



Plan Local d'Urbanisme de LA ROCHE GUYON

REGLEMENT APPLICABLE



SOMMAIRE

Dispositions applicables à la Zone U	4
CHAPITRE 1:	
AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	6
CHAPITRE 2:	
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	7
CHAPITRE 3:	
EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES	
Dispositions applicables à la Zone A	16
CHAPITRE 1 :	
AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	18
CHAPITRE 2 :	
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	19
Dispositions applicables à la Zone N	24
CHAPITRE 1 :	
AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	26
CHAPITRE 2 :	
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	26
CHAPITRE 3 :	
EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES	27
Annexes	30

ZONE URBAINE

Dispositions applicables à la Zone U

Rappel : 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.

Caractère de la Zone

La Zone U du PLU de La Roche Guyon est affectée aux habitations, aux commerces, artisanat et services qui en sont le complément naturel. Elles concernent la partie ancienne du centre, généralement construite en front à rue et en ordre continu.

Le secteur Ub correspond aux groupes d'habitations individuelles et aux constructions isolées, de réalisation relativement récente, pouvant comporter des commerces et activités qui en sont le complément naturel. Les bâtiments sont généralement construits en retrait de l'alignement et des limites séparatives. Ils peuvent être groupés en mitoyenneté, par petits ensembles.

Le secteur Uti : il reprend les équipements publics et sportifs, localisés dans le périmètre du PPRI.

Secteur Uib : il reprend les parcelles urbanisées concernées par la zone bleue du PPRI. Il s'agit d'une zone urbanisée peu touchée par les inondations. On peut donc y autoriser, avec cependant quelques restrictions, de nouveaux aménagements ou constructions dans la mesure où le premier plancher est implanté au-dessus du niveau de la cote des plus hautes eaux connues, sauf les équipements destinés à l'hébergement ou à l'accueil des enfants, des personnes âgées ou à mobilité réduite.

Secteur Uir : il reprend les parcelles urbanisées concernées par la zone rouge du PPRI. Il s'agit de la zone urbanisée la plus touchée. Il faut donc absolument éviter que plus de personnes et d'activités s'y installent. Ne sont donc autorisés que les travaux d'entretien, de mise en conformité, d'extension modérée. En ce qui concerne l'implantation de nouvelles activités, on peut envisager notamment celles liées à l'exploitation et à l'usage de la voie d'eau (navigation, tourisme, loisirs), les équipements publics d'intérêt général (voiries notamment, réseaux et ouvrages afférents).

Fouilles archéologiques :

Conformément à la loi du 27 septembre 1941 relative à la réglementation des fouilles archéologiques, « Nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui des fouilles ou des sondages (...) sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation. La demande d'autorisation doit être adressée au préfet de région ; elle indique l'endroit exact, la portée générale et la durée approximative des travaux à entreprendre. »

Prise en compte des Risques, la commune est concernée par :**Le risque d'inondation par débordement :**

La commune est concernée par le PPRi de la Seine, approuvé le 29 décembre 2000.

Zones humides repérées au SDAGE :

La commune est concernée par des zones humides identifiées. Le pétitionnaire doit prendre en compte cet élément.

Mouvements de terrain :

D'anciennes cavités sont recensées.

Le PPR lié à la présence de cavités souterraines a été approuvé le 08/04/1987.

Le PPR MT lié aux boves et falaises et retrait gonflement des argiles de la Boucle de Moisson a été prescrit le 23/12/2009.

Les permis de construire dans les zones concernées sont soumis à l'avis de l'IGC qui propose les prescriptions nécessaires pour une construction en sécurité.

À l'intérieur de ces périmètres, le constructeur doit prendre toutes dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Dans ces périmètres, les projets peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

Sismicité : zone de type 1**Retrait et gonflement d'argiles : Le pétitionnaire doit prendre en compte ce risque**

Ruissellement : Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé indique la localisation des axes de ruissellement dans les parties non urbanisées de la commune.

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, seront interdits sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

Les zones alluvionnaires compressibles : le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

Sites BASIAS : il conviendra de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation des études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées (cf Note du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués=

CHAPITRE 1

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1- Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols

- Les exploitations forestières
- Les commerces de gros
- Les industries
- Les entrepôts

Dans les secteurs concernés par le PPI ou le PPR du puit de La Roche Guyon, l'arrêté préfectoral du 21/04/2006 modifié par l'arrêté du 11/10/2012 s'impose ou se substitue aux dispositions contraires du règlement.

Dans le secteur Uti, seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Sont soumises à condition :

En secteur Uir, Uib et Uti les projets sont soumis aux dispositions du PPRi propres à leur zone.

Dans le cas des constructions repérées au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), les prescriptions figurant au cahier annexé au règlement s'appliquent.

Dans le cas du linéaire « commerce à préserver » repris au plan de zonage, seules les destinations suivantes sont autorisées en rez-de-chaussée :

- Artisanat et commerce de détail,
- Restauration,
- Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Hébergement hôtelier et touristique.

CHAPITRE 2

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2- Volumétrie et implantation des constructions

L'article R.151-21 ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

2.1. Implantation par rapport aux voies publiques :

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

Cas particuliers :

- Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ne respectant pas les dispositions de cet article ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des impératifs techniques ou architecturaux.

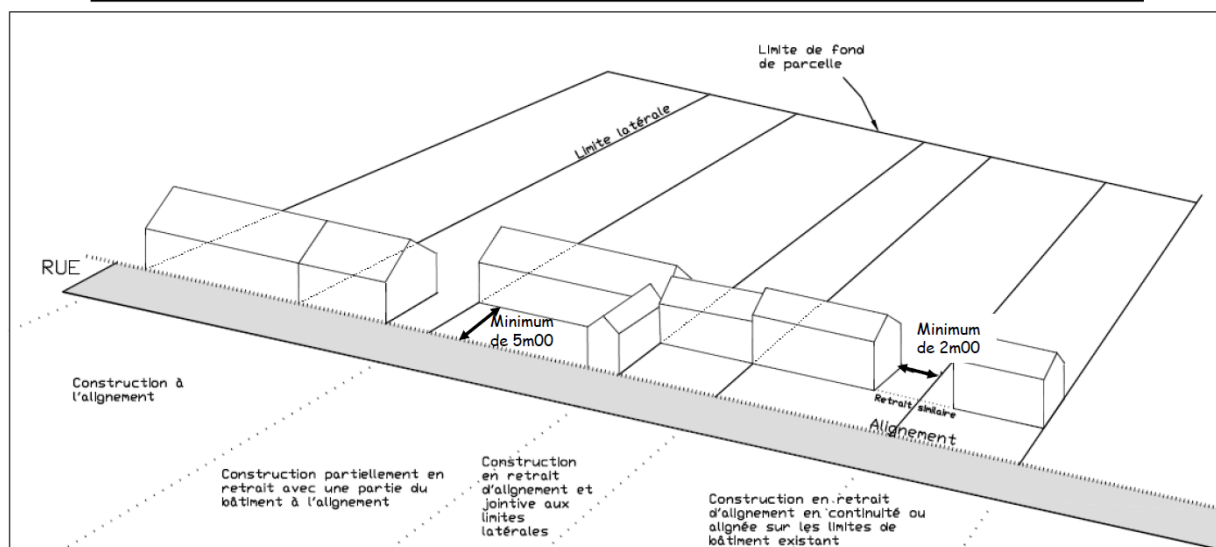
Dispositions particulières :

- **En secteur Uti**, les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal d'un mètre.
- **En secteur Ub**, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou à une distance minimum de 2 mètres.

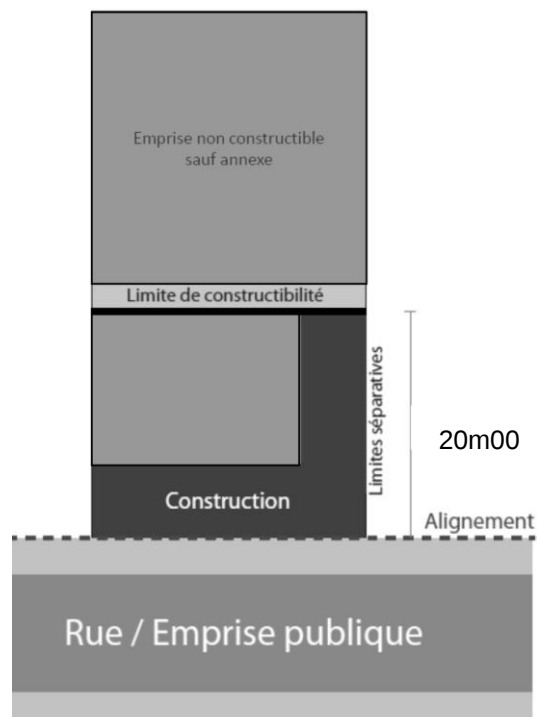
2.2. Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées sur l'une des limites séparatives latérales. Les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës à la limite séparative latérale seront implantées à une distance au minimum de 2 mètres, par rapport à la limite séparative.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et par rapport aux limites séparatives

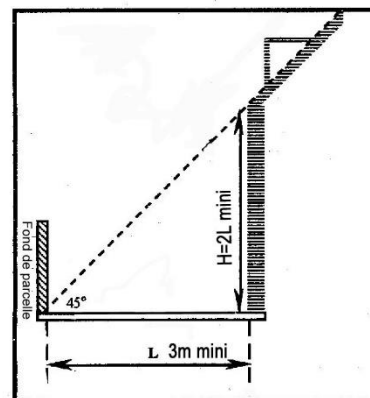


Au-delà d'une profondeur maximum de 20 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, seule la construction des annexes est autorisée.



Les annexes peuvent être jointives aux limites de fond de parcelle et aux limites latérales.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.



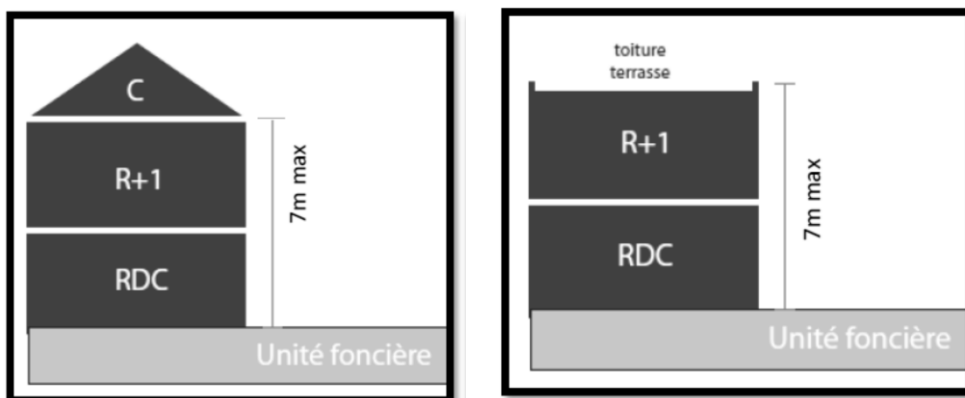
Implantation par rapport à la limite de fond de parcelle

Dispositions particulières :

- **En secteur Ub**, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance minimum de 2 mètres.
- **Les équipements d'intérêt collectif et services publics, y compris dans le secteur Uti** peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal d'un mètre.

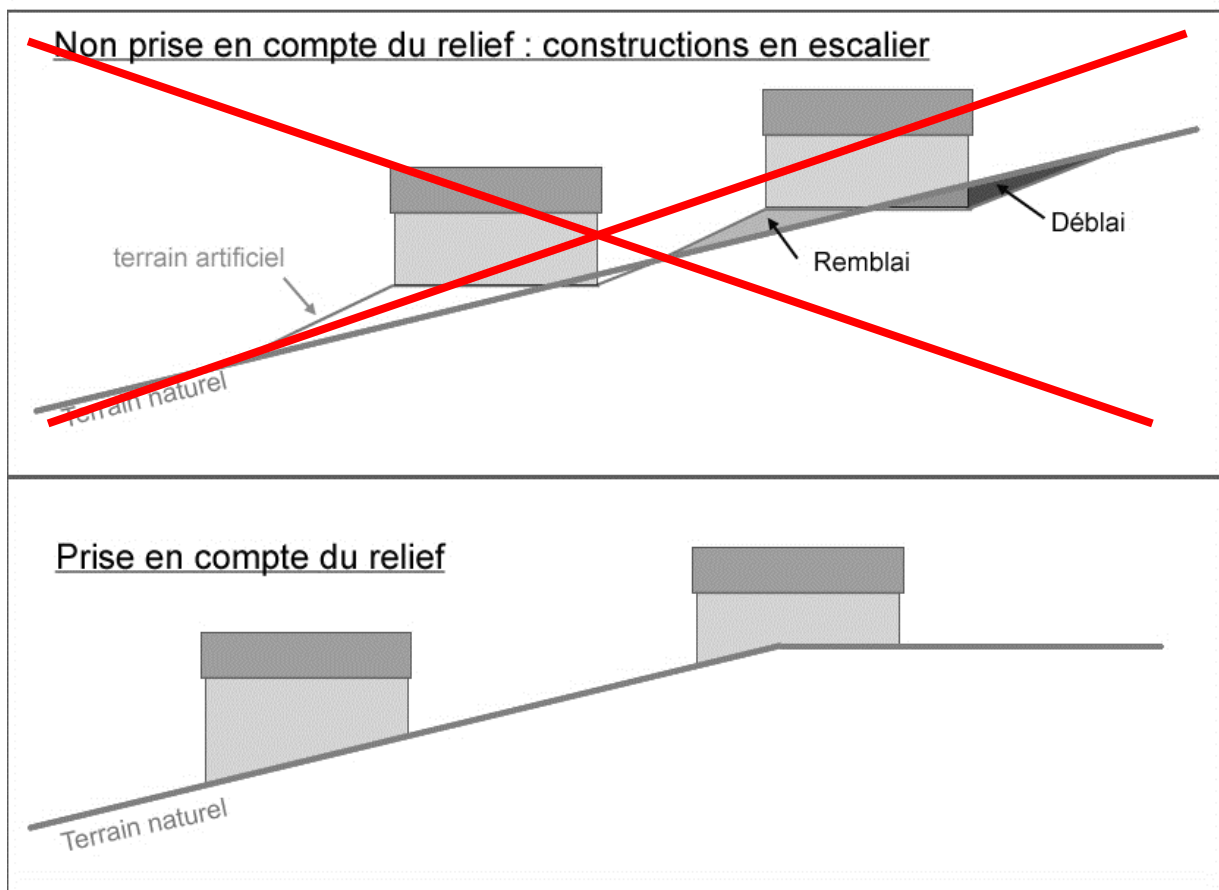
2.3. Hauteur des constructions :

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel est établie de façon à ce que la hauteur à l'égout soit similaire à celle d'une des parcelles limitrophes, sans pouvoir être supérieure à 7.00 mètres à l'égout du toit.
- Un seul niveau de comble est admis.
- La hauteur des annexes autorisée au-delà de la limite de constructibilité, n'excède pas 3m50 au faitage.



- Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

CONSTRUCTIONS ET RELIEF EN PENTE



Dispositions particulières :

- La hauteur totale des constructions autres que les logements et leurs annexes est limitée à 12 mètres.
- **Dans le secteur Uti**, la hauteur maximale des nouvelles constructions autorisées sera identique à la hauteur maximale des constructions existantes dans la zone.

2.4. Emprise au sol :

- L'emprise au sol maximale est fixée à 80 % de l'unité foncière.

Dispositions particulières :

- **En secteur Ub**, l'emprise au sol maximale est fixée à 60% de l'unité foncière.
- **En secteur Uir et Uib**, l'emprise au sol maximale est fixée à 40% de l'unité foncière.

3- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas 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.

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes et percements notamment). Cependant une facture contemporaine de qualité peut être intégrée à la construction d'autant plus qu'elle permette de répondre à des enjeux environnementaux et/ou énergétique.

Le recours aux matériaux et aux mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Dans le cas des éléments repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine et du paysage) : Les prescriptions relatives à l'aspect extérieur, précisées dans le cahier spécifique, en annexe du présent règlement, doivent être reprises.

3.1. Façades :

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (tels que : pierre de taille naturelle ou reconstituée, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoises ou de clin-bois), doivent recevoir un enduit teinté dans la masse.

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés.

Le ton choisi sera en harmonie avec les constructions traditionnelles du Vexin.

Les maçonneries en pierre ou en moellon seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles.

Dans le cas de rénovation de bâti ancien : les édifices recevront un ravalement identique à celui traditionnellement utilisé pour la typologie en question et adapté au type de support. Les enduits seront réalisés à base de chaux pour les constructions anciennes et s'harmoniseront aux teintes traditionnelles existantes. Les teintes foncées, et trop colorées sont interdites.

Les vérandas : elles seront intégrées à la construction par leurs montants verticalisés et non vues de l'espace public.

3.2. Ouvertures et menuiseries extérieures :

Les baies sur rue doivent être plus hautes que larges.

Les matériaux tels que le bois et l'acier seront préférés.

Sur les parties visibles depuis l'espace public, les volets roulants sont proscrits.

Les dispositifs techniques et les coffres de volets roulants doivent être masqués.

Les lasures bois naturels sont proscrites, ainsi que les couleurs vives.

3.3. Toitures, couvertures et ouvrages de toitures

- Les toitures doivent présenter un faîtage principal et deux pans principaux (hors extensions, annexes, vérandas et les lucarnes) dont les pentes sont comprises entre 35° et 45°
- Les couvertures doivent être d'aspect tuile. Dans le cas de restauration ou d'extension, les nouvelles parties de toiture doivent reprendre le type de couverture existant.
- Les ouvertures de toitures sont autorisées sous forme de châssis. Elles doivent être alignées aux éléments de façade, encastrées dans la toiture, plus hautes que larges (maximum : 0.80mx1m00). L'implantation sur les parties non visibles depuis la rue sera préférée.
- Les lucarnes ne doivent pas dénaturer la toiture par leur forme et leur nombre.
- En cas d'aménagement, d'extension de construction existante, la reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris lorsqu'ils sont différents de ceux réglementés précédemment.
- Des exceptions peuvent être admises pour les toitures des locaux de grande dimension, les annexes aux constructions principales, les extensions à condition que la qualité et la conception architecturale du bâtiment le justifient et s'accompagnent d'une bonne insertion de ce dernier dans le site villageois.
- Les vérandas ne seront pas visibles depuis l'espace public, elles seront bien intégrées à la construction par leurs montants verticaux.
- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux, ils doivent être implantés en bas de toiture et former une continuité visuelle
- La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales qui permettent de limiter ou éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources est à l'arrière des constructions sur rue (afin de conserver la continuité urbaine sur rue avec toiture à pans).

4- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

4.1. Les clôtures et les espaces libres de construction

C'est la nécessité d'assurer la continuité visuelle sur rue qui détermine la hauteur des clôtures.

Les clôtures ne devront pas remettre en cause la fonctionnalité des corridors écologiques recensés.

- Sur rue, les clôtures sont minérales, d'une hauteur maximale d'1m80 : en pierres apparentes, mise en œuvre suivant des techniques traditionnelles
- Le grillage est toléré s'il est fixé sur des poteaux de taille et de couleur identiques sur un muret de soubassement en pierres apparentes, mis en œuvre suivant des techniques traditionnelles.
- Limites latérales et de fond de parcelle : Les clôtures sont végétales, d'une hauteur maximale de 2m. Le grillage, constitué d'un grillage à maille souple permettant le passage de la petite faune,

est toléré en clôture que s'il est associé à une clôture végétale (cf. règles régissant l'implantation de plantation en limites séparatives et palette végétale en annexe).

Sont interdits : les clôtures réalisées en matériaux hétéroclites et disparates, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints, les clôtures de plus d'une plaque de béton. Sur rue, sont interdits, les canisses, bâches et claustras, les gabions.

- Visibilité : Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la commune peut demander que la partie opaque des clôtures minérales des terrains d'angle ainsi que tout élément susceptible de gêner la visibilité soit d'une hauteur moindre.

Dispositions particulières :

En secteur Ub :

- Le grillage est toléré en clôture sur rue, s'il est associé à une clôture végétale.
- La hauteur maximale des clôtures est de 1m80.

En secteur Uti, Uib et Uir :

- Les clôtures pleines sont interdites, elles seront constituées d'éléments bas d'une hauteur maximale de 0.40 m discrets et le plus transparent possible permettant le passage de l'eau.
- Les espaces de pleine terre doivent constituer au minimum 50 % de l'emprise foncière.

Les espaces libres, en dehors des circulations sur les parcelles devront être traités en espaces verts.

5- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations devra être assuré en dehors des voies publiques, sauf impossibilités techniques et architecturales.

- Pour les constructions de logements ou le changement d'affectation : 2 places de stationnement, et 1 place pour le vélo pour chaque logement.
- -3 places de stationnement supplémentaires par tranche de 5 logements, afin de satisfaire aux besoins de stationnement pour les visiteurs
- La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales. Au-delà de 5 places inclus, les parkings devront être équipés d'un système de traitement par technique alternative (noues par exemple) des hydrocarbures.

Dispositions particulières :

Dans les secteurs Uib, Uir et Uti : Les aires de stationnement devront être non étanches.

Dans le secteur Uti, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations devra être assuré en dehors des voies publiques, sauf impossibilités techniques et architecturales, la surface affectée au stationnement est d'une place pour 60 m² de surface de plancher sauf si la taille ou la configuration de la parcelle ne le permet pas. Il y aura obligation d'aménager un garage à vélos d'une superficie égale à 0,5% de la surface de plancher lorsque la surface de plancher dépassera 200 m².

La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales. Au-delà de 5 places inclus, les parkings devront être équipés d'un système de traitement par technique alternative (noues par exemple) des hydrocarbures.

CHAPITRE 3

EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMENTS RESERVES

6- Desserte par les voies publiques ou privées

6.1. Dessertes

Les terrains doivent être desservis par les voies publiques, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

6.2. Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct sur l'emprise publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc..., et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

6.3. Voirie

- Aucune voie ouverte à la circulation générale, susceptible d'être classée dans le Domaine Public, ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.
- Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement ou pour des raisons techniques.
- Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (notamment les services publics : enlèvement des ordures ménagères, véhicules de lutte contre l'incendie...).

7- Desserte par les réseaux

L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.

7.1. Eau potable

Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public. Le compteur doit être implanté en limite de propriété.

7.2. Assainissement

- Eaux usées

En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

- Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées et le fil d'eau ne doivent pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

Dans le cadre d'aménagement permettant la récupération et la réutilisation des eaux pluviales, l'arrêté ministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluies et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments s'applique.

En secteur exposé aux risques d'effondrement de cavités, ainsi qu'en zone humide :

- L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est interdite,
- Les réseaux devront être étanches.

7.3. Les postes électriques, réseaux et divers équipements

Lorsque les lignes existantes sont enterrées, les nouvelles lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Ils seront intégrés aux constructions. Si cela s'avère techniquement impossible, ils seront entourés de haies végétales.

Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades.

7.4. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Si les infrastructures ou le réseau de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement prévoir les fourreaux de raccordement. Les projets créant de nouvelles voies doivent prévoir des chambres et 2 fourreaux supplémentaires pour faire face aux évolutions technologiques.

ZONE AGRICOLE

Dispositions applicables à la Zone A

Il s'agit des zones qui comprennent des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Un secteur Api, à forte valeur patrimoniale paysager, localisé dans le périmètre du PPRi.

Rappel : 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.

Fouilles archéologiques :

Conformément à la loi du 27 septembre 1941 relative à la réglementation des fouilles archéologiques, « Nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui des fouilles ou des sondages (...) sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation. La demande d'autorisation doit être adressée au préfet de région ; elle indique l'endroit exact, la portée générale et la durée approximative des travaux à entreprendre. »

Prise en compte des Risques, la commune est concernée par :

Le risque d'inondation par débordement :

La commune est concernée par le PPRi de la Seine, approuvé le 29 décembre 2000.

Zones humides repérées au SDAGE :

La commune est concernée par des zones humides identifiées. Le pétitionnaire doit prendre en compte cet élément.

Mouvements de terrain :

D'anciennes cavités sont recensées.

Le PPR lié à la présence de cavités souterraines a été approuvé le 08/04/1987.

Le PPR MT lié aux boves et falaises et retrait gonflement des argiles de la Boucle de Moisson a été prescrit le 23/12/2009.

Les permis de construire dans les zones concernées sont soumis à l'avis de l'IGC qui propose les prescriptions nécessaires pour une construction en sécurité.

À l'intérieur de ces périmètres, le constructeur doit prendre toutes dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Dans ces périmètres, les projets peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

Sismicité : zone de type 1

Retrait et gonflement d'argiles : Le pétitionnaire doit prendre en compte ce risque

Ruissellement : **Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé** indique la localisation des axes de ruissellement dans les parties non urbanisées de la commune.

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un

talweg, seront interdits sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

Les zones alluvionnaires compressibles : le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- D'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,
- De prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

Chapitre1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1- Usages et affectation des sols

Les constructions liées aux usages et affectation suivants du sol sont autorisées :

- Les constructions, installations et aménagements, ainsi que leur extension sous réserve d'être liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole,
- Les constructions, installations et aménagements, ainsi que leur extension sous réserve d'être liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation forestière.

Les constructions suivantes sont autorisées, sous conditions :

Les travaux d'extension des bâtiments existants, hors bâtiments agricoles sont autorisés, sous réserve qu'ils ne nécessitent pas le renforcement des réseaux publics existants :

Une seule extension mesurée peut être faite, dans la limite maximale de 150m² de surface de plancher par unité foncière.

Cette extension doit répondre aux conditions suivantes :

- Ne pourra dépasser 20% de la surface de plancher existante et sera limitée à 30m² de surface de plancher. (Rappel : l'extension d'une construction est l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie.),
- Les annexes aux habitations existantes sont autorisées avec une implantation à 20 m maximum du bâtiment principal et maximum à 50 m par rapport à la limite d'emprise de la voie publique sur un seul niveau et dans la limite de 30 m² d'emprise au sol (total des annexes).

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne peuvent être autorisées que si elles sont liées et nécessaires aux activités agricoles. Elles sont, à ce titre, considérées comme des constructions à destination de l'exploitation agricole.

Dispositions particulières :

Dans les secteurs concernés par le PPI ou le PPR du puit de La Roche Guyon, l'arrêté préfectoral du 21/04/2006 modifié par l'arrêté du 11/10/2012 s'impose ou se substitue aux dispositions contraires du règlement.

Dans le secteur Api, sont interdites :

Toutes les occupations des sols sauf les travaux de confortement des constructions existantes.

Chapitre 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2- Volumétrie et implantation des constructions

2.1. Implantation par rapport aux voies :

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5 mètres de l'alignement.

Cas particuliers :

- ▶ Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
- ▶ Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal d'un mètre.

2.2. Implantations par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées en respectant, depuis la limite parcellaire, une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cas particuliers :

Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal d'un mètre.

2.3. Hauteur des constructions :

- La hauteur de toute construction, à usage d'habitation, ne doit pas excéder une hauteur maximale de 7mètres au faîtage.
- La hauteur des bâtiments agricoles ne devra pas excéder 15 mètres au faîtage.

3- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas 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.

3.1. Disposition des constructions

- La disposition des constructions tient compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.
- L'orientation des constructions tient compte des conditions climatiques. Les bâtiments sont adossés aux vents dominants

3.2. Aspect extérieur des constructions :

- Une distinction visuelle entre la toiture et les murs permet de diminuer l'effet masse des bâtiments.
- L'emploi de tons mats est à privilégier, les couvertures et parements brillants sont interdits.
- Les couleurs sombres s'intègrent mieux car elles dominent dans le paysage. Les couleurs claires ou les couleurs trop vives, en raison du contraste qu'elles engendrent, sont interdites.

- D'une manière générale, les soubassements doivent être le moins apparent possible.
- Les façades doivent être recouvertes par du bardage ou être enduites.

Pour l'habitation de l'exploitant agricole : Toute nouvelle construction d'habitation devra respecter les prescriptions du chapitre 2 de la zone U.

4- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les clôtures

Les éventuelles clôtures devront être les plus discrètes et naturelles possible. Les clôtures ne devront pas remettre en cause la fonctionnalité des corridors écologiques recensés : elles comporteront des éléments permettant le passage de la petite faune.

Ces clôtures, pourront être doublées d'une haie champêtre plantée en privilégiant les essences locales (voir palette végétale en annexe) soit en limite séparative avec l'accord du voisin, soit avec le retrait de rigueur.

L'usage de toute clôture de type industriel ou préfabriqué (panneaux métalliques rigides à mailles soudées, soubassements béton ou autres), ainsi que les dispositifs d'occultant ou partiellement occultant, filets, claustras, remplissage bois de clôtures rigides à mailles soudées, etc ... est interdit.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager préservant au maximum l'aspect naturel des terrains et limitant l'imperméabilisation des sols.

Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus d'essences locales aux caractéristiques identiques ou très proches des arbres et arbustes présents dans l'environnement immédiat. (cf. règles régissant l'implantation de plantation en limites séparatives et palette végétale en annexe).

L'association de plusieurs essences en mélange est conseillée.

Dispositions particulières :

En secteur Api :

Les clôtures pleines sont interdites, afin de permettre le passage de l'eau.

Éléments paysagers repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du paysage) :

Les espaces paysagers existants identifiés doivent être préservés dans leur intégralité et correctement entretenus.

5- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Chapitre 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

6- Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

- Le permis de construire peut-être refusé, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc..., et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

Voirie

- Aucune voie ouverte à la circulation générale, susceptible d'être classée dans le Domaine Public, ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.
- Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées pour des raisons techniques.

7- Desserte par les réseaux

L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.

Assainissement

- Eaux usées

Toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

- Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées et le fil d'eau ne doivent pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

Dans le cadre d'aménagement permettant la récupération et la réutilisation des eaux pluviales, l'arrêté ministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluies et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments s'applique.

En secteur exposé aux risques d'effondrement de cavités, ainsi qu'en zone humide :

- L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est interdite,
- Les réseaux devront être étanches.

Les postes électriques, réseaux et divers équipements

Lorsque les lignes préexistantes sont enterrées, les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Ils seront intégrés aux constructions. Si cela s'avère techniquement impossible, ils seront entourés de haies végétales.

Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Si les infrastructures ou le réseau de communications électroniques existent, les constructions pourront prévoir les fourreaux de raccordement.

Les projets créant de nouvelles voies doivent prévoir des chambres et 2 fourreaux supplémentaires pour faire face aux évolutions technologiques.

ZONE NATURELLE

Dispositions applicables à la Zone N

Caractère de la Zone

Il s'agit des zones naturelles et forestières, équipées ou non, 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 qui comprennent des milieux « naturels » et des sites agricoles à préserver, ainsi que des zones où l'urbanisation n'existe pas encore.

La zone N regroupe les espaces naturels à conserver notamment en préservant le paysage qui les caractérise.

Secteur Ni, zone naturelle du PPRi dont le rôle régulateur sur les crues a été évoqué. L'objectif est de la conserver dans son intégralité tout en permettant aux habitants d'améliorer leur cadre de vie. A ce titre, il s'agit de ne pas transformer un abri en résidence secondaire, ou une véranda en une nouvelle pièce d'habitation.

Toute nouvelle construction y est, sauf exception, *à priori* interdite. Les nouveaux aménagements seront limités aux activités de carrière (dans certaines conditions), de loisirs et de tourisme en liaison avec la voie d'eau, et compatibles avec le rôle des champs d'expansion des crues.

Lorsque des aménagements peuvent avoir un impact non négligeable, il sera demandé une étude hydraulique couvrant l'ensemble de la zone d'impact et permettant notamment de prescrire des mesures compensatoires. De plus, il sera tenu compte de la marge d'incertitude des calculs, afin d'éviter qu'une étude d'aménagement ne conclue à un impact nul lorsqu'il n'est pas mesurable.

Axes de ruissellement identifiés au SDAGE.

Secteur Nc : il reprend les équipements dédiés à l'activité touristique, en lien avec le château.

Secteur Nci : il reprend les équipements dédiés à l'activité touristique, en lien avec le château, soumis au PPRi.

Le secteur Nti : il reprend les espaces publics sportifs de plein air, localisés dans le périmètre du PPRi.

Secteur Nth : correspond aux secteurs d'habitats troglodytes.

Rappel : 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.

Réserve Naturelle Nationale des Coteaux de la Seine : Le décret de classement de la réserve (N° 2009-352 du 30 mars 2009) établit le cadre réglementaire pour les usagers du site. Sont notamment interdits, sauf dans le cadre du plan de gestion et particularités, l'introduction d'animaux non domestiques et de végétaux, la cueillette, les travaux, publics ou privés, la circulation et le stationnement des véhicules, l'utilisation et le dépôt de produits et de déchets, les feux, les campements ou bivouacs.

Toute activité pratiquée sur le site doit être signalée au préalable à l'équipe de la Réserve basée à la Maison du Parc.

Fouilles archéologiques :

Conformément à la loi du 27 septembre 1941 relative à la réglementation des fouilles archéologiques, « Nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui des fouilles ou des sondages (...) sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation. La demande d'autorisation doit être adressée au préfet de région ; elle indique l'endroit exact, la portée générale et la durée approximative des travaux à entreprendre. »

Prise en compte des Risques, la commune est concernée par :**Le risque d'inondation par débordement :**

La commune est concernée par le PPRi de la Seine, approuvé le 29 décembre 2000.

Zones humides repérées au SDAGE :

La commune est concernée par des zones humides identifiées. Le pétitionnaire doit prendre en compte cet élément.

Mouvements de terrain :

D'anciennes cavités sont recensées.

Le PPR lié à la présence de cavités souterraines a été approuvé le 08/04/1987.

Le PPR MT lié aux boves et falaises et retrait gonflement des argiles de la Boucle de Moisson a été prescrit le 23/12/2009.

Les permis de construire dans les zones concernées sont soumis à l'avis de l'IGC qui propose les prescriptions nécessaires pour une construction en sécurité.

À l'intérieur de ces périmètres, le constructeur doit prendre toutes dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Dans ces périmètres, les projets peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

Sismicité : zone de type 1

Retrait et gonflement d'argiles : Le pétitionnaire doit prendre en compte ce risque

Ruissellement : Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé indique la localisation des axes de ruissellement dans les parties non urbanisées de la commune.

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, seront interdits sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

Les zones alluvionnaires compressibles : le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- D'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,
- De prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

Chapitre 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1- Seules les constructions suivantes sont autorisées :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
- Les travaux de confortement des constructions à usage d'habitation existantes.

Dispositions particulières :

Dans les secteurs concernés par le PPI ou le PPR du puit de La Roche Guyon, l'arrêté préfectoral du 21/04/2006 modifié par l'arrêté du 11/10/2012 s'impose ou se substitue aux dispositions contraires du règlement.

En secteur Ni, Nti et Nci les projets sont soumis aux dispositions propres à leur zone, sous réserve du respect du PPRi ou des dispositions relatives à la prise en compte des axes de ruissellement.

En secteurs Nti et Nc, sont autorisés :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les équipements à vocation touristique, loisirs, culturelle.

En secteur Nth :

- Les extensions sont interdites.
- Sont autorisées les destinations suivantes : logement, artisanat et commerces de détail, restauration et hébergement touristique.

Le secteur est soumis aux risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines. Toutes les mesures doivent être prises pour assurer la stabilité des constructions.

L'inspection générale des carrières devra être consultée pour chaque demande d'autorisation.

Chapitre 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas 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.

Disposition des constructions :

- La disposition des constructions tient compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.
- L'orientation des constructions tient compte des conditions climatiques. Les bâtiments sont adossés aux vents dominants

Aspect extérieur des constructions :

- L'emploi de tons mats est à privilégier, les couvertures et parements brillants sont interdits.

- Les couleurs sombres s'intègrent mieux car elles dominent dans le paysage. Les couleurs claires ou les couleurs trop vives, en raison du contraste qu'elles engendrent, sont fortement déconseillées.
- Les habitats troglodytes font l'objet d'un recensement au titre de l'article L.151-19. Du code de l'urbanisme. Les évolutions de façades envisagées doivent être conformes au cahier de prescriptions annexé au présent règlement.

3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les clôtures

Les éventuelles clôtures devront être les plus discrètes et naturelles possible. Les clôtures ne devront pas remettre en cause la fonctionnalité des corridors écologiques recensés : elles comporteront des éléments permettant le passage de la petite faune.

Ces clôtures pourront être doublées d'une haie champêtre plantée en privilégiant les essences locales (voir palette végétale en annexe) soit en limite séparative avec l'accord du voisin, soit avec le retrait de rigueur.

L'usage de toute clôture de type industriel ou préfabriqué (panneaux métalliques rigides à mailles soudées, soubassements béton ou autre), ainsi que les dispositifs d'occultant ou partiellement occultant, filets, claustras, remplissage bois de clôtures rigides à mailles soudées, etc ... est interdit.

Dispositions particulières :

Éléments paysagers repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du paysage) :

Les espaces paysagers existants identifiés doivent être préservés dans leur intégralité et correctement entretenus.

Dans les secteurs Ni, Nti et Nci, les clôtures pleines sont interdites, elles seront constituées d'éléments permettant le passage de l'eau.

Chapitre3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMENTS RESERVES

1- Desserte par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par les voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

2- Desserte par les réseaux

L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.

Assainissement

- Eaux usées

Toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

- Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées et le fil d'eau ne doivent pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

Dans le cadre d'aménagement permettant la récupération et la réutilisation des eaux pluviales, l'arrêté ministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluies et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments s'applique.

En secteur exposé aux risques d'effondrement de cavités, ainsi qu'en zone humide :

- L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est interdite,
- Les réseaux devront être étanches.

Les postes électriques, réseaux et divers équipements

Lorsque les lignes préexistantes sont enterrées, les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Ils seront intégrés aux constructions. Si cela s'avère techniquement impossible, ils seront entourés de haies végétales.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Si les infrastructures ou le réseau de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement prévoir les fourreaux de raccordement. Les projets créant de nouvelles voies doivent prévoir des chambres et 2 fourreaux supplémentaires pour faire face aux évolutions technologiques

ANNEXES

Lexique national de l'urbanisme

Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre I^{er} du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d' étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU(i) de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU.

Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

Cette fiche technique présente les définitions correspondant à ce lexique puis en précise les modalités d'utilisation.

1. Les définitions retenues

1.1. Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. Construction

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

1.4. Construction existante

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

1.5. Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

1.6. Extension

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

1.7. Façade

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

1.8. Gabarit

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

1.9. Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

1.10. Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

1.11. Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

1.12. Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

2.1. Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.2. Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

2.3. Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, n° 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. n° 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

2.4. Construction existante

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

2.5. Emprise au sol

Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

2.6. Extension

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.7. Façade

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de

construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

2.8. Gabarit

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

2.9. Hauteur

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

2.10. Limites séparatives

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

2.11. Local accessoire

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

2.12. Voies ou emprises publiques

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

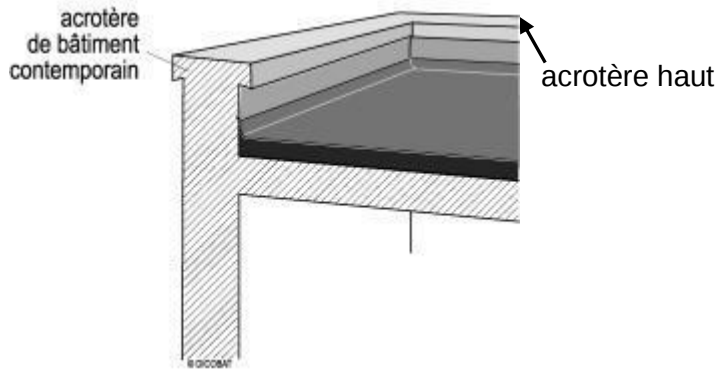
Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques

GLOSSAIRE

A

Acrotère

Muret masquant un toit plat ou une terrasse



Affouillements du sol

Extraction de terrain supérieure à 100 m² et dont la profondeur excède 2 mètres. Les affouillements et exhaussement directement liés aux constructions doivent être indiqués sur les autorisations demandées à l'occasion de cette opération (permis de construire et travaux).

Alignement : (voir aussi implantations des constructions)

Les ouvrages tels que balcons ou bow-windows peuvent être édifiés en saillie, sous réserve du respect du règlement de voirie.

A l'aplomb : se dit d'un élément dont l'axe vertical coïncide avec un autre élément.

Amélioration/Extension des constructions existantes

La notion d'amélioration correspond à des travaux sur construction existante, et non à des opérations de démolition/reconstruction. On entend par construction existante une construction édifiée avant la date d'opposabilité du présent P.L.U.

Les extensions quant à elles doivent être attenantes à la construction existante et ne peuvent conduire par leur ampleur ou leurs caractéristiques à dénaturer les constructions préexistantes, dont elles doivent demeurer l'accessoire.

Annexe : l'annexe est une construction autre que l'habitation mais qui répond à cet usage et dont l'affectation ne peut être modifiée sans autorisation. En ce sens elles ne peuvent avoir un accès direct sur le bâtiment d'habitation principal.

Ainsi les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc sont considérés comme des annexes.

Appentis : construction (ouverte ou fermée) présentant une toiture à un pan dont la ligne de faîte prend appui sur une construction plus haute.

Arbre de haute tige : arbre feuillu ou conifère dont la hauteur atteint au moins 7 mètres à l'âge adulte.

Au droit de : se dit d'un élément dont l'axe en plan coïncide avec celui d'un autre élément.

Au nu de : se dit d'une partie d'élévation comprise dans le même plan qu'une autre partie ; **au même nu** : se dit de plusieurs parties d'élévation comprise dans le même plan (voir aussi "nu").

B

Baie : Les baies sont les ouvertures fermées ou non d'une façade (arcade, fenêtre, porte). Les fenêtres se divisent en deux types de baie :

- Baie principale : baie éclairant les pièces principales (voir ce mot),
- Baie secondaire : baie éclairant les pièces secondaires (voir ce mot), telles que les salles de bain, salles d'eau, WC...,

Balcon : Etroite plate-forme à garde-corps, non couverte, en surplomb (voir ce mot) devant une ou plusieurs baies.

C

Chaussée : partie centrale d'une rue sur laquelle circulent les véhicules. (voir aussi "emprise et plate-forme d'une voie").

Comble : partie de l'espace intérieur comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

D

Desserte d'un terrain : la desserte d'un terrain s'apprécie à la fois en termes d'accessibilité (il doit disposer d'un accès à une voie, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins), et d'équipement en réseaux (eaux potable, assainissement, électricité...).

Destination : utilisation d'un immeuble en vue de laquelle il a été construit ou acquis. On distingue 5 destinations :

- Pour la destination « **exploitation agricole et forestière** » : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- Pour la destination « **habitation** » : logement, hébergement ;
- Pour la destination « **commerce et activités de service** » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- Pour la destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- Pour la destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Ces définitions et le contenu des sous-destinations doivent normalement être précisées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Destination principale : fonction principale dans un ensemble de constructions (logement, activités, commerce...)

Division de propriété : sont considérés comme terrains issus de division les propriétés (voir ce mot) résultant du morcellement d'une unité foncières (voir ce mot) plus importante.

E

Egout de toiture : égout principal situé en bas de la partie la plus basse de la toiture.

Embrasure : espace libre aménagé dans l'épaisseur d'un mur pour recevoir une porte, une fenêtre.

Emprise au sol : l'emprise au sol est la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur l'unité foncière, y compris l'avancée des toitures, balcons, oriel (fenêtre en encorbellement faisant saillie sur un mur de façade),... Ne sont pas comptabilisés les ouvrages, installations et construction dont la hauteur est inférieure ou égale à 0.60 m.

Etage : l'étage est un espace habitable compris entre deux planchers consécutifs, c'est-à-dire qu'il a au moins la hauteur d'un homme debout, soit 1m80.

Espace Boisé Classé (EBC) : Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme sont repérés au plan par une trame spécifique.

En espace boisé classé, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres (art. R.421-23-2 du code de l'urbanisme et en accord avec les orientations réglementaires du SDRIF, pages 40 et .f.1), lorsqu' ils sont:

Arbres dangereux, chablis ou morts ;

Dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé;

si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ; ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Espaces verts et espaces libres

Les surfaces perméables peuvent être réalisées sous forme de surfaces végétalisées sur dalle ou toits-terrasses

Les espaces libres de pleine terre présentent des épaisseurs de terre végétale supérieure ou égale à 2m50 ;

Les espaces résiduels ne peuvent être comptabilisés dans les espaces verts même s'ils sont engazonnés.

Exhaussement de sol : Remblaiement de terrain dont la superficie est supérieure à 100 m² et la hauteur excède 2 mètres

F

Faîtage : ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées et éléments composant la partie supérieure de la toiture.

H

Hauteur des constructions :

La hauteur maximale (H) des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et :

1. l'égout du toit
2. le faîtage

I

Intérêt collectif : Extrait de l'article R.151-28 du code de l'urbanisme pour la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" : *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.*

L

Limite séparative : ligne commune à deux propriétés privées

Limite séparative latérale : limite entre deux terrains, qui vient rejoindre la voie et emprise réalisée ou à réaliser par une personne publique ou la voie privée existante à la date d'approbation du PLU.

Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements.

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale.

Limite de fond de parcelle : limite qui vient rejoindre les limites séparatives latérales. C'est une limite qui n'a aucun contact avec le domaine public. Par opposition, c'est la limite qui ne correspond pas aux limites séparatives et à l'alignement.

Lucarne : ouvrage construit sur un toit et permettant d'éclairer le comble (voir ce mot) par une ou plusieurs fenêtres, c'est-à-dire des baies (voir ce mot) placées dans un plan vertical et leur encadrement.

L151-19 : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

L151-23 : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

M

Modénature : profils et dessins des moulures et corniches d'une façade (ornementation). Au sens large, la disposition générale et le dessin des menuiseries extérieures, des joints, les divisions des vitrages pour les façades font partie de la modénature.

Mur bahut : muret bas servant de base à un système de clôture (grille, grillage...) ;

N

Nu : Surface plane d'un mur, abstraction faite des saillies.

Niveau : Le nombre de niveaux d'une construction peut être indiqué sous la forme : R+X+(Comble ou Attique)

Il comprend :

R = le rez-de-chaussée

X = le nombre d'étages supérieurs,

Le niveau éventuel de comble

Ne sont pas comptés dans le nombre de niveaux des constructions indiqué les sous-sols sous réserve que ceux-ci ne dépassent pas de plus de 1 mètre de niveau du sol extérieur.

O

Opérations d'aménagement d'ensemble :

Une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches de plusieurs logements, bureaux, commerces ou activités artisanales, et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire (comportant ou non division parcellaire).

P

Pan coupé : pan de mur qui remplace théoriquement l'angle abattu de la rencontre de deux murs.

Pièce principale : est considérée comme pièce principale toute pièce destinée aux séjour, cuisine, sommeil ou travail d'une manière continue (pièces de travail des bureaux, activités...)

Pièce secondaire : on appelle pièces secondaires les pièces autres que principales notamment les salles d'eau, salles de bain, buanderie, débarras, dégagement, escalier, lingerie...

Pleine terre : un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il présente une épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 2m50. A défaut d'une infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol cette épaisseur permet une évaporation progressive des eaux de pluie et limite le phénomène de ruissellement.

Propriété : une propriété est une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires. On parle également d'unité foncière (voir ce mot)

R

R 111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

R151-21 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

S

Secteur : c'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UBa, secteur dans lequel la hauteur des bâtiments sera différente de celle de la zone UB).

Servitudes d'utilité publique : les servitudes d'utilité publique sont des limitations administratives du droit de propriété et d'usage du sol. Elles sont visées par l'article L126-1 du Code de l'Urbanisme. Mises en œuvre par les services de l'Etat elles s'imposent aux autorités décentralisées lors de l'élaboration des documents d'urbanisme. Elles figurent en annexes au PLU.

Sol naturel avant travaux : sol naturel qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction, objet du permis de construire.

Soubassement : partie massive d'un bâtiment, construite au sol et ayant pour fonction réelle ou apparente de surélever les parties supérieures.

Souche : maçonnerie d'un conduit de cheminée située au-dessus de la toiture.

Surface perméable : Partie d'un terrain recouverte par tout type de revêtement permettant l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol.

Surplomb : élément ou partie d'élément dont le nu est en avant du nu d'un élément ou d'une partie placée en dessous. On appelle encorbellement le surplomb qui est porté par une suite de supports.

T

Terrain : un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire

Terrain ou unité foncière :

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.

U

Unité foncière : (voir terrain)

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent strictement à un même propriétaire.

V

Voie (sens générale) :

"Peuvent être considérés comme voie

a. Tout espace libre identifié comme voie publique ou privée dans les documents graphiques

b. Toute voie à créer relevant d'une des prescriptions suivantes :

i. Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale

ii. Voies à conserver, créer ou modifier

iii. Toute voie à créer ou à modifier des orientations d'aménagement

iv. Toute voie créée ou à créer dans le cadre d'une autorisation de lotir

c. Les liaisons piétonnes ne sont pas considérées comme des voies.

Voie en impasse

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.

Z

Zonage : Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UB, N, A...).

Remarque : Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

Zone :

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : U, N, A,...)

RAPPEL CODE CIVIL

Plantations et voisinage

Articles 670 à 673 du Code Civil

Le Code Civil indique dans son art. 671 :

«Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.»

PREAMBULE

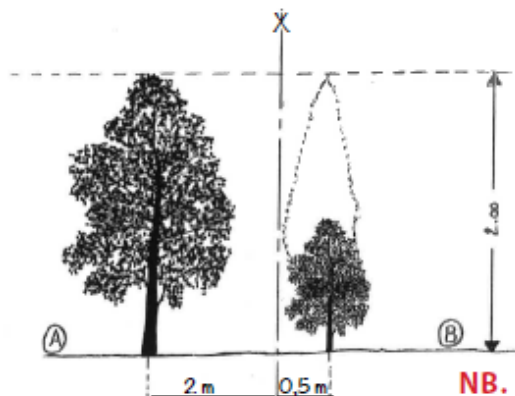
Vous ne pouvez pas faire de plantations trop près de la propriété du voisin. Afin de préserver les relations de bon voisinage et d'éviter les conflits engendrés par une branche qui dépasse sur la parcelle voisine, des racines qui endommagent le mur voisin, ..., des règles de plantations doivent être respectées.

Ainsi avant de planter, il convient **de se renseigner auprès de l'Administration (Mairie, Chambre d'Agriculture, Préfecture) pour connaître les règlements et les usages locaux et/ou, le cas échéant, consulter le règlement, cahier des charges du lotissement ou le règlement de copropriété ; à défaut, il faut se référer au Code Civil qui impose des règles de plantations.**

LES REGLES ?

Il s'agit donc des plantations **non mitoyennes**, qui concernent les arbres, les arbustes et arbrisseaux. Les autres plantations comme les fleurs, les vignes, ... ne sont pas concernées.

Ainsi, s'il n'existe pas de règles locales, c'est le code civil qui devra être respecté ; il faudra que les arbres, arbustes et arbrisseaux soient plantés à une distance minimale de **0,50 mètre si leur hauteur ne dépasse pas 2 mètres ; au delà de cette hauteur**, ils devront être plantés à une distance minimale de 2 mètres.



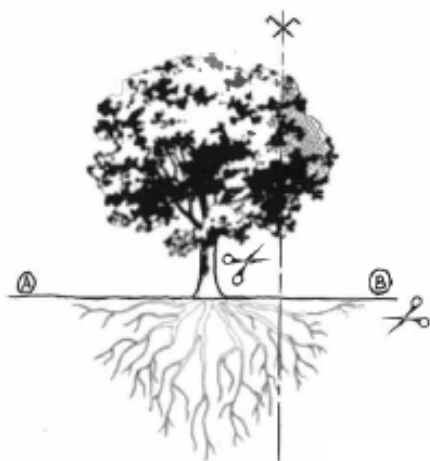
La distance se mesure à partir du milieu du tronc. La hauteur est mesurée au niveau du sol (si les deux terrains sont à des niveaux différents, la hauteur se mesure par rapport au niveau du terrain sur lequel l'arbre est planté).

NB. : L'arbre est un être vivant, il faut donc prévoir son évolution et le planter, en fonction de son futur développement, au bon endroit.

CE QUI EN DÉCOULE

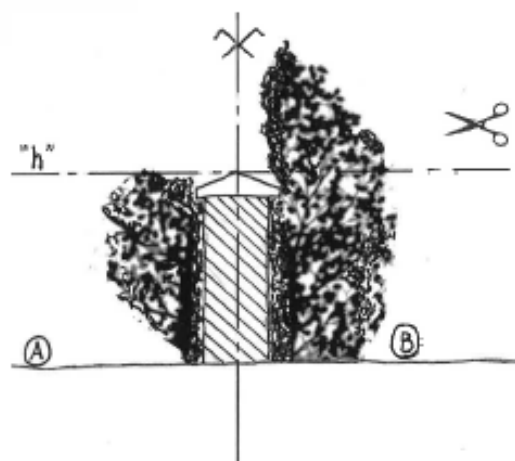
* Le voisin peut exiger que les plantations non conformes à ces règles soient arrachées ou réduites pour être à la hauteur réglementaire.

* Lorsque les branches surplombent le terrain du voisin, ce dernier peut obliger à les faire couper (il ne peut pas les couper lui-même). Il ne peut pas cueillir les fruits portés par ces branches mais seulement ramasser les fruits tombés naturellement sur son terrain.



* Par contre, si les racines, ronces ou brindilles colonisent sa propriété, le voisin peut les couper lui-même à la limite de la ligne séparative.

* Les arbres et arbustes peuvent être plantés sans respecter ces distances mais ils doivent l'être en espalier et ne doivent pas dépasser la crête du mur.



Le Code Civil :

- art. 672 :

«Le voisin peut exiger que les arbres, arbrisseaux et arbustes, plantés à une distance moindre que la distance légale, soient arrachés ou réduits à la hauteur déterminée dans l'article précédent, à moins qu'il n'y ait titre, destination du père de famille ou prescription trentenaire. Si les arbres meurent ou s'ils sont coupés ou arrachés, le voisin ne peut les remplacer qu'en observant les distances légales.»

- art. 673 :

«Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent. Si ce sont les racines, ronces ou brindilles qui avancent sur son héritage, il a le droit de les couper lui-même à la limite de la ligne séparative. Le droit de couper les racines, ronces et brindilles ou de faire couper les branches des arbres, arbustes ou arbrisseaux est imprescriptible.»

Définition de l'espalier : Rangée d'arbres (généralement fruitiers) dont les branches sont étendues, couchées, dressées contre un mur et assujetties soit avec des clous, soit par un treillage.

DES PRECISIONS

Rappel : Les règles (vues précédemment) s'appliquent aux **terrains privés** et pour les haies **non mitoyennes**.

Mitoyenneté d'une haie :

- après **accord entre voisins** une haie d'arbres ou d'arbustes peut être plantée sur la limite séparative servant ainsi de **clôture mitoyenne**. Les frais de mise en oeuvre, l'entretien et la récolte, le cas échéant, sont alors partagés.

Plantations en bordure des voies, d'espaces et de réseaux publics :

Les conditions et les distances de plantations aux abords des voies, espaces et réseaux publics sont dictées par :

- *le Code de la Voirie Routière,*
- *le Code Rural et de la Pêche Maritime,*
- *le Code Forestier,*
- *des lettres ministérielles,*
- *des arrêtés préfectoraux*
- *des arrêtés municipaux.*

Ces règles peuvent être différentes en fonction du type et du lieu du domaine public (chemin, route, carrefour, virage, cours d'eau, ligne électrique, voie de chemin de fer, ...) et du type de plantation (arbres, haies). **Il est donc indispensable de se renseigner auprès de la Mairie avant toute plantation en bordure du domaine public.**

Par exemple, en règle générale, il faudra respecter une distance de **2 mètres** pour planter **une haie** en bordure d'une **route départementale** et de **6 mètres** pour planter **un arbre** en bordure de cette même route.

Servitude de plantation : Il y a servitude quand :

- lors d'une division de parcelle en vue d'une vente, le nouveau propriétaire du lot devra **supporter** la présence des arbres même s'ils ne respectent plus la distance réglementaire ;
- lorsque les propriétaires successifs n'ont pas réagi pendant 30 ans à l'implantation à une distance non conforme d'arbres ; **c'est la prescription trentenaire.**

L'existence d'une servitude de plantation ne supprime pas l'obligation d'égouttage des branches qui dépassent chez le voisin (droit d'égouttage imprescriptible).

Réglementation des Vues et des Jours et de la servitude

Articles 675 à 680bis du Code Civil. Ces règles de distances s'appliquent uniquement en cas de propriétés contiguës.

PREAMBULE

Pour préserver **l'intimité de chacun**, le Code Civil impose des règles de distances minimales pour créer des ouvertures. On ne doit pas pouvoir voir chez le voisin. **Ces règles ne s'appliquent pas si l'ouverture donne sur la voie publique.**

Il est interdit de créer une ouverture occasionnant une Vue (quelle qu'elle soit) sans respecter la distance légale. Cependant, il est possible de créer un Jour pour laisser passer la lumière en respectant certaines conditions.

Il est donc nécessaire de préciser la définition :

- de la Vue et du Jour
- de la vue «droite» et de la vue «oblique»

DEFINITIONS

LA VUE : C'est une ouverture qui permet de voir à l'extérieur et qui laisse passer la lumière et l'air ; ainsi sont considérées comme des vues : les fenêtres, les portes-fenêtres, les baies vitrées, les velux (permettant une vue sur le terrain voisin), un balcon, une terrasse.

LE JOUR : C'est une ouverture qui ne laisse passer que la lumière mais pas l'air, elle ne s'ouvre pas et ne permet pas de voir ; elle doit donc être à verre dormant et opaque avec un treillis à maillage dont les mailles auront 10 cm d'ouverture minimum.

LA VUE DROITE : Elle permet de voir directement chez le voisin sans tourner la tête.

LA VUE OBLIQUE : Il faut tourner la tête pour voir chez le voisin.

LE CODE CIVIL

Les articles suivants du Code Civil imposent des règles de distance pour la création d'une ouverture.

Art. 675. «L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant».

Art. 676. «Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maille et verre dormant. Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer, dont les mailles auront un décimètre d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant.»

Art. 677. «Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.»

Art. 678. «On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et le dit héritage.»

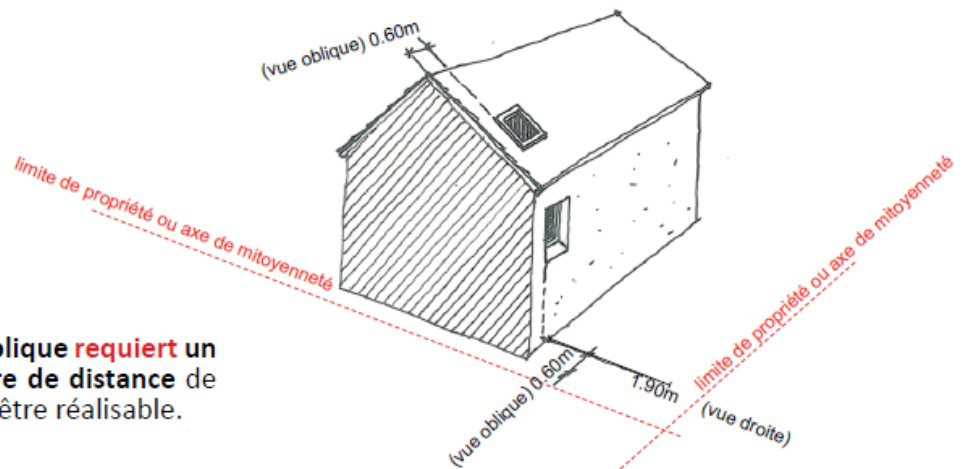
Art. 679. «On ne peut avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.»

Art. 680. «La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents, se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés.»

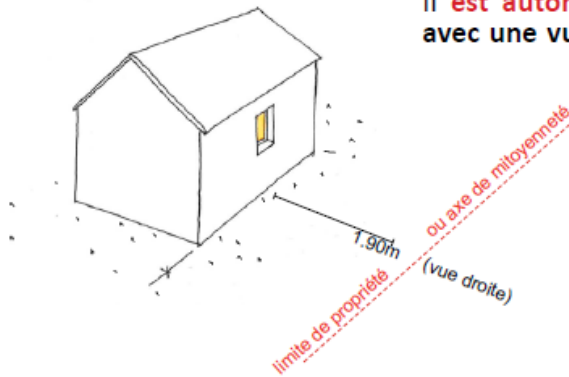
Art. 680bis. «Les limitations légales imposées aux voisins par la présente section ne sont pas applicables aux propriétés situées le long de voiries publiques et chemins de fer qui appartiennent au domaine public.»

Il est **interdit** de pratiquer des ouvertures même à verre dormant dans le mur mitoyen. Aucune Vue ne peut être créée sans respecter ces distances.

La création d'une **vue oblique** requiert un **minimum de 0,60 mètre** de distance de la parcelle voisine pour être réalisable.



Il est **autorisé** de créer une ouverture avec une vue droite à **1,90 m** minimum.



Si ces distances ne sont pas respectées, **seuls des Jours** pourront alors être aménagés à une **hauteur minimale de 2,60 m en rez-de-chaussée** et de **1,90 m à l'étage**.

chassis fixes ou pavés verre (mise en œuvre au nu extérieur)



Il peut être dérogé à ces règles avec l'accord du voisin ce qui entraînera une servitude de vue.

NB. : La règle locale dans le document d'urbanisme (**POS ou PLU**) de la commune peut être plus contraignante ; il peut, par exemple, être imposé un retrait de 3 mètres de la limite séparative pour pouvoir construire.

DES PRECISIONS

Comment calculer les distances ?



Pour la vue droite : la mesure se fait à partir du parement extérieur de l'ouverture, du rebord extérieur du balcon ou de la terrasse jusqu'à la limite séparative.

Pour la vue oblique : en se plaçant à l'angle de l'ouverture la plus proche de la propriété voisine.

Si la limite séparative est un mur qui vous appartient, la distance est calculée entre l'ouverture et la partie du mur située du côté de la propriété voisine ; en cas de mur mitoyen, la distance est calculée entre l'ouverture et le milieu de l'épaisseur du mur.

NB. : Lorsque deux propriétés sont séparées par un espace commun (ruelle, chemin, cour, rivière...) la distance légale de 1.90m ne se compte pas à partir du milieu de cet espace commun mais de la limite opposée.

Le Code Civil précise qu'il n'est pas obligatoire de respecter ces distances quand, soit :

- l'ouverture donnera sur la voie publique,
- la partie du terrain sur lequel s'exercera la vue est grevée d'une servitude de passage,
- l'ouverture donnera sur un mur aveugle ou sur un toit fermé,
- l'ouverture donnera sur une parcelle de terrain en indivision,
- l'ouverture pratiquée sur le toit ne permettra de voir que le ciel,

LA SERVITUDE DE VUE

Il y a une servitude de vue quand une ouverture est créée en deçà de la distance réglementaire et que le voisin ne peut pas s'y opposer car il y a :

- Un accord entre voisins : Il est possible de déroger aux obligations légales en établissant une convention entre voisins, autorisant à créer des ouvertures à une distance inférieure à la distance légale. Si cet accord est déposé chez un notaire pour publication à la Conservation des hypothèques, il s'appliquera aux futurs acquéreurs ; sinon, il s'appliquera uniquement aux propriétaires signataires.

- Une prescription trentenaire : Si votre voisin a créé une ouverture sans respecter les distances légales et que vous ne réagissez pas pendant 30 ans en l'assignant en justice, il acquiert alors une servitude de vue pour cette ouverture.

- Une division de propriété : Si un propriétaire divise son terrain en 2 parcelles et qu'une ouverture se situe en deçà des distances légales, l'acquéreur de la parcelle issue de la division devra supporter une servitude de vue.

PALETTE VEGETALE

Liste des végétaux

Nous proposons une liste non-exhaustive. La liste propose des essences indigènes et nous recommandons d'exclure de planter des essences non locales (thuyas...). Nous rappelons que ces essences non locales ne participent pas à l'identité végétale de la commune.

Il est recommandé d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques. (voir le guide d'information végétation en ville du RNSA, disponible sur le site www.pollens.fr).

ENTITE 1 – Un paysage agricole offrant des panoramiques sur le grand paysage de la vallée



HAIES / FORME LIBRE

On favorisera des essences au système racinaire profond afin de fixer les terres. Ces essences doivent accompagner les végétaux existants implantés autour de ces poches agricoles. Ces essences accompagneront aussi les lisières forestières

- | | |
|--------------------------------|--|
| - Aubépines - | Crataegus x monogyna |
| - Amélanchier vulgaire | - Amelanchier ovalis |
| - Aulne à feuille en cœur - | Alnus cordata |
| - Aulne glutineux | - Alnus glutinosa |
| - Bouleau verruqueux - | Betula verrucosa |
| - Bourdaine - | Rhamnus frangula |
| - Cerisier Sainte Lucie | - Prunus mahaleb |
| - Charme commun | - Carpinus betulus |
| - Chêne pédonculé - | Quercus robur |
| - Cormier | - Sorbus domestica |
| - Cornouiller mâle - | Cornus mas |
| - Cornouiller sanguin - | Cornus sanguinea |
| - Coudrier (noisetier) - | Corylus avellana |
| - Erable champêtre - | Acer campestre |
| - Erable sycomore - | Acer pseudoplatanus |
| - Fusain d'Europe - | Euonymus europaeus |
| - Hêtre commun - | Fagus sylvatica |
| - Houx commun | - Ilex aquifolium |
| - Merisier - | Prunus avium |
| - Poirier sauvage - | Pyrus pyraister (Possible de planter dans les prairies) |
| - Pommier sauvage - | Malus sylvestris (Possible de planter dans les prairies) |
| - Prunellier | - Prunus spinosa |
| - Sureau noir | - Sambucus nigra |
| - Tilleul à petites feuilles - | Tilia cordata |

ENTITE 2 – Un paysage humide en fond de vallée

Ces essences doivent accompagner le tissu végétal existant dans les marais (ambiance humide) :

- | | |
|------------------------|-----------------------------------|
| - Quercus palustris - | Chêne des marais |
| - Salix alba - | Saule (Forme naturelle ou têtard) |
| - Alnus glutinosa | - Aulne glutineux |
| - Saule blanc | - Salix alba |
| - Saule cendré | - Salix cinerea |
| - Saule des vanniers - | Salix viminalis |
| - Saule marsault - | Salix caprea |



Plantes humides :

- | | |
|------------------------|-----------------------|
| - Thypa angustifolia - | Massette |
| - Iris pseudoacorus - | Iris des marais |
| - Lythrum salicaria | - Salicaire |
| - Juncus inflexus | - Jonc courbé |
| - Scirpus lacustris | - Jonc des chaisiers |
| - Carex acutiformis - | Laîche des marais |
| - Carex pseudocyperus | - Laîche faux souchet |



ENTITE 3 – Le tissu rural de la commune

Vous trouverez ci-dessous une palette végétale évoquant le milieu rural.



LES JARDINS PRIVES ET ESPACES PUBLICS

L'impact des jardins privés sur l'espace public, en tant que prolongation visuelle est indispensable. On privilégiera une palette variée, fleurie et cohérente avec le caractère architectural et rural (essences locales).

Haies taillées

Nous privilégions le choix de la haie taillée (environ 1.2 à 1.5 m de hauteur) dans la partie historique de la commune (cœur de la commune). Cette haie taillée se structure avec les typologies architecturales des bâtiments. Elles participent entièrement à la qualité des espaces publics.

- | | |
|----------------------|--------------------|
| - Carpinus betulus - | Charmes |
| - Troène - | Ligustrum vulgare |
| - Lonicera - | Lonicera nitida |
| - Hêtre | - Fagus sylvatica |
| - Buis - | Buxus sempervirens |



Charmille

Haie basse en mélange
(Aubépines, ...)

Hêtre

ARBRES ISOLES OU DANS LES HAIES

- | | |
|---------------------------|----------------------|
| - Tilia | - Tilleul |
| - Sophora japonica | - Sophora |
| - Betula utilis | - Bouleau |
| - Quercus robur | - Chêne pédonculé |
| - Amélanchier vulgaire | - Amelanchier ovalis |
| - Aulne à feuille en cœur | - Alnus cordata |
| - Bouleau verruqueux - | Betula verrucosa |
| - Charme commun | - Carpinus betulus |
| - Erable champêtre | - Acer campestre |
| - Hêtre commun - | Fagus sylvatica |
| - Merisier | - Prunus avium |
| - Poirier - | Pyrus |
| - Pommier | - Malus |
| - Prunellier - | Prunus spinosa |

ARBUSTES / VIVACES

Nous proposons un profil en forme libre sur les extensions de la commune. Cette limite végétale affirmera l'évolution architecturale de la commune et son insertion dans le grand paysage :

- | | |
|---------------------|---------------------|
| - Prunellier | - Prunus spinosa |
| - Rosa rugosa | - Rosiers sauvages |
| - Rosiers | |
| - Erable champêtre- | Acer campestre |
| - Chèvrefeuille - | Lonicera nitida |
| - Clématite | |
| - Viorne obier | - Viburnum opulus |
| - Houx - | Ilex aquifolium |
| - Noisetiers - | Corylus avellana |
| - Troène - | Ligustrum vulgare |
| - Sureau | - Syringa vulgaris |
| - Fusain d'Europe - | Euonymus europaeus |
| - Seringat | - Philadelphus |
| - Géraniums vivaces | |
| - Buis - | Buxus sempervirens |
| - Lilas | - Syringa |
| - Deutzia | - Deutzia |
| - Hortensias | Hydrangea Annabelle |

