

Département d'Eure-et-Loir
Commune de

G u i l l e v i l l e



PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du
approuvant le Plan Local d'Urbanisme

AGENCE ROUMET-GUITEL

Urbanisme, développement, paysage
40 rue des Rouliers - 28 000 Chartres
02 37 35 00 00
roumet.guitel@wanadoo.fr

Règlement

5

Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UH	12
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	23
CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU	24
CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AU	27
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE	30
CHAPITRE I : RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE A	31
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE	39
CHAPITRE I : RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE N	40
LEXIQUE	48

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

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

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

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

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

- Articles L 111-9 et L 111-10 permettant de surseoir à statuer sur toute demande qui serait de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse une opération déclarée d'utilité publique ou des travaux pris en considération par une collectivité,
- Article L 111-4 permettant de refuser les permis de construire lorsque le projet de construction n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics d'eau d'assainissement et d'électricité et que la collectivité n'est pas en mesure préciser dans quel délai et par qui elle le sera,

- Article R 111-2, permettant de refuser les permis de construire qui sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique,
- Article R 111-4, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique,
- Article R 111-15, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire qui sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement,
- Article R 111-21, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

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

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

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute

nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

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

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

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

4) Demeurent également applicables :

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

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

- les espaces naturels sensibles des Départements (E.N.S.);
- le droit de préemption urbain (DPU),
- les secteurs faisant l'objet d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble
- les périmètres de déclaration d'utilité publique
- les projets d'intérêt général...

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en 4 zones :

- 1) Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones U,
- 2) Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones AU,
- 3) Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont les zones A
- 4) Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont les zones N

A l'intérieur de ces zones sont délimités les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts régis par l'article L 123-1 du code de l'urbanisme. Ces emplacements ne peuvent recevoir d'autre affectation que celle prévue. Ils sont repérés sur les documents graphiques et répertoriés en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 3 sections et 14 articles : le règlement peut comprendre tout ou partie des articles suivants.

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

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

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9: Emprise au sol des constructions

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 12 : Obligations en matière de stationnement

Article 13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Section III : Possibilités Maximales d'occupation des sols

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

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

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

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

REGLES APPLICABLES A LA ZONE UH

ARTICLE UH0 : CARACTERE DE LA ZONE

La zone UH englobe les constructions du bourg de Guilleville. Elle est destinée à l'habitat ainsi qu'aux activités, équipements et services compatibles avec celui-ci. Elle doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

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

Pour les projets de réhabilitation de bâtiments existants et de construction neuve, le pétitionnaire pourra s'appuyer sur les recommandations des Fiches Architecturales du Pays de Beauce.

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

ARTICLE UH1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les dépôts de véhicules soumis à déclaration,
- les dépôts de matériaux et déchets de toutes natures à l'air libre,
- le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation au dessus d'une caravane,
- les terrains de campings et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- la création de nouvelles activités industrielles ou d'entrepôts,
- les constructions et installations soumises à autorisation et à déclaration, selon la législation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

ARTICLE UH 2 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

- les constructions à usage d'habitations et leurs annexes,
- les constructions à usage commercial, artisanal, hôtelier, d'équipement et de services et leurs annexes, à condition que les nuisances engendrées soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- l'aménagement, l'extension des constructions existantes,
- la reconstruction après sinistre des constructions existantes,
- le changement de destination des bâtiments existants,
- l'aménagement et la restauration des corps de ferme sous réserve de la préservation du caractère architectural originel,
- l'aménagement, l'extension et la création de bâtiments liés aux activités agricoles, sous réserve que leur destination et leur aspect soient compatibles avec le voisinage,
- les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public,
- les aires de stationnement de plus de 10 unités,
- les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés à des ouvrages et constructions autorisés par le caractère de la zone.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE DES TERRAINS

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

ARTICLE UH 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

UH 4.1 - Principe du droit du terrain

Cf. lexique

Le raccordement aux réseaux publics au droit du terrain est à la charge du constructeur.

UH 4.2 - Alimentation en eau potable

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

UH 4.3 - Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires.

Dans le cas de réhabilitation ou réinvestissement de logements anciens implantés sur une parcelle trop petite pour recevoir l'un des dispositifs d'assainissement cités précédemment, le pétitionnaire pourra avoir recours à un autre système d'assainissement dans la mesure où celui-ci lui permet de satisfaire aux exigences d'assainissement imposées par la loi.

De plus, des dispositions différentes peuvent s'appliquer pour la réalisation de dispositifs d'assainissement autonomes regroupés privés dans la mesure où ils permettent de satisfaire aux exigences d'assainissement imposées par la loi.

A titre de recommandation et selon les dispositions du plan de zonage d'assainissement, ces dispositifs peuvent être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif s'il se réalise.

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

UH 4.4 - Assainissement des eaux pluviales

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

En vue de limiter les débits issus des eaux de ruissellement de toitures et de surfaces imperméabilisées, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés (bassins, citernes, etc.) et proportionnés permettant leur rétention et infiltration. Les eaux de trop plein seront évacuées vers le réseau collecteur.

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

4 UH 4.5 - Electricité

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

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

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

UH 4.6 - Télécommunications

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

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

ARTICLE UH 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les terrains devront présenter des caractéristiques satisfaisantes (surface, configuration, etc.) pour permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

De plus, des dispositions différentes peuvent s'appliquer pour la réalisation de dispositifs d'assainissement autonomes regroupés privés dans la mesure où ils permettent de satisfaire aux exigences d'assainissement imposées par la loi.

Les constructions sur les parcelles situées à l'arrière d'une construction existante, ne présentant pas de façade sur rue et ayant chacune un accès privé ou étant desservie par un droit de passage sont interdites. Cette disposition vise à exclure les constructions individuelles en "second rideau" ou en "drapeau", et également les ensembles de constructions nouvelles desservies par une cour commune (*Cf. lexique*).

ARTICLE UH 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions tiendra compte de l'ordonnancement du bâti existant, notamment du rythme des pignons ou des façades sur rue.

Toute construction devra s'implanter, soit à l'alignement, soit avec un retrait de 5 mètres au minimum des voies existantes ou à créer.

En cas de retrait de tout ou partie de la construction, la continuité visuelle de l'alignement doit être assurée au moyen d'un aménagement approprié (mur de clôture, haie, etc.).

Les portails seront implantés avec un retrait de 3 mètres par rapport à la limite du domaine public afin de laisser une emprise pour le stationnement.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer :

- aux constructions d'équipements publics,
- aux constructions nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public,
- à la reconstruction après sinistre de bâtiments existants,
- à l'aménagement et l'extension de constructions existantes,
- aux annexes des constructions à destination d'habitation,
- aux opérations d'ensemble (ensemble de constructions nouvelles réalisées par un même constructeur).

ARTICLE UH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions tiendra compte de l'ordonnancement du bâti existant, notamment de la mitoyenneté des façades ou pignons sur rue.

Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative ou avec une marge de retrait qui doit être au moins égale à 3 mètres.

Les annexes seront si possible intégrées à la composition de la clôture et sur l'une ou l'autre des limites séparatives de propriété.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer :

- aux constructions d'équipements publics,
- aux constructions nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public,
- à la reconstruction après sinistre de bâtiments existants,
- à l'aménagement et l'extension de constructions existantes,
- aux opérations d'ensemble (ensemble de constructions nouvelles réalisées par un même constructeur).

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

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences en matière de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité publique (ensoleillement) soient assurées.

ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UH10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitation auront au maximum trois niveaux habitables, combles et sous sol compris. Elles seront donc de type :

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

Pour les annexes (garages, etc.), la hauteur maximale autorisée est de 6 mètres, mesurée entre le sol naturel et le faîtage.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer :

- pour harmonisation avec les constructions voisines,
- aux constructions d'équipements publics,

- aux constructions nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public,
- à la reconstruction après sinistre de bâtiments existants,
- à l'aménagement et l'extension de constructions existantes,
- aux bâtiments agricoles,
- aux opérations d'ensemble (ensemble de constructions nouvelles réalisées par un même constructeur).

ARTICLE UH 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

UH 11.1 - Rappel

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

UH 11.2 - Adaptation au sol

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

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

UH 11.3 - Aspect extérieur des constructions

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

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

UH 11.3.1 - Bâti ancien traditionnel

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

A cet effet, les dispositions suivantes sont souhaitées :

- Les extensions accolées à du bâti ancien devront être conçues de façon à s'harmoniser avec l'existant notamment par leur volumétrie, leurs gabarits (constructions plus longues que hautes, toitures à 1 ou 2 pans, pentes de toitures comprises entre 35 et 50° et leur aspect (emploi de matériaux similaires ou équivalents à

ceux utilisés pour le bâtiment d'origine en façade comme pour les toitures).

- Les modifications de l'aspect extérieur (nouveaux percements, etc.) seront faites en respectant la composition générale du bâtiment concerné (perçement sur les pignons autorisé si l'exposition le justifie, dimensions plus hautes que larges, coffre des volets roulants invisibles depuis le domaine public, etc).
- Les rénovations d'appareillage de pierres de taille ou de briques seront réalisées selon le dessin et l'aspect d'origine.
- Les toitures initialement réalisées en petites tuiles plates ou en ardoise, le plus souvent de format 16*24 cm, seront restaurées avec ces matériaux (sauf contrainte technique incontournable).
- Les murs de clôtures en maçonnerie devront être conservés.

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

UH 11.3.2 - Constructions neuves

Les constructions neuves pourront être conçues soit en reprenant des caractères architecturaux propres au secteur géographique concerné, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. Dans ce dernier cas, des matériaux et des formes architecturales contemporaines seront autorisés.

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

UH 11.3.2.1 – Usage des matériaux

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

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

Les enduits doivent être traités simplement et l'utilisation de teintes pastel est demandée (teintes allant du beige pâle à beige rose orangé). Les couleurs vives sont proscrites de même que l'emploi de ciment gris.

UH 11.3.2.2 – Toitures

D'une manière générale, les toitures auront deux pentes au minimum avec une pente principale comprise entre 35 et 50°. Les pans peuvent comporter des décrochements.

D'autres dispositions sont possibles :

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

L'emploi de la tuile plate, de couleur brun non uniforme, ou de l'ardoise, de couleur gris coloré, est souhaité. D'autres matériaux de couverture, traditionnels ou contemporains peuvent être acceptés s'ils s'adaptent au bâtiment concerné et à son environnement architectural.

UH 11.3.2.3 – Lucarnes et châssis de toiture

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture. Les lucarnes devront être de proportion plus haute que large.

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

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

UH 11.3.3 - Divers

Les antennes paraboliques de télévision et les éléments de climatisation ne devront pas être disposés en façade sur rue.

UH 11.3.4 - Clôtures

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel des ouvrages similaires existants dans le voisinage. Les éléments et matériaux hétéroclites sont interdits. La hauteur des clôtures, qu'elles soient minérales ou végétales, est limitée à 2 mètres.

Les parpaings non enduits ainsi que les panneaux de béton brut de plus de 1 mètre de hauteur sont interdits en façade sur rue.

ARTICLE UH 12 : STATIONNEMENT

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

Il sera exigé :

- deux places de stationnement au minimum pour tout logement créé, à l'exception des logements locatifs financés par l'Etat,
- pour les autres constructions (commerces, bureaux), le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de l'activité exercée.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² (stationnement et accès).

ARTICLE UH13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être plantés ou faire l'objet d'un aménagement paysager.

**SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES
D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE UH14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE III: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE I

REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU

ARTICLE 1AU0 : CARACTERE DE LA ZONE

• Identification de la zone 1 AU

La zone 1AU est une zone proche d'une zone urbanisée, peu ou pas encore équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future à court terme sous la forme d'opérations d'aménagement à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Elle deviendra une zone UH une fois qu'elle aura été urbanisée.

Rappel : article R123-6 du code de l'urbanisme

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

• Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU

L'ouverture de la zone 1AU est conditionnée par :

- la mise en place d'une solution globale visant à améliorer la qualité de l'eau potable distribuée dans la commune c'est-à-dire le raccordement au réseau interconnecté de Janville-Toury-Le Puiset,
- la réalisation d'aménagement ou de construction compatibles avec les dispositions des orientations particulières d'aménagement (pièce n°3 du PLU) auxquelles le pétitionnaire devra se référer.

• Recommandations

Le pétitionnaire pourra s'appuyer sur les recommandations des Fiches Architecturales du Pays de Beauce

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

ARTICLE 1AU1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES

Les occupations du et utilisations du sol interdites sont identiques à celles présentées en zone UH.

**ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL
SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les occupations et utilisations du sol admises sont celles indiquées en zone UH.

**SECTION II : CONDITIONS DE
L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 1AU3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE DES
TERRAINS**

Les règles applicables sont celles de la zone UH et des orientations d'aménagement particulières, le cas échéant.

ARTICLE 1AU4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles applicables sont celles de la zone UH et des orientations d'aménagement particulières, le cas échéant.

**ARTICLE 1AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS
CONSTRUCTIBLES**

Les règles applicables sont celles de la zone UH et des orientations d'aménagement particulières, le cas échéant.

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

Les règles applicables sont celles de la zone UH et des orientations d'aménagement particulières, le cas échéant..

**ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR
RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles applicables sont celles de la zone UH et des orientations d'aménagement particulières, le cas échéant.

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

Les règles applicables sont celles de la zone UH et des orientations d'aménagement particulières, le cas échéant.

ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL

Les règles applicables sont celles de la zone UH et des orientations d'aménagement particulières, le cas échéant.

ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les règles applicables sont celles de la zone UH et des orientations d'aménagement particulières, le cas échéant.

ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les règles applicables sont celles de la zone UH et des orientations d'aménagement particulières, le cas échéant.

ARTICLE 1AU12 : STATIONNEMENT

Les règles applicables sont celles de la zone UH et des orientations d'aménagement particulières, le cas échéant.

ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les règles applicables sont celles de la zone UH et des orientations d'aménagement particulières, le cas échéant.

**SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES
D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les règles applicables sont celles de la zone UH et des orientations d'aménagement particulières, le cas échéant.

CHAPITRE II

REGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AU

ARTICLE 2AU 0 : CARACTERE DE LA ZONE

• Identification de la zone 2 AU

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

Rappel : article R123-6 du code de l'urbanisme

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

• Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU

L'ouverture de la zone 1AU est conditionnée par :

- la mise en place d'une solution globale visant à améliorer la qualité de l'eau potable distribuée dans la commune c'est-à-dire le raccordement au réseau interconnecté de Janville-Toury-Le Puiset,
- une modification du plan local d'urbanisme,
- la réalisation d'aménagement ou de construction compatibles avec les dispositions des orientations particulières d'aménagement (pièce n°3 du PLU) auxquelles le pétitionnaire devra se référer, le cas échéant.

• Recommandations

Le pétitionnaire pourra s'appuyer sur les recommandations des Fiches Architecturales du Pays de Beauce

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

**ARTICLE 2AU1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL
INTERDITES**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU2 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL
SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Non réglementé

**SECTION II : CONDITIONS DE
L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 2AU3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE DES
TERRAINS**

Non réglementé

ARTICLE 2AU4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

**ARTICLE 2AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS
CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

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

Non réglementé

**ARTICLE 2AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR
RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementé

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

Non réglementé

ARTICLE 2AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Non réglementé

ARTICLE 2AU12 : STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

**SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES
D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE 2AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I

RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE A

ARTICLE A0: CARACTERE DE LA ZONE

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

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

Pour les projets de réhabilitation de bâtiments existants et de construction neuve, le pétitionnaire pourra s'appuyer sur les recommandations des Fiches Architecturales du Pays de Beauce.

Cette zone comprend un secteur AH qui englobe les habitations de Boissay, Marray, Boinville, Constantine et Saint-Martin. Seules les interventions sur le bâti existant sont autorisées dans ce secteur.

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

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES

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

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation,
- les terrains de campings et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

A 2.1 - Dispositions applicables à l'ensemble de la zone A

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole à condition de se situer à moins de 50 mètres des bâtiments agricoles existants,
- les activités de diversification agricole à condition qu'elles soient développées dans le corps des bâtiments existants,
- l'aménagement, l'extension des constructions existantes,

- la reconstruction après sinistre des constructions existantes,
- les équipements et ouvrages nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public,
- les ouvrages destinés à la production d'énergie à partir des ressources locales, y compris les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) entrant dans ce cadre.

A 2.2 - Dispositions applicables dans le secteur AH

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la création de logements par transformation des constructions existantes,
- l'aménagement, l'extension ou la construction de bâtiments liés aux activités agricoles existantes, sous réserve qu'ils soient très proches du siège de celle-ci,
- la reconstruction après sinistre,
- la construction d'annexes.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 : ACCES et VOIRIE

3.2 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A 4.1 - Principe du droit du terrain

Cf. lexique

Le raccordement aux réseaux publics au droit du terrain est à la charge du constructeur.

A 4.2 - Alimentation en eau potable

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

A 4.3 - Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires.

Dans le cas de réhabilitation ou réinvestissement de logements anciens implantés sur une parcelle trop petite pour recevoir l'un des dispositifs d'assainissement cités précédemment, le pétitionnaire pourra avoir recours à un autre système d'assainissement dans la mesure où celui-ci lui permet de satisfaire aux exigences d'assainissement imposées par la loi.

De plus, des dispositions différentes peuvent s'appliquer pour la réalisation de dispositifs d'assainissement autonomes regroupés privés dans la mesure où ils permettent de satisfaire aux exigences d'assainissement imposées par la loi.

A titre de recommandation et selon les dispositions du plan de zonage d'assainissement, ces dispositifs peuvent être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif s'il se réalise.

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

A 4.4 - Assainissement des eaux pluviales

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

En vue de limiter les débits issus des eaux de ruissellement de toitures et de surfaces imperméabilisées, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés (bassins, citernes, etc.) et proportionnés permettant leur rétention et infiltration.

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

A 4.5 - Electricité

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

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

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

A 4.6 - Télécommunications

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

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

ARTICLE A5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les terrains devront présenter des caractéristiques satisfaisantes (surface, configuration, etc.) pour permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions tiendra compte de l'ordonnancement du bâti existant, notamment du rythme des pignons ou des façades sur rue.

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A 7.1 – Cas général

Les constructions pourront s'implanter librement sur la parcelle.

A 7.2 – Dispositions applicables dans le secteur AH

L'implantation des constructions tiendra compte de l'ordonnancement du bâti existant, notamment du rythme des pignons ou des façades sur rue.

Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative ou avec une marge de retrait qui doit être au moins égale à 3 mètres.

Les annexes seront si possible intégrées à la composition de la clôture et sur l'une ou l'autre des limites séparatives de propriété.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer :

- aux constructions d'équipements publics,
- aux constructions nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public,
- à la reconstruction après sinistre de bâtiments existants,
- à l'aménagement et l'extension de constructions existantes.

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

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

A 10.1 – Dispositions concernant les bâtiments agricoles

Sans objet

A 10.2 – Dispositions concernant les constructions à usage d'habitation

Les constructions à usage d'habitation auront au maximum trois niveaux habitables, combles et sous sol compris. Elles seront donc de type :

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

Pour les annexes (garages, etc.), la hauteur maximale autorisée est de 6 mètres, mesurée entre le sol naturel et le faîtage.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer :

- pour harmonisation avec les constructions voisines,
- aux constructions d'équipements publics,
- aux constructions nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public,
- à la reconstruction après sinistre de bâtiments existants,
- à l'aménagement et l'extension de constructions existantes.

ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

A 11.1 - Rappel

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

A 11.2 - Adaptation au sol

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

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

A 11.3 - Aspect extérieur des constructions

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

A 11.3.1 - Bâti ancien traditionnel

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

A cet effet, les dispositions suivantes sont souhaitées

- Les extensions accolées à du bâti ancien devront être conçues de façon à s'harmoniser avec l'existant notamment par leur volumétrie, leurs gabarits (constructions plus longues que hautes, toitures à 1 ou 2 pans, pentes de toitures comprises entre 35 et 50° et leur aspect (emploi de matériaux similaires ou équivalents à

ceux utilisés pour le bâtiment d'origine en façade comme pour les toitures),

- Les modifications de l'aspect extérieur (nouveaux percements, etc.) seront faites en respectant la composition générale du bâtiment concerné (perçement sur les pignons autorisé si l'exposition le justifie, dimensions plus hautes que larges, coffre des volets roulants invisibles depuis le domaine public, etc).
- Les rénovations d'appareillage de pierres de taille ou de briques seront réalisées selon le dessin et l'aspect d'origine.
- Les toitures initialement réalisées en petites tuiles plates ou en ardoise, le plus souvent de format 16*24 cm, seront restaurées avec ces matériaux (sauf contrainte technique incontournable).
- Les murs de clôtures en maçonnerie devront être conservés.

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

A 11.3.2 - Constructions neuves

Les constructions neuves pourront être conçues soit en reprenant des caractères architecturaux propres au secteur géographique concerné, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. Dans ce dernier cas, des matériaux et des formes architecturales contemporaines seront autorisés.

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

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

A 11.3.3 - Usage des matériaux

A 11.3.3.1 - Dispositions générales

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

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

A 11.3.3.2 - Bâtiments agricoles

L'emploi de la pierre, du bois, de la tuile est souhaité. Les bardages métalliques galvanisés sont autorisés uniquement en bardage et non en toiture, à conditions qu'ils soient plus clairs ou de même teinture que la toiture. La couleur des matériaux utilisés devra être choisie parmi les teintes sombres, proches du noir (vert-gris, brun-rouge, bleu-anthracite). Les couleurs vives et brillantes, l'emploi du blanc ainsi les finitions brillantes sont proscrites.

A 11.3.3.3 - Constructions à usage d'habitation

Les enduits doivent être traités simplement et l'utilisation de teintes pastel est demandée (teintes allant du beige pâle à beige rose orangé). Les couleurs vives sont proscrites de même que l'emploi de ciment gris.

A 11.3.4 - Toitures

A 11.3.4.1 - Bâtiments agricoles

Les finitions galvanisées, ainsi que les couleurs vives et brillantes sont interdites.

A 11.3.4.2 - Constructions à usage d'habitation

D'une manière générale, les toitures auront deux pentes au minimum avec une pente principale comprise entre 35 et 50°. Les pans peuvent comporter des décrochements.

D'autres dispositions sont possibles :

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

L'emploi de la tuile plate, de couleur brun non uniforme, ou de l'ardoise, de couleur gris coloré, est souhaité. D'autres matériaux de couverture, traditionnels ou contemporains peuvent être acceptés s'ils s'adaptent au bâtiment concerné et à son environnement architectural.

A 11.3.4.3 - Matériaux de toiture

L'emploi de la tuile plate, de couleur rouge brun non uniforme, ou de l'ardoise, de couleur gris coloré, est souhaité. D'autres matériaux de couverture, traditionnels ou contemporains peuvent être acceptés s'ils s'adaptent au bâtiment concerné et à son environnement architectural.

A 11.3.4.4 - Lucarnes et châssis de toiture

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture. Les lucarnes devront être de proportion plus haute que large.

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

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

A 11.4 – Divers

Les antennes paraboliques de télévision et les éléments de climatisation ne devront pas être disposés en façade sur rue.

A 11.6 – Clôtures

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel des ouvrages similaires existants dans le voisinage. Les éléments et matériaux hétéroclites sont interdits.

La hauteur des clôtures, qu'elles soient minérales ou végétales, est limitée à 2 mètres.

Les parpaings non enduits ainsi que les panneaux de béton brut de plus de 1 mètre de hauteur sont interdits en façade sur rue.

ARTICLE A12 : STATIONNEMENT

A 12.1 - Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques grâce à des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain proche de ces constructions. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² (stationnement et accès).

A 12.2 - Dispositions applicables dans le secteur AH

Il sera exigé :

- deux places de stationnement au minimum pour tout logement créé, à l'exception des logements locatifs financés par l'Etat,
- pour les autres constructions (commerces, bureaux), le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de l'activité exercée.

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

**SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES
D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE V: DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I

RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE N

ARTICLE N0: CARACTERE DE LA ZONE

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

La zone N comprend :

- un secteur NE (équipement), qui regroupe les équipements publics (cimetière et terrain de loisirs),
- un secteur NL (loisirs) défini autour de l'activité de motocross.

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

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

N 2.1 - Dispositions applicables à l'ensemble de la zone N

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

- l'aménagement, la réfection et l'extension mesurée (cf. lexique) des constructions ou installations existantes,
- la reconstruction après sinistre des constructions existantes,
- les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou reconnus d'intérêt public, dans la mesure où, pour des raisons techniques, leurs implantations n'ont pu être envisagées dans d'autres zones,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à des équipements publics.

N 2.2 - Dispositions applicables aux secteurs NE et NL

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

- les travaux, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des équipements ou activités existants,
- l'aménagement, la restauration et l'extension des bâtiments existants.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE DES TERRAINS

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

ARTICLE N4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

N 4.1 - Principe du droit du terrain

Cf. lexique

Le raccordement aux réseaux publics au droit du terrain est à la charge du constructeur.

N 4.2 - Alimentation en eau potable

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

N 4.3 - Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires.

Dans le cas de réhabilitation ou réinvestissement de logements anciens implantés sur une parcelle trop petite pour recevoir l'un des dispositifs d'assainissement cités précédemment, le pétitionnaire pourra avoir recours à un autre système d'assainissement dans la mesure où celui-ci lui permet de satisfaire aux exigences d'assainissement imposées par la loi.

De plus, des dispositions différentes peuvent s'appliquer pour la réalisation de dispositifs d'assainissement autonomes regroupés privés dans la mesure où ils permettent de satisfaire aux exigences d'assainissement imposées par la loi.

A titre de recommandation et selon les dispositions du plan de zonage d'assainissement, ces dispositifs peuvent être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif s'il se réalise.

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

N 4.4 - Assainissement des eaux pluviales

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

En vue de limiter les débits issus des eaux de ruissellement de toitures et de surfaces imperméabilisées, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés (bassins, citernes, etc.) et proportionnés permettant leur rétention et infiltration.

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

N 4.5 - Electricité

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

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

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

N 4.6 - Télécommunications

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

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

ARTICLE N5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront s'implanter librement sur la parcelle.

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront s'implanter librement sur la parcelle.

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

Sans objet

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne doivent pas excéder une hauteur de 9 mètres, mesurée entre le point bas du sol naturel et le faîtage.

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

N 11.1 - Rappel

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

N 11.2 - Adaptation au sol

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

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

N 11.3 - Aspect extérieur des constructions

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

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

N 11.3.1 - Bâti ancien traditionnel

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

A cet effet :

- Les extensions accolées à du bâti ancien devront être conçues de façon à s'harmoniser avec l'existant notamment par leur volumétrie, leurs gabarits (constructions plus longues que hautes, toitures à 1 ou 2 pans, pentes de toitures comprises entre 35 et 50° et leur aspect (emploi de matériaux similaires ou équivalents à ceux utilisés pour le bâtiment d'origine en façade comme pour les toitures),
- Les modifications de l'aspect extérieur (nouveaux percements, etc.) seront faites en respectant la composition générale du bâtiment concerné (pas de percement sur les pignons, dimensions

plus hautes que larges, coffre des volets roulants invisibles depuis l'extérieur, etc.).

- Les rénovations d'appareillage de pierres de taille ou de briques seront réalisées selon le dessin et l'aspect d'origine.
- Les toitures initialement réalisées en petites tuiles plates ou en ardoise, le plus souvent de format 16*24 cm, seront restaurées avec ces matériaux (sauf contrainte technique incontournable).
- Les murs de clôtures en maçonnerie devront être conservés.

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

N 11.3.2 - Constructions neuves

Les constructions neuves pourront être conçues soit en reprenant des caractères architecturaux propres au secteur géographique concerné, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. Dans ce dernier cas, des matériaux et des formes architecturales contemporaines seront autorisés.

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

N 11.3.2.1 - Usage des matériaux

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

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

Les enduits doivent être traités simplement et l'utilisation de teintes pastel est demandée (teintes allant du beige pâle à beige rose orangé). Les couleurs vives sont proscrites de même que l'emploi de ciment gris.

N 11.3.2.2 - Toitures

D'une manière générale, les toitures auront deux pentes au minimum avec une pente principale comprise entre 35 et 50°. Les pans peuvent comporter des décrochements.

D'autres dispositions sont possibles :

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

N 11.3.2.3 – Matériaux de toiture

L'emploi de la tuile plate, de couleur rouge brun non uniforme, ou de l'ardoise, de couleur gris coloré, est souhaité. D'autres matériaux de couverture, traditionnels ou contemporains peuvent être acceptés s'ils s'adaptent au bâtiment concerné et à son environnement architectural.

N 11.3.2.4 - Lucarnes et châssis de toiture

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

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

N 11.5 – Divers

La pose de volets roulants est autorisée sur les constructions anciennes à condition que le coffre ne dépasse pas du plan de la façade. Il est souhaitable que le coffre soit invisible depuis l'extérieur.

Les antennes paraboliques de télévision et les éléments de climatisation ne devront pas être disposés en pignon ou en façade sur rue.

N 11.6 - Clôtures

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel des ouvrages similaires existants dans le voisinage.

Les éléments et matériaux hétéroclites sont interdits. La hauteur des clôtures, qu'elles soient minérales ou végétales, est limitée à 2 mètres.

ARTICLE N12 : STATIONNEMENT

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

Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de l'activité exercée. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² (stationnement et accès).

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

LEXIQUE

AFFOUILLEMENT

Creusement localisé d'un terrain.

ANNEXE

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

ARTICLE 640 DU CODE CIVIL

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

ARTICLE 641 DU CODE CIVIL

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

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

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

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

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

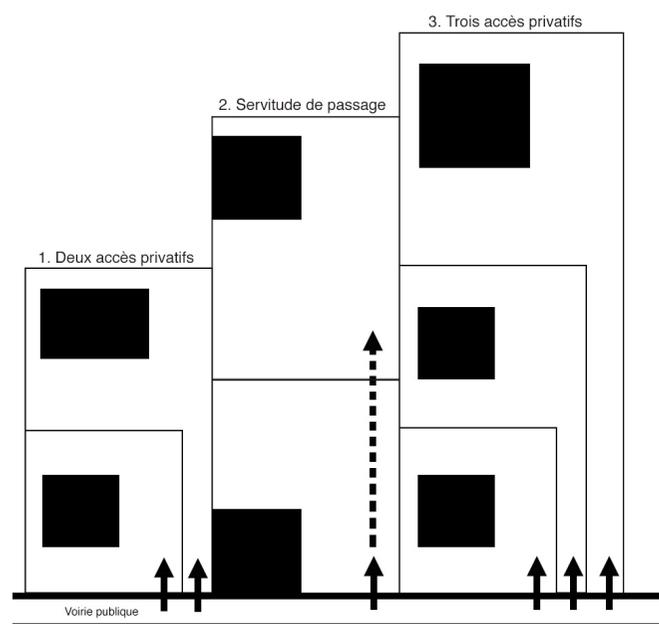
Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en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

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

ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

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

CONSTRUCTIONS " EN SECOND RIDEAU" OU " EN DRAPEAU"



COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

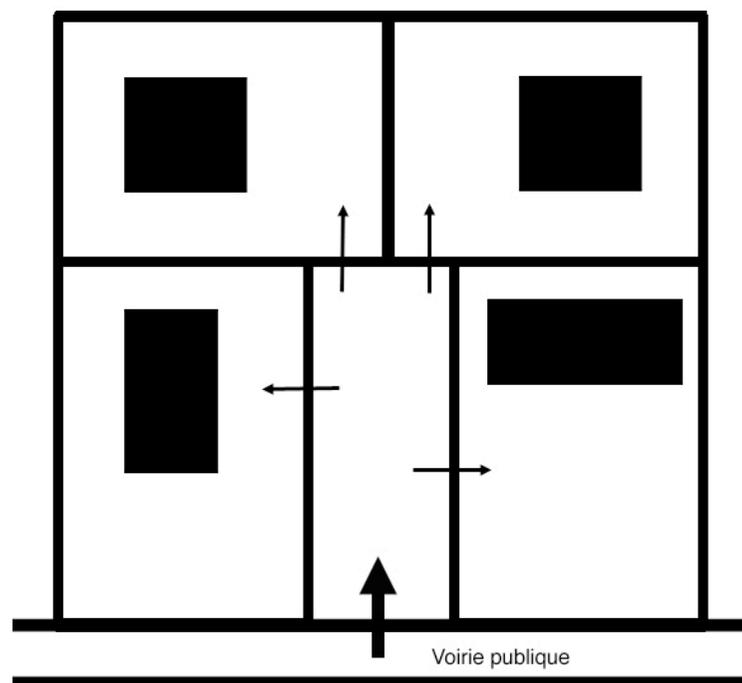
Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) détermine la surface de plancher constructible (SHON) par rapport à la surface du terrain.

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



COUR COMMUNE

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



EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment. Elle correspond à la projection verticale du volume hors oeuvre net du bâtiment.

EXHAUSSEMENT

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

EXTENSION MESURÉE

Il existe à ce sujet une appréciation variable. Les excès sont sanctionnés par le juge administratif. L'appréciation s'établit sur la nature de l'extension et de son importance. Elle ne doit pas bouleverser la construction existante et doit se faire en continuité du bâtiment existant.

FAITAGE

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

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

Les I.C.P.E. sont "les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la

protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et monuments" (article 1er - loi n° 76. 663 du 19 juillet 1976).

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

LIGNES A HAUTE TENSION

La loi SRU (article 5) a institué un dispositif d'encadrement des constructions au voisinage des lignes à haute tension ou très haute tension, complétant les dispositions de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergies.

Ce procédé consiste dans l'institution de servitudes d'utilité publique concernant l'utilisation du sol et l'exécution des travaux soumis à permis de construire au voisinage des lignes aériennes de tension supérieure ou égale à 130 kilovolts.

La servitude s'étend sur un rayon de 30 m autour des pylônes et, le long des lignes, sur une bande de 10 m de part et d'autre. Ces distances sont respectivement portées à 40 m et 15 m pour les lignes de plus de 350 kilovolts. Ces zones peuvent être adaptées en fonction des caractéristiques des lieux.

Dans le périmètre de la servitude, les travaux de construction de bâtiments d'habitation, de certains établissements recevant du public (notamment : structures d'accueil pour personnes âgées ou handicapées, hôtels et structures d'hébergement) et d'aires d'accueil des gens du voyage, sont prohibés.

S'agissant des constructions existantes, les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension sont autorisés dès lors qu'ils n'entraînent pas d'augmentation significative de la capacité d'accueil d'habitants dans les périmètres où les servitudes ont été instituées et sous réserve qu'elles aient été implantées régulièrement.

Le texte fixe les modalités de création de ces servitudes. La procédure est menée par le préfet du département, il est procédé à une enquête publique selon les modalités du Code de l'expropriation et la déclaration d'utilité publique est prononcée par arrêté préfectoral.

Article 5 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000

Après l'article 12 de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie, il est inséré un article 12 bis ainsi rédigé :

« Art. 12 bis. - Après déclaration d'utilité publique précédée d'une enquête publique, des servitudes d'utilité publique concernant l'utilisation du sol, ainsi que l'exécution de travaux soumis au permis de construire, peuvent être instituées au voisinage d'une ligne électrique aérienne de tension

supérieure ou égale à 130 kilovolts. Ces servitudes sont instituées par arrêté du préfet du département concerné.

« Ces servitudes comportent, en tant que de besoin, la limitation ou l'interdiction du droit d'implanter des bâtiments à usage d'habitation et des établissements recevant du public. Elles ne peuvent faire obstacle aux travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes édifiées en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur avant l'institution desdites servitudes, à condition que ces travaux n'entraînent pas d'augmentation significative de la capacité d'accueil d'habitants dans les périmètres où les servitudes ont été instituées.

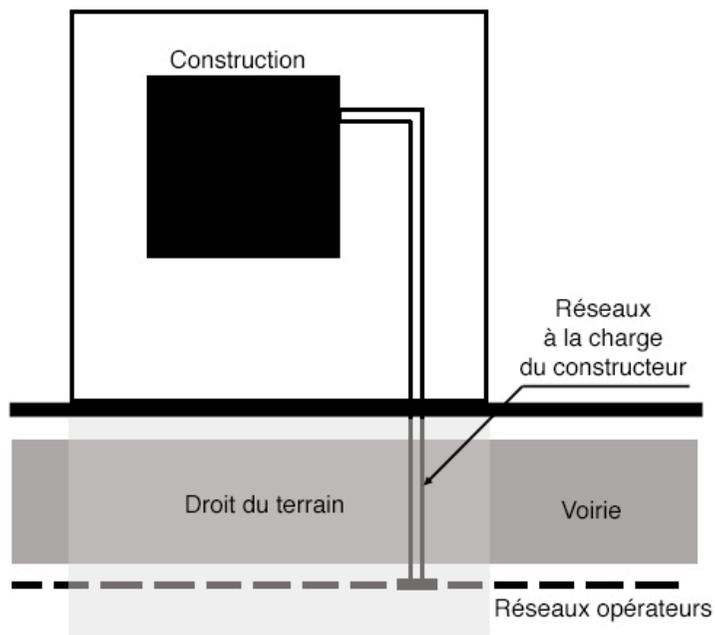
« Lorsque l'institution des servitudes prévues au présent article entraîne un préjudice direct, matériel et certain, elle ouvre droit à une indemnité au profit des propriétaires, des titulaires de droits réels ou de leurs ayants droit. Le paiement des indemnités est à la charge de l'exploitant de la ligne électrique. A défaut d'accord amiable, l'indemnité est fixée par le juge de l'expropriation et est évaluée dans les conditions prévues par l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

« Un décret en Conseil d'Etat, pris après avis du comité technique de l'électricité, fixe la liste des catégories d'ouvrages concernés, les conditions de délimitation des périmètres dans lesquelles les servitudes peuvent être instituées ainsi que les conditions d'établissement de ces servitudes. »

LOTISSEMENT

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments. (article L442-1 du code de l'urbanisme).

PRINCIPE DU DROIT DU TERRAIN



SERVITUDES DES JOURS ET DES VUES

Les vues

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

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

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

La vue droite permet de plonger directement le regard sur la propriété voisine, sans se pencher ni tourner la tête. L'article 678 du code civil précise qu'il n'est possible d'exercer une vue droite sur le fonds voisin qu'à la condition qu'il y ait 1,90 m au moins entre la fenêtre et la limite de la propriété du voisin

Pour calculer cette distance, il faut se placer du côté du bâtiment de l'observateur :

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

Du côté du voisin, on se place à la limite séparative.

Lorsqu'un mur sépare les deux fonds, le calcul de la distance va dépendre de l'appartenance du mur :

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

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

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

Les jours

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

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

Ils peuvent être aménagés uniquement :

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

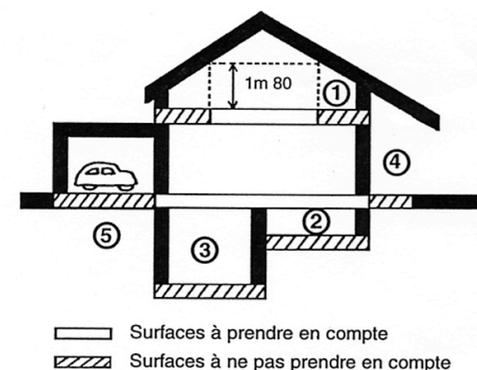
L'aménagement de jours dans un mur situé en limite séparative mais non mitoyen ne nécessite pas l'accord du voisin. Ces jours doivent être placés à une certaine hauteur par rapport au plancher de la pièce qu'ils sont destinés à éclairer, soit à :

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

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

SURFACE HORS OEUVRE NETTE (SHON)

Surface Hors oeuvre Nette (SHON)



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

Ne sont pas comptées les surfaces suivantes :

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

NOTA : une déduction forfaitaire de 5 % est effectuée sur la surface hors oeuvre nette pour les habitations