

DEFINITION DES ZONES

 U : secteurs où les constructions sont autorisées

N ; secteurs où les constructions ne sont pas autorisées à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Article R-124-3 du Code de l'Urbanisme

ELEMENTS PROTEGES

(Voir dossier annexe)



Espace Boisé



Haie



Arbre remarquable



Mare



Zone humide



Eléments du patrimoine de Pays



Ensemble remarquable

PRÉFET D'INDRE-ET-LOIRE

Direction des collectivités
territoriales et de l'aménagement

Bureau de l'aménagement du territoire et des
installations classées

N° 25-10

ARRÊTÉ

PORTANT APPROBATION
DE LA CARTE COMMUNALE
DE CHAUMUSSAY

DOSSIER P.L.U.
"PUBLIC"

LE PREFET D'INDRE-ET-LOIRE,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 124-1 et R. 124-1 et suivants ;

VU le dossier comprenant un rapport de présentation, des documents graphiques, un document graphique « annexe sanitaire », la liste et le plan des servitudes d'utilité publique, une annexe aux documents graphiques, un document graphique et une notice « éléments protégés », un rapport « zonage d'assainissement révision n° 1 » et un document graphique « schéma d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales » ;

VU l'arrêté du maire de CHAUMUSSAY du 03 novembre 2009 prescrivant l'enquête publique conjointe du projet de carte communale incluant les éléments à protéger et la révision des zones d'assainissement collectif et non collectif des eaux usées ;

VU le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur ;

VU la délibération du conseil municipal de CHAUMUSSAY du 05 février 2010 décidant d'approuver la carte communale ;

Considérant que les résultats de ladite enquête publique n'ont pas nécessité de modification du projet de carte communale ;

Considérant qu'il convient de procéder à une approbation commune de la carte communale de CHAUMUSSAY ;

SUR proposition de Madame la Secrétaire Générale :

ARRETE

Article 1 :

La carte communale de CHAUMUSSAY est approuvée.

Article 2 :

Une copie du présent arrêté et une copie de la délibération du conseil municipal du 05 février 2010 susvisée, seront affichées en mairie pendant un mois, à compter de leur réception. Une mention de cet affichage sera insérée, aux frais de la commune, dans un journal diffusé dans le département. L'approbation de la carte communale produira ses effets juridiques dès que ces deux mesures de publicité auront été effectuées (la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué).

Une copie du présent arrêté sera également publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Article 3 :

Le dossier de la carte communale de CHAUMUSSAY, annexé au présent arrêté, peut être consulté à la préfecture d'INDRE-ET-LOIRE au bureau de l'aménagement du territoire et des installations classées, à la sous-préfecture de Loches et à la mairie de CHAUMUSSAY, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Article 4 :

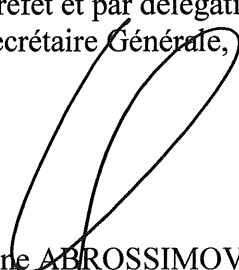
Le présent arrêté ne peut être déféré qu'auprès de madame la présidente du tribunal administratif d'Orléans. Le délai de recours est de deux mois pour le demandeur. Ce délai commence à courir le jour où le présent arrêté a été notifié.

Article 5 :

Madame la Secrétaire Générale de la préfecture, Monsieur le Directeur départemental des territoires et Madame le Maire de CHAUMUSSAY sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à TOURS, le 17/06/10

Pour le Préfet et par délégation,
La Secrétaire Générale,


Christine ABROSSIMOV

Vu pour être annexé
à l'Arrêté Préfectoral du :

17 JUIN 2010



Pour le Préfet et par délégation,
Le Chef de Bureau,

ERIC DUDOGNON

DOSSIER P.L.U.
"PUBLIC"

ANNEXE AU DOCUMENT GRAPHIQUE

Vu pour être annexée à la délibération d'approbation
du 5 février 2010

Marie-Thérèse BRUNEAU
Maire
CHAUMUSSAY



PIECE N°6

Marie-Thérèse BRUNEAU
Maire
CHAUMUSSAY



AVANT PROPOS

Après l'approbation de la carte communale par le commune et par le représentant de l'état, les autorisations de construire ou d'occuper le sol sont toujours instruites selon les règles nationales de l'urbanisme.

A ces règles se superposent des dispositions:

- destinées à assurer la protection des sites et des paysages,
- destinées à assurer la protection des espaces boisés,
- pour la prise en compte de risques et nuisances,

Les règles dont le libellé ; à jour au 1^{er} JUIN 2008, rappelées ci après ont été regroupées par thème.

A – DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

L'article R 111- 1 précise les dispositions réglementaires générales restant applicables sur une commune couverte par une carte communale :

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Article R111-2

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 R111-3

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R111-4

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.

2 - Desserte des constructions

Article R111-5

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

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

3 – Prise en compte de l'environnement

Article R111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

4 - Implantation des constructions

Article R111-16

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

Article R111-17

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

5 - Aspect des constructions

Article R111-21

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 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.

6 – Prise en compte des paysages hors zones urbanisables

Conformément à l'article R. 421-2, du code de l'urbanisme, le dossier joint à la demande de permis de construire comporte :

....6° Un document graphique au moins permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans l'environnement, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et des abords. Lorsque le projet comporte la plantation d'arbres de haute tige, les documents graphiques devront faire apparaître la situation à l'achèvement des travaux et la situation à long terme ;

7° Une notice permettant d'apprécier l'impact visuel du projet. A cet effet, elle décrit le paysage et l'environnement existants et expose et justifie les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès et de ses abords ;

..... Les pièces 6 et 7 ne sont pas exigibles pour les demandes de permis de construire répondant à la fois aux trois conditions suivantes : a) Etre situées dans une zone urbaine d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé ou, en l'absence de documents d'urbanisme opposable, dans la partie actuellement urbanisée de la commune ; b) Etre situées dans une zone ne faisant pas l'objet d'une protection particulière au titre des monuments historiques, des sites, des paysages ou de la protection du patrimoine architectural et urbain ; c) Etre exemptées du recours à un architecte en application des dispositions du septième alinéa de l'article L. 421-2.

B – AUTRES DISPOSITIONS POUR LA PROTECTION DES SITES ET DES PAYSAGES

1 – Protection des éléments identifiés au titre de l'article R 421- 17 du code de l'urbanisme

Article R 421-17 b)

Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

..... e) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager

2 – Disposition en matière d'archéologie préventive

La loi n° 2003-707 du 1^{er} août 2003 modifie la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Elle substitue notamment aux redevances de diagnostics et de fouilles une redevance unique assise non plus sur la prescription d'archéologie préventive mais sur tout projet d'aménagement portant sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3 000m². Elle est donc due qu'il y ait ou non par la suite intervention sur le terrain au titre de l'archéologie préventive. Elle a pour objet de procurer à l'institut national de recherches archéologiques préventives (INRAP) et aux services archéologiques dépendant des collectivités territoriales une partie des ressources nécessaires à l'exercice de leurs missions et d'abonder un fond national pour l'archéologie préventive pouvant subventionner les opérations de fouilles archéologiques dont le coût est susceptible de remettre en cause l'équilibre général du projet d'aménagement.

Articles R 111-3-2, R421-2-3, R 430-5, R 442- 4-2, R 315-11 et R 442-3-1 du code de l'urbanisme .

3 – Disposition en matière de défrichement

Article L311-1 du code forestier

(Loi n° 85-1273 du 4 décembre 1985 art. 44 Journal Officiel du 5 décembre 1985) (Loi n° 90-85 du 23 janvier 1990 art. 55 Journal Officiel du 25 janvier 1990) (Loi n° 93-3 du 4 janvier 1993 art. 28 Journal Officiel du 5 janvier 1993 en vigueur le 5 juillet 1993) (Loi n° 2001-602 du 9 juillet 2001 art. 27 I Journal Officiel du 11 juillet 2001)

Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre.

Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation. Sous réserve de l'application des dispositions de l'article L. 311-3, l'autorisation est délivrée à l'issue d'une procédure dont les formes sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Article L311-2

(Loi n° 85-1273 du 4 décembre 1985 art. 34 Journal Officiel du 5 décembre 1985) (Loi n° 2001-602 du 9 juillet 2001 art. 27 II Journal Officiel du 11 juillet 2001)

Sont exceptés des dispositions de l'article L. 311-1 :

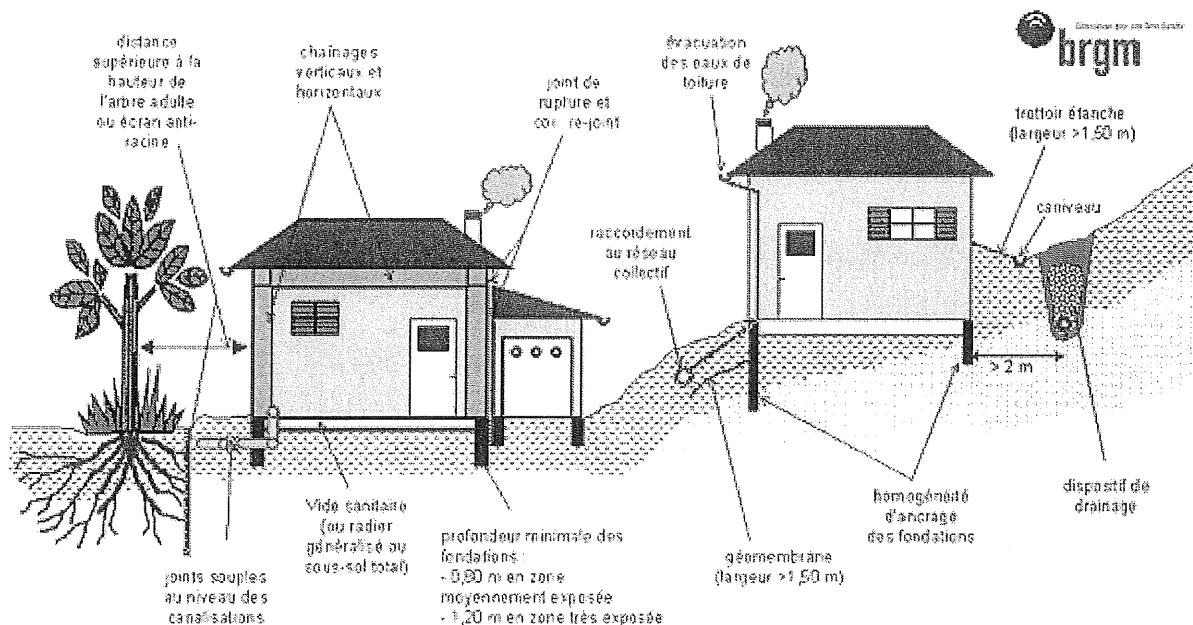
1° Les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées ;

2° Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département.

C –DISPOSITIONS POUR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES LIES AU GONFLEMENT ET A LA TTRACTATION DES ARGILES

• Comment construire sur sol sensible au retrait-gonflement :

Les **dispositions préventives** généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques **principes** suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la **responsabilité du constructeur**. Dans les communes dotées d'un **Plan de Prévention des Risques naturels (PPR)** qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.



- Les **fondations** sur semelle doivent être **suffisamment profondes** pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre **au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort**. Une construction sur **vide sanitaire** ou avec **sous-sol généralisé** est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un **radier généralisé**, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.
- Les fondations doivent être **ancrées** de manière **homogène** sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La **structure** du bâtiment doit être suffisamment **rigide** pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des **chaînages haut et bas**.
- Deux éléments de construction accolés et fondés de manière différente doivent être désolidarisés et munis de **joints de rupture** sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des **variations saisonnières d'humidité** du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être **le plus éloigné possible** de la construction. On considère en particulier que l'**influence d'un arbre** s'étend jusqu'à une **distance égale à au moins sa hauteur à maturité**.
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de **trottoir périphérique** ou de **géomembrane enterrée**, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- En cas de **source de chaleur** en sous-sol (chaudière notamment), les **échanges thermiques** à travers les parois doivent être **limités** par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en

périphérie.

- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

[haut de page](#)

• **Où s'informer pour en savoir plus :**

Dans les départements où une **carte départementale d'aléa retrait-gonflement** a déjà été publiée, il est possible de la consulter sur ce site, voire de la télécharger en même temps que le rapport d'étude correspondant qui précise les conditions de sa réalisation, la nature des données prises en compte et ses limites de validité.

Pour savoir quels sont les **risques naturels connus** dans une **commune** donnée et quels sont les **arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle** dont cette commune a déjà bénéficié, il est conseillé de consulter le site internet développé par le Ministère chargé de l'environnement à l'adresse suivante : Prim.net

Pour obtenir les **coordonnées de bureau d'études géotechniques spécialisés**, il est possible de contacter l'Union Syndicale de Géotechnique à l'adresse suivante : Union Syndicale de Géotechnique
Maison de l'Ingénierie - 3, rue Léon Bonnat - 75 016 Paris – Tél. : 01 44 30 49 00