / ou les matériaux de la construction principale. La réalisation simultanée des clôtures et de la construction principale est donc recommandée.

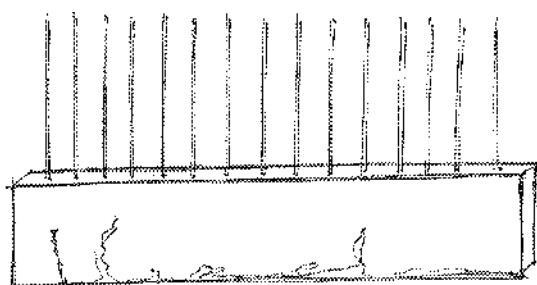
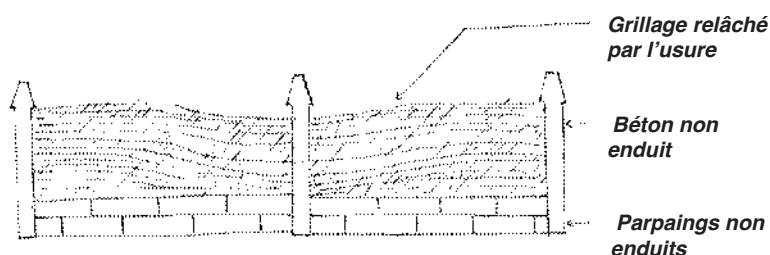
Les matériaux utilisés devront correspondre aux typologies locales.

Les hauteurs recommandées des clôtures pourraient même ne pas dépasser 1.50 m sur les voies principales et 1.20 m sur les voies secondaires.

La continuité des lignes entre le portail, la clôture et la composition de la façade et la sobriété des formes sont recommandées.

En cas de réhabilitation on devra se référer aux modèles anciens encore existants.

EXEMPLES À ÉVITER :



Salissures dues à l'absence de couronnement

Il faut penser à intégrer les coffres (transformateurs, boîte aux lettres, poubelles...) dès la conception de la clôture.

S'il s'agit d'un mur bahut, le couronnement devra être réalisé avec une pente et un débord suffisant pour évacuer l'eau et éviter les salissures dues au ruissellement.

CLÔTURES VÉGÉTALES : HAIES ET GRILLAGES

OBLIGATIONS

La réalisation des clôtures devra rester en harmonie avec le bâti et le contexte environnemental (voisinage, paysage)

Les éléments et matériaux hétéroclites sont interdits.

La hauteur des clôtures sera inférieure ou égale à 2 mètres.

INTERDICTIONS

Les haies ne devront pas contenir d'espèces mono spécifiques sensibles aux maladies tels que les thuyas, lauriers palmes ou conifères, pour éviter la monotonie et l'uniformité des paysages.

RECOMMANDATIONS

La diversité d'essences végétales locales dans une même clôture est recommandée.

Les ouvertures dans les haies et la transparence des clôtures sont souhaitées.

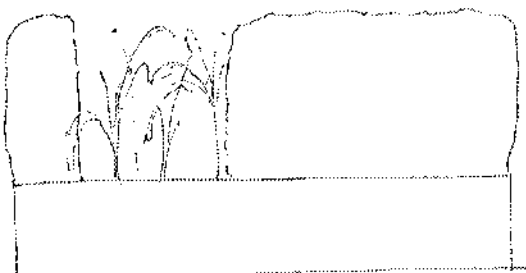
Les piliers et les poteaux seront présents uniquement pour marquer les angles ou l'entrée des jardins.

Il faudra préférer des piquets en bois à des poteaux en béton.

Le système du paillage biodégradable est conseillé.

Il faut penser à intégrer les coffres (transformateurs, boîte aux lettres, poubelles...) au sein même de la haie.

EXEMPLES À ÉVITER :



Thuyas malades

PORTAILS

OBLIGATIONS

La hauteur du portail devra être inférieure ou égale à 2 mètres, et inférieure ou égale à la hauteur de la clôture.

Les éléments et matériaux hétéroclites sont interdits.

Les portails doivent adapter la forme à l'usage. En particulier, la largeur du portail devra correspondre au passage d'un véhicule lié à la vocation de la propriété.

INTERDICTIONS

Les portails constitués de plaques de béton, de panneaux préfabriqués pleins ou ajourés ou d'éléments de matériaux hétéroclites seront proscrites.

Les grandes surfaces lisses et monochromes éblouissantes seront interdites.

RECOMMANDATIONS

Il est souhaité que les portails reprennent le style, la composition, les couleurs et / ou les matériaux de la clôture et de la construction principale. La réalisation simultanée du portail, de la clôture et de la construction principale est donc recommandée.

Les matériaux utilisés devront correspondre aux typologies locales.

Les hauteurs recommandées des portails pourraient même ne pas dépasser 1.50 m sur les voies principales et 1.20 m sur les voies secondaires.

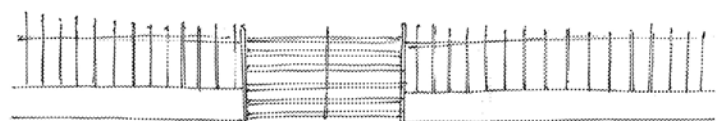
La transparence des portails est souhaitée.

Il faudra préférer l'horizontalité des lignes et la sobriété des formes à des découpes incongrues.

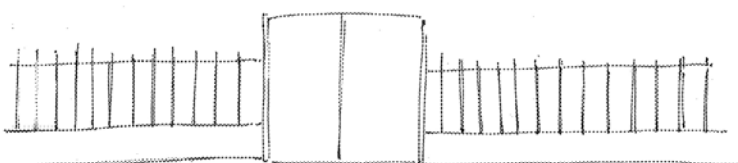
EXEMPLES À ÉVITER :



Clôture transparente / portail plein imposant



Clôture verticale / portail horizontal



Clôture basse / portail haut

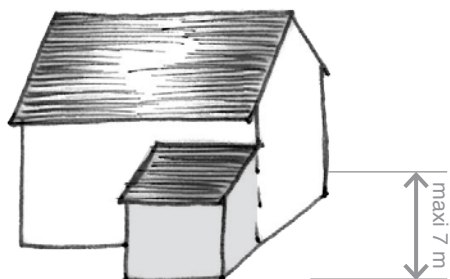


Clôture simple / portail complexe

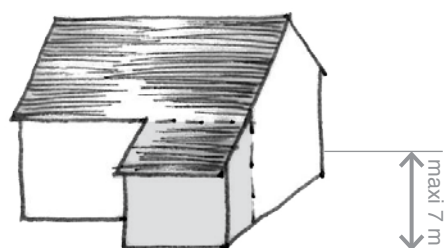
CARACTÉRISTIQUES LOCALES DES EXTENSIONS DE CONSTRUCTION

Ces schémas illustrent les possibilités d'extension des constructions traditionnelles ou récentes. Ils prennent pour exemple des constructions du Perche.

Adjonction par extension transversale



Le plan de toiture de l'extension peut être décroché de celui du bâtiment principal ou assurer son prolongement.

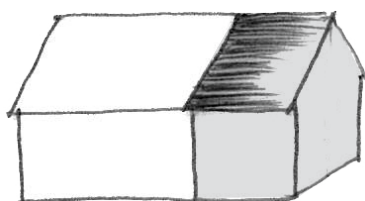


La pente du toit de l'extension peut être inférieure ou égale à celle du toit, dans la limite des pentes autorisées.

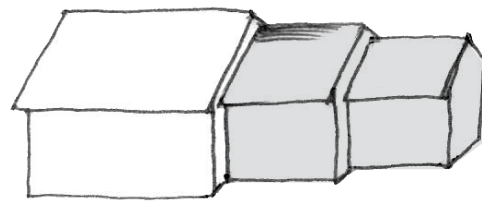
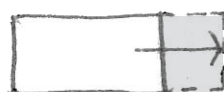


Adjonction par extension longitudinale

- Prolongement des faîtages, selon l'axe de la toiture principale



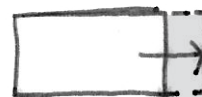
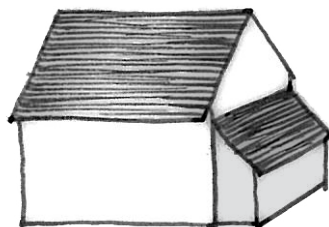
... à l'identique



... ou par volumes décroissants.



- Prolongement en appentis sur le volume principal



Adjonction par extension perpendiculaire

