

Département d'Eure-et-Loir
Commune de

S a n t i l l y



PLAN LOCAL D'URBANISME

Étude confiée à :

ROUMET GUITEL

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

Prescription	Arrêt	Approbation
19 janvier 2006	24 sept. 2013	20 juin 2014

Vu pour être annexé à la délibération
en date du :
Le Maire de la commune :

Règlement

5

Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE U	10
CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UX	19
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	26
CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU	27
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	35
CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE A	36
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	45
CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE N	46
LEXIQUE	50

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

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

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

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.

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 périmètres de déclaration d'utilité publique,
- les projets d'intérêt général...

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- Les zones urbaines dites "zones **U**", déjà urbanisées, auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du titre II du présent règlement.
On distingue :
 - o la zone **U** qui englobe les constructions du bourg, de Villiers, de Santilly-le-Vieux et de la gare,
 - o le secteur **UE** dédiée aux équipements publics (mairie, cimetière, église, ...),
 - o la zone **UX** qui englobe le bâti mixte dont les aux activités commerciales, artisanales, industrielles, aux bureaux, entrepôts, activités supports, services et aux équipements, compatibles avec l'habitat existant de Château-Gaillard.

- Les zones à urbaniser dites "zones **AU**" auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement :
Elles se composent uniquement de zones **1AU** destinées à l'urbanisation future à court ou moyen terme.

- La zone agricole dite "zone **A**", strictement réservée à l'agriculture, et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement.
 - o Le secteur **AH** correspond aux bâtiments qui sont aujourd'hui non nécessaires à l'activité agricole mais qui sont implantés sur un site agricole.
 - o Le secteur **AP** correspond aux secteurs situés en zone agricole mais où les constructions sont limitées afin de ne pas nuire au projet à venir sur le site.
 - o Le secteur **AX** correspond à un écart existant à vocation d'activités situé en zone agricole.

- La zone naturelle dite "zone **N**", constituant une protection paysagère pour les éléments forts du site de la commune et pour ses éléments patrimoniaux, et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.
 - o Le secteur **NJ** à vocation de jardin (potager ou d'agrément) et d'activités liées au jardin,
 - o Le secteur **NE** destiné aux équipements publics ne nécessitant pas de constructions.

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.
- les espaces boisés classés à conserver ou à créer régis par les articles L 130-1 et R 130-1 et suivant du code de l'urbanisme. Ils sont repérés sur les plans par une trame spécifique.
- Les éléments du petit patrimoine sujet à un intérêt patrimonial, protégé au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.
- Les zones non aedificandi où toute construction est interdite.

Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 3 sections et 16 articles : le règlement peut comprendre tout ou partie des articles suivants. Les articles peuvent être rédigés, ou dans le cas contraire, peuvent comporter la mention « sans objet ».

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

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

Article 1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis avec ou sans conditions

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux (eaux, assainissement, électricité...)

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article 6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur de construction

Article 11 : Aspect extérieur (forme, matériaux)

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres et plantations

Section III : Possibilités Maximales d'occupation des sols

Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

Article 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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). Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

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

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

La zone U comprend :

- une zone U qui englobe les constructions du bourg, de Villiers, de Santilly-le-Vieux et de la rue de la gare,
- un secteur UE, situé dans le bourg, couvrant les équipements publics,
- une zone UX qui englobe le bâti mixte à vocation majoritaire d'activités économique de Château-Gaillard.

CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE U

ARTICLE U 0 : CARACTERE DE LA ZONE

La **zone U** regroupe le bâti du bourg et des hameaux. C'est une zone destinée à l'habitat ainsi qu'aux activités, équipements et services compatibles avec celui-ci. Elle doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur l'organisation du bâti ancien existant. La zone U est par définition équipée de tous les réseaux de viabilité excepté du réseau d'assainissement collectif.

La zone U comprend un secteur UE, situé dans le bourg, destiné aux équipements publics.

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, fiches disponibles en mairie.

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

ARTICLE U 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la création de nouvelles activités agricoles ou industrielles,
- les dépôts de véhicules soumis à déclaration (excepté le garage de caravanes),
- l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation.
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- la création de nouvelles exploitations agricoles ou nouvelles activités industrielles,
- la construction de nouveaux bâtiments industriels,
- les constructions, soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et les activités nuisantes,
- l'ouverture de terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs,
- les dépôts et les aires de stockage en plein air de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles,
- les affouillements et exhaussements du sol conduisant à une modification du terrain naturel sans rapport avec l'environnement immédiat,
- les installations permanentes de ball-trap et de sport mécanique (type motocross, hélicoptère, etc.),
- les éoliennes soumises à autorisation.
- et notamment les travaux ayant pour effet de détruire un élément identifié au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Ces éléments (patrimoniaux ou paysagers) sont identifiés par une étoile sur le plan de zonage).

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U 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 ainsi que la reconstruction après sinistre des constructions existantes,
- l'aménagement et la restauration des corps de ferme sous réserve de la préservation du caractère architectural originel,
- l'aménagement, l'extension ou la construction de bâtiments liés aux activités agricoles existantes, sous réserve qu'ils soient sur la même emprise foncière et très proches du lieu d'activité ou du siège de celle-ci et que leur destination et leur aspect soient compatibles avec le voisinage,
- les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public,
- les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public,
- les aires de stationnement,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés à des ouvrages et constructions autorisés par le caractère de la zone.
- les éoliennes, non soumises à autorisation, à condition que leur implantation respecte les prescriptions définies aux articles 6 et 7 du présent règlement,

Dans le secteur UE, ne sont admises uniquement les utilisations et occupations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'équipement collectif et public et leurs annexes,
- les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public,
- les équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public,
- les aires de stationnement,
- l'aménagement, l'extension ainsi que la reconstruction après sinistre des constructions existantes,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés à des ouvrages et constructions autorisés par le caractère du secteur.
- les éoliennes, non soumises à autorisation, à condition que leur implantation respecte les prescriptions définies aux articles 6 et 7 du présent règlement,

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 : ACCES ET VOIRIE

U 3.1 - Rappel

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

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

U 3.2 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit limiter ses accès sur les voies publiques. Ces accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

U 3.3 – Voirie

Les parcelles situées à l'arrière d'une construction existante, ne présentant pas de façade sur rue supérieure à 6 mètres et ayant chacune un accès privé ou étant desservie par un droit de passage, ne pourront pas recevoir de constructions à usage d'habitation.

Cette disposition vise à exclure les constructions individuelles en "second rideau" ou en "drapeau" mais n'interdit pas les ensembles de constructions desservies par une cour commune (se reporter aux schémas figurant dans le lexique).

ARTICLE U 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

U 4.1 – Desserte en eau potable, défense incendie, électricité et télécommunication

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée, en souterrain, aux réseaux publics d'eau potable, de défense incendie et d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction. Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

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

U 4.2 – Dispositif d'assainissement des eaux usées

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être gérées à la parcelle ou sur un groupement de parcelles. Elles doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires.

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

U 4.2 – Rejet des eaux pluviales

• *Rappel : maîtriser le rejet des eaux pluviales*

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).

• *Rappel : montrer comment ralentir les eaux pluviales*

Tout permis peut être refusé si les eaux pluviales ne sont pas ralenties sur la parcelle ou le groupement de parcelles. C'est au pétitionnaire de démontrer quels sont les dispositifs qui seront mis en place et qu'ils seront suffisants.

Le débit de ruissellement de l'eau pluviale doit être ralenti (retenu et infiltré au maximum sur la parcelle) par tous les moyens possibles : modelés de terrain (mare, noue, ...), réserves liées aux égouts du bâti, plantes, matériaux perméables, etc.

Après être ralenties, les eaux pluviales peuvent être :

- rejetées dans le réseau de récupération des eaux de pluies, s'il existe et qu'il est suffisant. Dans ce cas, le rejet est subordonné à l'autorisation des services compétents (services municipaux).

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées séparatif est interdit.

- infiltrées sur la parcelle ou le groupement de parcelles à proximité. A cet effet, la demande d'autorisation de construire devra produire les capacités d'absorption des sols en fonction du projet.

Il est préconisé que les eaux pluviales soient gérées à la parcelle ou au groupement de parcelles, par infiltration.

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

En cas de rejet dans le réseau collecteur, les eaux seront traitées selon la réglementation en vigueur (déshuileurs, débourbeurs, ...).

ARTICLE U 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un système autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière d'assainissement.

ARTICLE U 6 : IMPLANTATION 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 pourra s'implanter, soit à l'alignement, soit avec un retrait de 6 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...).

Les éoliennes, non soumises à autorisation, doivent s'implanter à une distance au moins égale à la hauteur de l'éolienne rabattue au sol. La hauteur est mesurée depuis la base de l'éolienne jusqu'au sommet du mât et de la nacelle.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer :

- aux équipements et ouvrages reconnus d'intérêt public,
- à la reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants,
- à l'aménagement et l'extension de constructions existantes,
- aux bâtiments annexes de moins de 20 m² des constructions à destination d'habitation.

ARTICLE U 7 : IMPLANTATION 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. Elle visera à optimiser l'éclairage des constructions.

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives 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.

Les éoliennes, non soumises à autorisation, doivent s'implanter à une distance au moins égale à la hauteur de l'éolienne rabattue au sol. La hauteur est mesurée depuis la base de l'éolienne jusqu'au sommet du mât et de la nacelle.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer :

- à la construction d'équipement et ouvrages reconnus d'intérêt collectif,
- à la reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants,
- à l'aménagement et l'extension de constructions existantes,

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

L'implantation permettant la meilleure exposition possible sera recherchée, la distance entre deux constructions ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer :

- à la reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants.

ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE U 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction et le point le plus haut du bâtiment projeté (faîtage par exemple).

Les constructions à usage d'habitation pourront avoir au maximum trois niveaux habitables, combles compris. Elles seront donc de type :

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

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

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer :

- pour harmonisation avec les constructions voisines,
- à la construction d'équipement et ouvrages reconnus d'intérêt collectif,
- à la reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants,
- à l'aménagement et l'extension de constructions existantes, si celles-ci sont plus hautes que les règles prescrites,
- à la construction de bâtiments agricoles.

ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

U 11.1 – Rappel

- *Bien rédiger sa demande de permis de construire*

Tout permis de construire doit obligatoirement présenter les bâtiments voisins existants, les bois et la topographie (avant travaux) environnants la construction soumise à autorisation.

• *Pas d'atteinte aux paysages*

« 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).

U 11.2 - Introduction

Le présent règlement s'applique à toute construction nouvelle (architecture non traditionnelle y compris), extension, réhabilitation ou transformation de bâtiment existant. Conscient des difficultés de prévoir une réglementation pour l'architecture contemporaine et les constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles liées aux économies d'énergie et à la limitation du débit d'eau pluviale, tout projet devra être présenté et évalué dans son contexte paysager et architectural.

Les utilisateurs peuvent se reporter aux Fiches Architecturales du Pays de Beauce.

U 11.3 - Intégration générale

L'aspect esthétique des constructions, de leurs annexes et des clôtures sera étudié de manière à assurer leur insertion dans le site.

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

Toute architecture ostentatoire et tout pastiche sont interdits.

De manière générale, l'architecture et la volumétrie des constructions anciennes, ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées, lors des ravalements, réhabilitations, extensions (apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition de façade et percement, modénatures, finitions, profils, proportions...). D'autres dispositions sont possibles : dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine et dans le cas d'une recherche d'économie ou de production d'énergie et de gestion des eaux pluviales (toiture végétalisée par exemple) si les équipements sont parallèles aux plans de toiture.

Les dispositions suivantes ne s'imposent pas aux reconstructions à l'identique après sinistre.

U 11.4 – Adaptation au sol

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

Sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi - niveaux), la hauteur du plancher bas du rez de chaussée ne doit pas être supérieure à 0,6 mètre au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de construction.

U 11.5 – Aspect extérieur des constructions

U 11.5.1 - 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 (dimensions 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). D'autres dispositions sont possibles : dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine et dans le cas d'une recherche d'économie ou de production d'énergie et de gestion des eaux pluviales (toiture végétalisée par exemple) si les équipements sont parallèles aux plans de toiture.
- Les modifications de l'aspect extérieur (nouveaux percements par exemple) seront faites en respectant la composition générale du bâtiment concerné (percements de dimensions plus hautes que larges par exemple).
- 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, seront restaurées avec ces matériaux (sauf contrainte technique incontournable) ou des matériaux d'aspect identique.
- 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.

U 11.5.2 - 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).

U 11.5.2.1 – 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, ...) est interdit.

Les enduits doivent être traités simplement. L'emploi de ciment gris est proscrit de même que la couleur blanche.

U 11.5.2.2 – 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 accolées à l'habitation principale,

- dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine,
- dans le cas d'une recherche d'économie ou de production d'énergie et de gestion des eaux pluviales (toiture végétalisée par exemple) si les équipements sont parallèles aux plans 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.

U 11.5.2.3 – 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. Ils devront être de proportion plus haute que large.

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

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

U 11.6 - Divers

Les antennes paraboliques de télévision lorsqu'elles sont visibles depuis la voie publique, doivent être placées sur le toit ou en pignon.

U 11.7 – Clôtures

U 11.7.1 - En application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

U 11.7.2 - 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 U 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement doit être suffisant en nombre et en surface pour répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction et être assuré sur le domaine privé grâce à des équipements adaptés et implantés sur le terrain proche de ces constructions.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement (y compris les accès) pour un véhicule léger est de 25 m² ; pour un véhicule adapté aux personnes à mobilité réduite de 29 m².

Il sera exigé :

- une place de stationnement au minimum pour la création de logements de type studio T1 ou F1,
- deux places de stationnement au minimum pour tout autre 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 U 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
20% de l'unité foncière devra être perméable et/ou dédiée au dispositif de ralentissement, récupération, infiltration des eaux pluviales (toiture végétalisée par exemple).

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE U 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La construction doit répondre aux normes en vigueur.

ARTICLE U 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La construction doit répondre aux normes en vigueur.

CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UX

ARTICLE UX 0 : CARACTERE DE LA ZONE

La **zone UX** couvre le bâti mixte de Château-Gaillard à vocation dominante d'activité économique. Elle comprend des habitations, corps de ferme et activités. Elle est destinée aux activités commerciales, artisanales, industrielles, aux bureaux, entrepôts, activités supports, services et aux équipements, compatibles avec l'habitat existant.

Elle est par définition équipée de tous les réseaux de viabilité exceptés du réseau d'assainissement collectif.

Les constructions autorisées situées dans un faisceau de 250 mètres de part et d'autre de la RD 2020, calculé à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche, devront faire l'objet d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

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, fiches disponibles en mairie.

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

ARTICLE UX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation,
- l'ouverture de carrières,
- les dépôts de véhicules soumis à déclaration (excepté le garage de caravanes),
- l'ouverture de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation.
- la création de nouvelles exploitations agricoles ou nouvelles activités industrielles,
- les constructions, soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et les activités nuisantes,
- l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- l'ouverture de terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs,
- les dépôts et les aires de stockage en plein air de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles,
- les affouillements et exhaussements du sol conduisant à une modification du terrain naturel sans rapport avec l'environnement immédiat,
- les éoliennes soumises à autorisation.
- les travaux ayant pour effet de détruire un élément identifié au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Ces éléments (patrimoniaux ou paysagers) sont identifiés par une étoile sur le plan de zonage).

ARTICLE UX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UX1 et notamment :

- les constructions à usage industriel, commercial, artisanal, hôtelier, d'équipement et de services et leurs annexes ainsi que les ateliers techniques ou de stockage liés à la vocation de la zone, à condition que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant, à condition que les nuisances engendrées soient compatibles avec les activités résidentielles de la zone,
- les extensions, les aménagements conservatoires, les reconstructions après sinistre,
- les aires de stationnement liées à la vocation de la zone,
- les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt collectif.
- les éoliennes, non soumises à autorisation, à condition que leur implantation respecte les prescriptions définies aux articles 6 et 7 du présent règlement,
- les industries non polluantes,
- les installations de jeux et de sports annexés aux entreprises ou ouvertes au public,
- l'aménagement, l'extension ainsi que la reconstruction après sinistre des constructions existantes,
- les équipements et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public, à condition qu'ils n'aient pas d'autre possibilité d'implantation dans une autre zone,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés à des ouvrages, constructions ou aménagements autorisés par le caractère de la zone.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 : ACCES ET VOIRIE

UX 3.1 - Rappel

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

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

UX 3.2 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

- Les terrains doivent comporter une aire d'évolution intérieure suffisante pour ne présenter qu'un seul accès automobile à la voie.

- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi tour. Le raccordement de la parcelle à la voirie externe doit comporter au moins une plate forme visible de la chaussée, de dimension permettant la sortie et l'entrée de tout véhicule dans des conditions maximales de sécurité.

UX 3.3 – Voirie

Les parcelles situées à l'arrière d'une construction existante, ne présentant pas de façade sur rue supérieure à 6 mètres et ayant chacune un accès privé ou étant desservie par un droit de passage, ne pourront pas recevoir de constructions à usage d'habitation.

Cette disposition vise à exclure les constructions individuelles en "second rideau" ou en "drapeau" mais n'interdit pas les ensembles de constructions desservies par une cour commune. (Se reporter aux schémas figurant dans le lexique)

ARTICLE UX 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

UX 4.1 – Desserte en eau potable, défense incendie, électricité, gaz et télécommunication

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée, en souterrain, aux réseaux publics d'eau potable, de défense incendie et d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction. Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

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

UX 4.2 – Dispositif d'assainissement des eaux usées

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être gérées à la parcelle ou sur un groupement de parcelles. Elles doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires.

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

UX 4.2 – Rejet des eaux pluviales

• *Rappel : maîtriser le rejet des eaux pluviales*

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).

• *Rappel : montrer comment ralentir les eaux pluviales*

Tout permis peut être refusé si les eaux pluviales ne sont pas ralenties sur la parcelle ou le groupement de parcelles. C'est au pétitionnaire de démontrer quels sont les dispositifs qui seront mis en place et qu'ils seront suffisants.

Le débit de ruissellement de l'eau pluviale doit être ralenti (retenu et infiltré au maximum sur la parcelle) par tous les moyens possibles : modelés de terrain (mare, noue, ...), réserves liées aux égouts du bâti, plantes, matériaux perméables, etc.

Après être ralenties, les eaux pluviales peuvent être :

- rejetées dans le réseau de récupération des eaux de pluies, s'il existe et qu'il est suffisant. Dans ce cas, le rejet est subordonné à l'autorisation des services compétents (services municipaux).

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées séparatif est interdit.

- infiltrées sur la parcelle ou le groupement de parcelles à proximité. A cet effet, la demande d'autorisation de construire devra produire les capacités d'absorption des sols en fonction du projet.

Il est préconisé que les eaux pluviales soient gérées à la parcelle ou au groupement de parcelles, par infiltration.

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

En cas de rejet dans le réseau collecteur, les eaux seront traitées selon la réglementation en vigueur (déshuileurs, débourbeurs, ...).

ARTICLE UX 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un système autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière d'assainissement.

ARTICLE UX 6 : IMPLANTATION 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 pourra s'implanter, soit à l'alignement, soit avec un retrait de 6 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...).

Les éoliennes, non soumises à autorisation, doivent s'implanter à une distance au moins égale à la hauteur de l'éolienne rabattue au sol. La hauteur est mesurée depuis la base de l'éolienne jusqu'au sommet du mât et de la nacelle.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer :

- aux équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public,
- à l'aménagement de bâtiments existants.

ARTICLE UX 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront avec une marge de retrait égale à la hauteur du bâtiment rabattue au sol sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les éoliennes, non soumises à autorisation, doivent s'implanter à une distance au moins égale à la hauteur de l'éolienne rabattue au sol. La hauteur est mesurée depuis la base de l'éolienne jusqu'au sommet du mât et de la nacelle.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer :

- aux équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public,
- à la reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants,
- à l'aménagement de bâtiments existants.

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

La distance entre les bâtiments implantés sur une même propriété doit répondre aux prescriptions des services de défense contre l'incendie et de protection civile.

ARTICLE UX 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction et le point le plus haut du bâtiment projeté (faîtage par exemple).

La hauteur des bâtiments est limitée à 10 mètres pour les bâtiments et locaux nécessaires à l'activité.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans les cas de :

- contrainte technique liée à la nature de l'activité envisagée et à la destination de l'ouvrage concerné,
- aménagement, extension ou reconstruction de bâtiments existants, si ceux-ci sont plus hauts que les règles prescrites,
- équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

ARTICLE UX 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

UX 11.1 – Rappel

• *Bien rédiger sa demande de permis de construire*

Tout permis de construire doit obligatoirement présenter les bâtiments voisins existants, les bois et la topographie (avant travaux) environnants la construction soumise à autorisation.

• *Pas d'atteinte aux paysages*

« 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).

UX 11.2 - Introduction

Le présent règlement s'applique à toute construction nouvelle (architecture non traditionnelle y compris), extension, réhabilitation ou transformation de bâtiment existant. Conscient des difficultés de prévoir une réglementation pour l'architecture contemporaine et les constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles liées aux économies d'énergie et à la limitation du débit d'eau pluviale, tout projet devra être présenté et évalué dans son contexte paysager et architectural.

Les utilisateurs peuvent se reporter aux Fiches Architecturales du Pays de Beauce.

UX 11.3 - Intégration générale

L'aspect esthétique des constructions, de leurs annexes et des clôtures sera étudié de manière à assurer leur insertion dans le site.

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

Toute architecture ostentatoire et tout pastiche sont interdits.

De manière générale, l'architecture et la volumétrie des constructions anciennes, ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées, lors des ravalements, réhabilitations, extensions (apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition de façade et percement, modénatures, finitions, profils, proportions, ...). D'autres dispositions sont possibles : dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine et dans le cas d'une recherche d'économie ou de production d'énergie et de gestion des eaux pluviales (toiture végétalisée par exemple) si les équipements sont parallèles aux plans de toiture.

L'organisation interne des bâtiments doit être telle qu'elle ne laisse apparaître que la partie noble des installations.

Les aires de stockage extérieur seront prévues à l'arrière des parcelles.

Les enseignes clignotantes sont interdites à proximité des habitations.

Les dispositions suivantes ne s'imposent pas aux reconstructions à l'identique après sinistre.

UX 11.4 – Adaptation au sol

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

Sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi - niveaux), la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être supérieure à 0,6 mètre au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de construction.

UX 11.5 – Usage des matériaux

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

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

L'emploi du blanc ainsi les finitions brillantes sont proscrites.

UX 11.6 – Clôtures

UX 11. 6.1 - En application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

UX 11. 6.2 - Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité. Les éléments et matériaux hétéroclites sont interdits.
La hauteur des clôtures minérales est limitée à 2 mètres.

ARTICLE UX12 : STATIONNEMENT

Le stationnement doit être suffisant en nombre et en surface pour répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction et être assuré sur le domaine privé grâce à des équipements adaptés et implantés sur le terrain proche de ces constructions.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement (y compris les accès) pour un véhicule léger est de 25 m² ; pour un véhicule adapté aux personnes à mobilité réduite de 29 m².

Les aires de stationnement prévues doivent prendre en compte les besoins :

- des véhicules de livraison et de services,
- des véhicules du personnel à raison d'une place au moins pour deux emplois,
- des véhicules de visiteurs.

ARTICLE UX 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

20% de l'unité foncière devra être perméable et/ou dédiée au dispositif de ralentissement, récupération, infiltration des eaux pluviales (toiture végétalisée par exemple).

Les limites entre les parcelles d'activité et les espaces riverains doivent être plantées. Les bassins de rétention et les fossés seront végétalisés (les bâches plastiques seront évitées).

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UX 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La construction doit répondre aux normes en vigueur.

ARTICLE UX 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La construction doit répondre aux normes en vigueur.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

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

Ce PLU comporte uniquement des zones 1AU urbanisables à court ou moyen terme.

CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU

ARTICLE 1AU 0 : CARACTERE DE LA ZONE

• Identification de la zone 1AU

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 d'ensemble 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.

Le pétitionnaire pourra s'appuyer sur les recommandations des Fiches Architecturales du Pays de Beauce, fiches disponibles en mairie.

• Conditions d'ouverture des zones 1 AU

L'ouverture de la zone est conditionnée :

- par la réalisation de l'interconnexion des réseaux d'eau potable, et
- par la mise en place d'équipements à charge du pétitionnaire ou partiellement de la commune, et
- par la présentation d'un schéma d'aménagement d'ensemble assurant un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par :
 - o 1. Le règlement et
 - o 2. L'orientation d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU).

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

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

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la création de nouvelles activités agricoles ou industrielles,
- les dépôts de véhicules soumis à déclaration (excepté le garage de caravanes)
- l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation,

- l'ouverture de terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- la création de nouvelles exploitations agricoles ou nouvelles activités industrielles,
- la construction de nouveaux bâtiments industriels,
- les constructions, soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et les activités nuisantes,
- les dépôts et les aires de stockage en plein air de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles,
- les affouillements et exhaussements du sol conduisant à une modification du terrain naturel sans rapport avec l'environnement immédiat,
- les installations permanentes de ball-trap et de sport mécanique (type motocross, hélicoptère, etc.),
- les éoliennes soumises à autorisation.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU1 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,
- les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public,
- les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public,
- les aires de stationnement,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés à des ouvrages et constructions autorisés par le caractère de la zone.
- les éoliennes, non soumises à autorisation, à condition que leur implantation respecte les prescriptions définies aux articles 6 et 7 du présent règlement.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

1AU 3.1 - Rappel

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

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

1AU 3.2 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit limiter ses accès sur les voies publiques. Ces accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

1AU 3.3 – Voirie

Les parcelles situées à l'arrière d'une construction existante, ne présentant pas de façade sur rue supérieure à 6 mètres et ayant chacune un accès privé ou étant desservie par un droit de passage, ne pourront pas recevoir de constructions à usage d'habitation.

Cette disposition vise à exclure les constructions individuelles en "second rideau" ou en "drapeau" mais n'interdit pas les ensembles de constructions desservies par une cour commune (se reporter aux schémas figurant dans le lexique).

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AU 4.1 – Desserte en eau potable, défense incendie, électricité et télécommunication

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée, en souterrain, aux réseaux publics d'eau potable, de défense incendie et d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction. Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

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

1AU 4.2 – Dispositif d'assainissement des eaux usées

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être gérées à la parcelle ou sur un groupement de parcelles. Elles doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires.

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

1AU 4.2 – Rejet des eaux pluviales

• *Rappel : maîtriser le rejet des eaux pluviales*

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).

• *Rappel : montrer comment ralentir les eaux pluviales*

Tout permis peut être refusé si les eaux pluviales ne sont pas ralenties sur la parcelle ou le groupement de parcelles. C'est au pétitionnaire de démontrer quels sont les dispositifs qui seront mis en place et qu'ils seront suffisants.

Le débit de ruissellement de l'eau pluviale doit être ralenti (retenu et infiltré au maximum sur la parcelle) par tous les moyens possibles : modelés de terrain (mare, noue, ...), réserves liées aux égouts du bâti, plantes, matériaux perméables, etc.

Après être ralenties, les eaux pluviales peuvent être :

- rejetées dans le réseau de récupération des eaux de pluies, s'il existe et qu'il est suffisant. Dans ce cas, le rejet est subordonné à l'autorisation des services compétents (services municipaux).

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées séparatif est interdit.

- infiltrées sur la parcelle ou le groupement de parcelles à proximité. A cet effet, la demande d'autorisation de construire devra produire les capacités d'absorption des sols en fonction du projet.

Il est préconisé que les eaux pluviales soient gérées à la parcelle ou au groupement de parcelles, par infiltration.

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

En cas de rejet dans le réseau collecteur, les eaux seront traitées selon la réglementation en vigueur (déshuileurs, débourbeurs, ...).

ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un système autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière d'assainissement.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION 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 pourra s'implanter, soit à l'alignement, soit avec un retrait de 6 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...).

Les éoliennes, non soumises à autorisation, doivent s'implanter à une distance au moins égale à la hauteur de l'éolienne rabattue au sol. La hauteur est mesurée depuis la base de l'éolienne jusqu'au sommet du mât et de la nacelle.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer :

- aux équipements et ouvrages reconnus d'intérêt collectif,
- aux bâtiments annexes de moins de 20 m² des constructions à destination d'habitation,
- aux opérations d'ensemble (ensemble de bâtiments réalisé par un même constructeur).

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION 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. Elle visera à optimiser l'éclairage des constructions.

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

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

Les éoliennes, non soumises à autorisation, doivent s'implanter à une distance au moins égale à la hauteur de l'éolienne rabattue au sol. La hauteur est mesurée depuis la base de l'éolienne jusqu'au sommet du mât et de la nacelle.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer :

- aux équipements et ouvrages reconnus d'intérêt collectif,
- aux opérations d'ensemble (ensemble de bâtiments réalisé par un même constructeur).

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

L'implantation permettant la meilleure exposition possible sera recherchée, la distance entre deux constructions ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction et le point le plus haut du bâtiment projeté (faîtage par exemple).

Les constructions à usage d'habitation pourront avoir au maximum trois niveaux habitables, combles compris. Elles seront donc de type :

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

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

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer :

- pour harmonisation avec les constructions voisines,
- aux équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1AU 11.1 – Rappel

• *Bien rédiger sa demande de permis de construire*

Tout permis de construire doit obligatoirement présenter les bâtiments voisins existants, les bois et la topographie (avant travaux) environnants la construction soumise à autorisation.

• *Pas d'atteinte aux paysages*

« 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).

1AU 11.2 - Introduction

Le présent règlement s'applique à toute construction nouvelle (architecture non traditionnelle y compris), extension, réhabilitation ou transformation de bâtiment existant. Conscient des difficultés de prévoir une réglementation pour l'architecture contemporaine et les constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles liées aux économies d'énergie et à la limitation du débit d'eau pluviale, tout projet devra être présenté et évalué dans son contexte paysager et architectural.

Les utilisateurs peuvent se reporter aux Fiches Architecturales du Pays de Beauce.

1AU 11.3 - Intégration générale

L'aspect esthétique des constructions, de leurs annexes et des clôtures sera étudié de manière à assurer leur insertion dans le site.

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

Toute architecture ostentatoire et tout pastiche sont interdits.

De manière générale, l'architecture et la volumétrie des constructions anciennes, ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées, lors des ravalements, réhabilitations, extensions (apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition de façade et percement, modénatures, finitions, profils, proportions, ...). D'autres dispositions sont possibles : dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine et dans le cas d'une recherche d'économie ou de production d'énergie et de gestion des eaux pluviales (toiture végétalisée par exemple) si les équipements sont parallèles aux plans de toiture.

Les dispositions suivantes ne s'imposent pas aux reconstructions à l'identique après sinistre.

1AU 11.4 – Adaptation au sol

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

Sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi - niveaux), la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être supérieure à 0,6 mètre au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de construction.

1AU 11.5 – Aspect extérieur

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).

Dans la mesure du possible, les annexes ne seront pas implantées dans le même plan que la construction principale.

1AU 11.6 – 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, ...) est interdit.

Les enduits doivent être traités simplement ~~avec une teinte allant du beige pâle à beige rose orangé~~. L'emploi de ciment gris est proscrit de même que la couleur blanche.

1AU 11.7 – Toitures

D'une manière générale, les toitures auront deux pentes au minimum avec une pente principale comprise entre 40 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 accolées à l'habitation principale,
- dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine,
- dans le cas d'une recherche d'économie ou de production d'énergie et de gestion des eaux pluviales (toiture végétalisée par exemple) si les équipements sont parallèles aux plans 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.

1AU 11.8 – 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. Ils devront être de proportion plus haute que large.

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

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

1AU 11.9 - Divers

La pose de volets roulants est autorisée sur les constructions anciennes à condition que le coffre soit invisible depuis l'extérieur.

Les antennes paraboliques de télévision lorsqu'elles sont visibles depuis la voie publique, doivent être placées sur le toit.

1AU 11.10 – Clôtures

1AU 11.10.1 - En application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

1AU 11.10.2 - 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 1AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement doit être suffisant en nombre et en surface pour répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction et être assuré sur le domaine privé grâce à des équipements adaptés et implantés sur le terrain proche de ces constructions.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement (y compris les accès) pour un véhicule léger est de 25 m² ; pour un véhicule adapté aux personnes à mobilité réduite de 29 m².

Il sera exigé :

- une place de stationnement au minimum pour la création de logements de type studio T1 ou F1,
- deux places de stationnement au minimum pour tout autre 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,
- pour toutes constructions à usage d'habitat individuel, une aire de stationnement non close de 5x5 mètres sera aménagée à l'intérieur de la parcelle en façade sur rue. Cet espace ne sera pas clôturé sur rue et devra permettre le stationnement de deux véhicules.

ARTICLE 1AU 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

30% de l'unité foncière devra être perméable et/ou dédiée au dispositif de ralentissement, récupération, infiltration des eaux pluviales (toiture végétalisée par exemple).

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La construction doit répondre aux normes en vigueur.

ARTICLE 1AU 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La construction doit répondre aux normes en vigueur.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE A 0 : CARACTERE DE LA ZONE

La **zone A** est une zone naturelle qu'il y a lieu de préserver en raison du potentiel agronomique, biologique et en vue d'y maintenir ou d'y développer une activité économique agricole.

En raison de l'objectif de préservation, les possibilités en construction sont restrictives. Seules 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 (hangar, logement de fonction, activité de diversification et de valorisation agricole comme la vente de produits locaux, les chambres d'hôte, etc.).

La zone A comprend :

- un secteur AP, à vocation exclusivement agricole mais où toute construction pouvant contrarier le projet à venir est interdite,
- un secteur AH, destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, couvrant les constructions isolées existantes non nécessaires à l'activité agricole mais situées sur un site à vocation agricole.
- Un secteur AX, à vocation d'activités, couvrant des installations existantes non nécessaires à l'activité agricole mais situées sur un site à vocation agricole.

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, fiches disponibles en mairie.

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

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 et notamment les travaux ayant pour effet de détruire un élément identifié au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Ces éléments (patrimoniaux ou paysagers) sont identifiés par une étoile sur le plan de zonage).

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

• Dispositions applicables à l'ensemble de la zone A

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations, constructions et les aménagements, extensions, réfections, changements d'affectation, transformations et restaurations de bâtiments de ferme existants nécessaires à l'exploitation agricole et à sa diversification, à condition que les activités de diversification agricole soient développées dans le corps des bâtiments existants, et qu'elles soient le complément d'une exploitation agricole existante,
- l'implantation d'un camping à la ferme à condition qu'il soit le complément d'une exploitation agricole, qu'il soit attenant à l'exploitation, qu'il reçoive un maximum de 5

emplacements et qu'il ne reçoive que des installations temporaires (tente, caravane, yourte, bungalow, mobile-home),

- les constructions et les logements de fonction nécessaires à l'exploitation agricole et à une distance maximale de 50 m des bâtiments d'exploitation existants,
- les installations nouvelles dédiées à la production d'énergie à partir du photovoltaïque à condition que les panneaux soient en toiture de constructions existantes,
- la construction de piscine à usage privé liée à l'habitation de l'exploitant agricole,
- les reconstructions après sinistre,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les exhaussements et affouillements à condition qu'ils soient destinés à des ouvrages et constructions autorisés par le caractère de la zone ou qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les transformateurs électriques s'il ne peuvent pas être localisés dans une autre zone et à condition qu'ils soient intégrés au bâti,
- les éoliennes, non soumises à autorisation, à condition que leur implantation respecte les prescriptions définies aux articles 6 et 7 du présent règlement,
- les éoliennes soumises à autorisation.

• Dispositions également applicables au secteur AH

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

- l'aménagement, l'extension mesurée des constructions existantes non nécessaires à l'activité agricole,
- le changement d'affectation, transformations et restaurations des bâtiments de ferme existants pour un usage d'habitation et activité compatible avec l'habitation (artisan, etc.), à condition que les bâtiments ne soient plus utilisés pour l'agriculture, que ces activités soient compatibles et ne viennent pas nuire aux activités agricoles existantes, et que les travaux soient réalisés dans un souci de préservation du patrimoine bâti,
- les affouillements liés à la création de piscines enterrées, à condition qu'aucune partie de l'ouvrage ne fasse obstacle à l'écoulement des eaux.

• Dispositions applicables au secteur AP

Dans ce secteur AP, sont uniquement autorisées les opérations suivantes, compatibles avec le caractère de la zone :

- les installations et constructions légères inférieures à 20 m² à condition qu'elles ne viennent pas contrarier les projets à venir sur les sites concernés par le secteur AP, à savoir les circulations agricoles et la réalisation du développement du bourg comme indiqué dans la « troisième partie : recommandations » du rapport de présentation,
- les équipements et ouvrages techniques et les affouillements et exhaussements du sol nécessaires au fonctionnement des services publics ou reconnus d'intérêt public, dans la mesure où, pour des raisons techniques, leur implantation n'a pu être envisagée dans d'autres zones.

• Dispositions applicables au secteur AX

Dans ce secteur AX, sont uniquement autorisées les opérations suivantes, compatibles avec le caractère de la zone :

- l'adaptation, la réfection, l'extension mesurée des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU et non nécessaires à l'activité agricole,
- les équipements et ouvrages techniques et les affouillements et exhaussements du sol nécessaires au fonctionnement des services publics ou reconnus d'intérêt public, dans la mesure où, pour des raisons techniques, leur implantation n'a pu être envisagée dans d'autres zones.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

A 3.1 - Rappel

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

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

A 3.2 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

A 3.3 – Voirie

Les parcelles situées à l'arrière d'une construction existante, ne présentant pas de façade sur rue supérieure à 6 mètres et ayant chacune un accès privé ou étant desservie par un droit de passage, ne pourront pas recevoir de constructions à usage d'habitation.

Cette disposition vise à exclure les constructions individuelles en "second rideau" ou en "drapeau" mais n'interdit pas les ensembles de constructions desservies par une cour commune (se reporter aux schémas figurant dans le lexique).

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A 4.1 – Desserte en eau potable, défense incendie, électricité et télécommunication

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée, en souterrain, aux réseaux publics d'eau potable, de défense incendie et d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction. Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

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 4.2 – Dispositif d'assainissement des eaux usées

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être gérées à la parcelle ou sur un groupement de parcelles. Elles doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires.

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

A 4.2 – Rejet des eaux pluviales

• *Rappel : maîtriser le rejet des eaux pluviales*

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).

• *Rappel : montrer comment ralentir les eaux pluviales*

Tout permis peut être refusé si les eaux pluviales ne sont pas ralenties sur la parcelle ou le groupement de parcelles. C'est au pétitionnaire de démontrer quels sont les dispositifs qui seront mis en place et qu'ils seront suffisants.

Le débit de ruissellement de l'eau pluviale doit être ralenti (retenu et infiltré au maximum sur la parcelle) par tous les moyens possibles : modelés de terrain (mare, noue, ...), réserves liées aux égouts du bâti, plantes, matériaux perméables, etc.

Après être ralenties, les eaux pluviales peuvent être :

- rejetées dans le réseau de récupération des eaux de pluies, s'il existe et qu'il est suffisant. Dans ce cas, le rejet est subordonné à l'autorisation des services compétents (services municipaux).

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées séparatif est interdit.

- infiltrées sur la parcelle ou le groupement de parcelles à proximité. A cet effet, la demande d'autorisation de construire devra produire les capacités d'absorption des sols en fonction du projet.

Il est préconisé que les eaux pluviales soient gérées à la parcelle ou au groupement de parcelles, par infiltration.

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

En cas de rejet dans le réseau collecteur, les eaux seront traitées selon la réglementation en vigueur (déshuileurs, débourbeurs, ...).

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Toutes les constructions devront être édifiées à un minimum de 10 mètres des voies.

Les éoliennes, non soumises à autorisation, doivent s'implanter à une distance au moins égale à la hauteur de l'éolienne rabattue au sol. La hauteur est mesurée depuis la base de l'éolienne jusqu'au sommet du mât et de la nacelle.

En bordure des voies ferrées, aucune construction autre qu'un mur de clôture ne peut être édifiée à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer. Celle-ci sera déterminée par le service gestionnaire. Ainsi et préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès du service gestionnaire.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer :

- aux équipements et ouvrages reconnus d'intérêt public,
- à la reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants,
- à l'aménagement et l'extension de constructions existantes,
- aux bâtiments annexes de moins de 20 m² des constructions à destination d'habitation.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les éoliennes, non soumises à autorisation, doivent s'implanter à une distance au moins égale à la hauteur de l'éolienne rabattue au sol. La hauteur est mesurée depuis la base de l'éolienne jusqu'au sommet du mât et de la nacelle.

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

Sans objet

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

A 10.1 - Bâtiments à usage agricole

Sans objet

A 10.2 - Constructions à usage d'habitation

La hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction et le point le plus haut du bâtiment projeté (faîtage par exemple).

Les constructions à usage d'habitation pourront avoir trois niveaux habitables, combles compris. Elles seront donc de type :

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

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

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer :

- pour harmonisation avec les constructions voisines,
- aux équipements et ouvrages techniques reconnus d'intérêt public,
- à la reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants,
- à l'aménagement et l'extension de constructions existantes, si celles-ci sont plus hautes que les règles prescrites.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A 11.1 – Rappel

• *Bien rédiger sa demande de permis de construire*

Tout permis de construire doit obligatoirement présenter les bâtiments voisins existants, les bois et la topographie (avant travaux) environnants la construction soumise à autorisation.

• *Pas d'atteinte aux paysages*

« 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 - Introduction

Le présent règlement s'applique à toute construction nouvelle (architecture non traditionnelle y compris), extension, réhabilitation ou transformation de bâtiment existant. Conscient des difficultés de prévoir une réglementation pour l'architecture contemporaine et les constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles liées aux économies d'énergie et à la limitation du débit d'eau pluviale, tout projet devra être présenté et évalué dans son contexte paysager et architectural.

Les utilisateurs peuvent se reporter aux Fiches Architecturales du Pays de Beauce.

A 11.3 - Intégration générale

L'aspect esthétique des constructions, de leurs annexes et des clôtures sera étudié de manière à assurer leur insertion dans le site.

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

Toute architecture ostentatoire et tout pastiche sont interdits.

De manière générale, l'architecture et la volumétrie des constructions anciennes, ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées, lors des ravalements, réhabilitations, extensions (apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition de façade et percement, modénatures, finitions, profils, proportions, ...). D'autres dispositions sont possibles : dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine et dans le cas d'une recherche d'économie ou de production d'énergie et de gestion des eaux pluviales (toiture végétalisée par exemple) si les équipements sont parallèles aux plans de toiture.

Les dispositions suivantes ne s'imposent pas aux reconstructions à l'identique après sinistre.

A 11.4 – Adaptation au sol

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

Sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi - niveaux), la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être supérieure à 0,6 mètre au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de construction.

A 11.5 – Aspect extérieur des constructions

A 11.5.1 - 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 (dimensions 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). D'autres dispositions sont possibles : dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine et dans le cas d'une recherche d'économie ou de production d'énergie et de gestion des eaux pluviales (toiture végétalisée par exemple) si les équipements sont parallèles aux plans de toiture.
- Les modifications de l'aspect extérieur (nouveaux percements par exemple) seront faites en respectant la composition générale du bâtiment concerné (percements de dimensions plus hautes que larges par exemple).
- 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, seront restaurées avec ces matériaux (sauf contrainte technique incontournable) ou des matériaux d'aspect identique.
- Les murs de clôtures en maçonnerie devront être conservés.

A 11.5.2 - 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).

A 11.5.2.1 – Usage des matériaux

• 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, ...) est interdit.

Les enduits doivent être traités simplement avec une teinte allant du beige pâle au beige rose orangé. L'emploi de ciment gris est proscrit de même que la couleur blanche.

• Bâtiments agricoles

L'emploi de la pierre, du bois, de la tuile est souhaité. Les bardages métalliques sont autorisés. La couleur des matériaux utilisés devra être choisie parmi les teintes sombres, proches du noir (vert-gris, brun-rouge, bleu-anthracite). Les couleurs vives, l'emploi du blanc ainsi les finitions brillantes sont proscrites.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des raisons techniques en particulier pour une recherche d'économie d'énergie.

• Constructions à usage d'habitation

Les enduits doivent être traités simplement. L'emploi de ciment gris est proscrit de même que la couleur blanche.

A 11.5.2.2 – Toitures

• Bâtiments agricoles

Sans objet

• 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 accolées à l'habitation principale,
- dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine,
- dans le cas d'une recherche d'économie ou de production d'énergie et de gestion des eaux pluviales (toiture végétalisée par exemple) si les équipements sont parallèles aux plans 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 11.5.2.3 – 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. Ils devront être de proportion plus haute que large.

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

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

A 11.6 - Divers

La pose de volets roulants est autorisée sur les constructions anciennes à condition que le coffre soit invisible depuis l'extérieur.

Les antennes paraboliques de télévision lorsqu'elles sont visibles depuis la voie publique, doivent être placées sur le toit.

A11.7 – Clôtures

A 11.7.1 - En application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

A 11.7.2 - 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 A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement doit être suffisant en nombre et en surface pour répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction et être assuré sur le domaine privé grâce à des équipements adaptés et implantés sur le terrain proche de ces constructions.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement (y compris les accès) pour un véhicule léger est de 25 m² ; pour un véhicule adapté aux personnes à mobilité réduite de 29 m².

ARTICLE A 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

20% de l'unité foncière devra être perméable et/ou dédiée au dispositif de ralentissement, récupération, infiltration des eaux pluviales (toiture végétalisée par exemple).

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La construction doit répondre aux normes en vigueur.

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La construction doit répondre aux normes en vigueur.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA
ZONE NATURELLE

CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE N

ARTICLE N 0 : CARACTERE DE LA ZONE

La **zone N** est une zone naturelle qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité de ses sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et des risques naturels prévisibles.

En raison de l'objectif de préservation, les possibilités en construction sont restrictives. Seules peuvent y être autorisées les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article N 2 qui permettent par une bonne gestion du patrimoine naturel, de maintenir l'équilibre et la conservation de la flore et de la faune, ou qui ne nuisent pas à la protection des espaces naturels.

La zone N comprend un secteur NJ à vocation de jardins (potager ou d'agrément).

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

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 et notamment les travaux ayant pour effet de détruire un élément identifié au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Ces éléments (patrimoniaux ou paysagers) sont identifiés par une étoile sur le plan de zonage).

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

• Dispositions applicables à l'ensemble de la zone N

Seules les constructions suivantes, compatibles avec le caractère de la zone, sont admises :

- les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou reconnus d'intérêt public (éoliennes, voie ferrée), dans la mesure où, pour des raisons techniques, leur implantation n'a pu être envisagée dans d'autres zones,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à des équipements publics.

• Dispositions également applicables au secteur NJ

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

- l'aménagement, l'extension mesurée des constructions existantes,
- les abris de jardin à condition que sa surface de plancher soit inférieure à 12 m²,
- les affouillements liés à la création de piscines enterrées, à condition qu'aucune partie de l'ouvrage ne fasse obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

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

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,

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

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Sans objet

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

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

Sans objet

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

• Dispositions applicables au secteur NJ

La hauteur maximale autorisée est de 3 mètres au faîtage.

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

N 11.1 – Rappel

• Bien rédiger sa demande de permis de construire

Tout permis de construire doit obligatoirement présenter les bâtiments voisins existants, les bois et la topographie (avant travaux) environnants la construction soumise à autorisation.

• Pas d'atteinte aux paysages

« 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 - Introduction

Le présent règlement s'applique à toute construction nouvelle (architecture non traditionnelle y compris), extension, réhabilitation ou transformation de bâtiment existant. Conscient des difficultés de prévoir une réglementation pour l'architecture contemporaine et les constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles liées aux économies d'énergie et à la limitation du débit d'eau pluviale, tout projet devra être présenté et évalué dans son contexte paysager et architectural.

Les utilisateurs peuvent se reporter aux Fiches Architecturales du Pays de Beauce.

N 11.4 – Adaptation au sol

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

Sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi - niveaux), la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être supérieure à 0,6 mètre au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de construction.

N 11.5 – Usage des matériaux

L'emploi de matériaux hétéroclites ou de récupération est interdit pour la construction des abris comme pour les clôtures.

N 11.6 – Couleurs

L'emploi de la pierre, du bois, de la tuile est souhaité. Les bardages métalliques sont autorisés. La couleur des matériaux utilisés devra être choisie parmi les teintes sombres, proches du noir (vert-gris, brun-rouge, bleu-anthracite). Les couleurs vives, l'emploi du blanc ainsi les finitions brillantes sont proscrites.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des raisons techniques en particulier pour une recherche d'économie d'énergie.

N11.7 – 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 en façade sur rue et en limite séparative habitée (la hauteur des clôtures en limite de champs n'est pas réglementée pour autoriser les haies brise-vent).

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces non bâties doivent rester perméables.

20% de l'unité foncière devra être perméable et/ou dédiée au dispositif de ralentissement, récupération, infiltration des eaux pluviales (toiture végétalisée par exemple).

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La construction doit répondre aux normes en vigueur.

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La construction doit répondre aux normes en vigueur.

LEXIQUE

Rappel : les autorisations d'urbanisme sont délivrées sous réserve du droit des tiers.

ABRI DE JARDIN

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes, etc. Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Sa surface de plancher doit être inférieure ou égale à 12 m².

AFFOUILLEMENT

Creusement localisé d'un terrain.

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

ALIGNEMENT

Limite de construction le long d'une voie publique

ANNEXE

(à ne pas confondre avec 'extension')

Construction de moins de 20 m² à vocation de stockage, tel que caves, abri de jardin, etc. Les vérandas ou constructions contenant des pièces habitables ne sont pas des annexes mais des extensions.

ARTICLE 5 DE LA LOI SRU (SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAINS) DU 13 DECEMBRE 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. »

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.

BAIE

Ouverture pratiquée dans un mur ou dans un toit et son encadrement : fenêtre, porte ou lucarne.

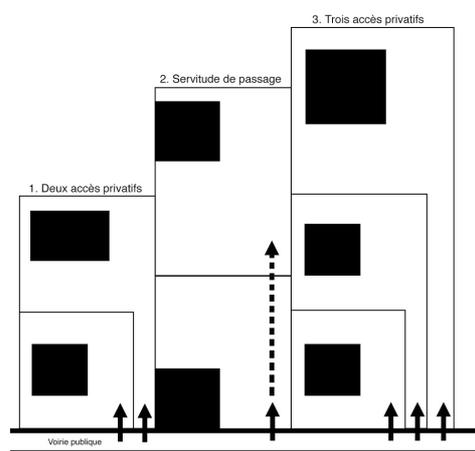
CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT (C.A.U.E.)

Organisme chargé de promouvoir la qualité de l'architecture, de l'aménagement et des paysages, de conseiller les particuliers et les collectivités locales et de développer la sensibilisation, l'information et la formation.

CHASSIS DE TOITURE

Il désigne à la fois l'encadrement fixe, les trappes de désenfumage ainsi que les fenêtres pour toits en pente, et leur élément ouvrant.

CONSTRUCTIONS " EN SECOND RIDEAU" OU "EN DRAPEAU"



COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

COMPOSITION GENERALE DE LA FAÇADE

Proportion et assemblage de chaque élément (ouvertures, modénatures, etc.) de la façade définissant par leur position une structure de la façade et des rythmes visuels.

CONCORDER

Entrer en correspondance, en accords, en concordance.

Dans le cadre de l'architecture et des paysages, des éléments concordants sont des éléments assortis, qui s'accordent ensemble par exemple par leur couleur, leur texture, leur effet, leur matériaux, leur volume, etc.

La concordance est réussie lorsqu'une sensation d'harmonie se dégage. Cela se produit soit parce que les éléments sont identiques, qu'ils présentent des similitudes ou bien parce qu'ils sont complémentaires et qu'ils se répondent.

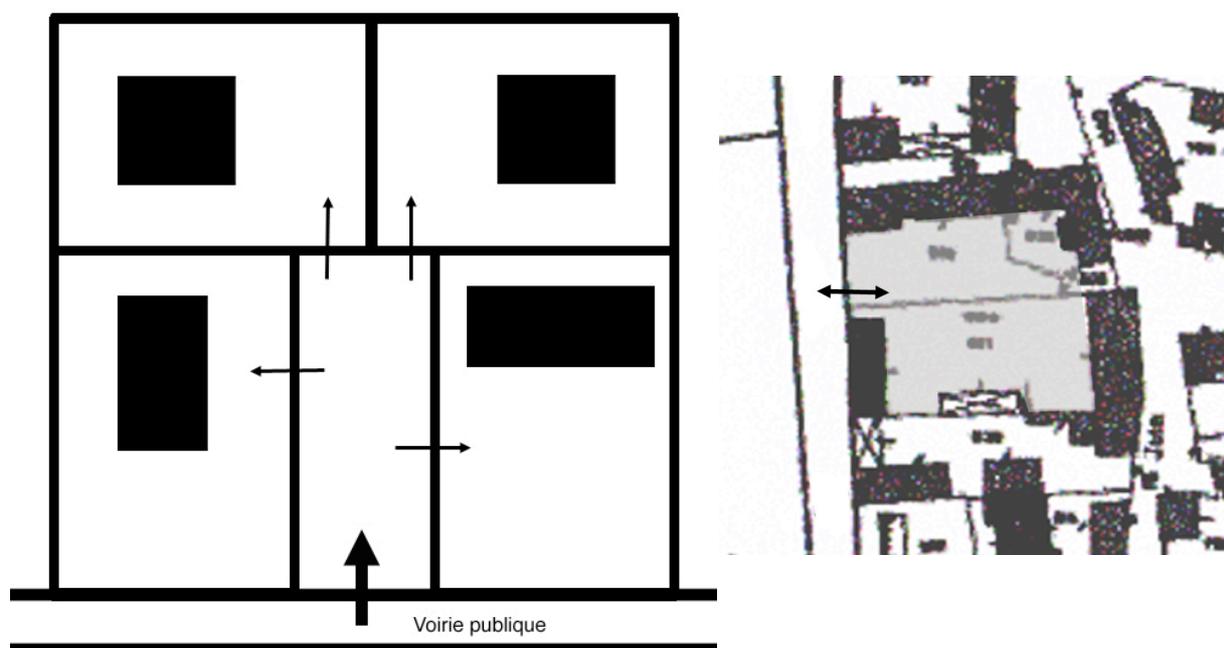
La concordance n'est pas réussie lorsque les caractéristiques d'un bâtiment ou d'un paysage sont en désaccord entre eux, sont dissonants, discordants, divergeants ; par exemple lorsque les couleurs jurent entre elles, que les contrastes entre matériaux sont trop forts, que les volumes sont disgracieux.

CONSTRUCTIONS " EN SECOND RIDEAU" OU "EN DRAPEAU"

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

COUR COMMUNE

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



DEFRICHEMENT

Toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

DOMAINE PUBLIC

Tous les espaces publics qui appartiennent à la commune ou à l'État (voies, rues, emprises publiques, etc.).

EGOUT DU TOIT

Partie basse de la couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

EMPRISE AU SOL

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

EMPRISES PUBLIQUES

Tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains, ainsi que les voies de chemin de fer, les cours d'eau et canaux, les rivages, les jardins publics, etc.

EXHAUSSEMENT

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

EXTENSION

Est ainsi désigné un ajout à une construction existante, par exemple : une véranda ou une pièce à vivre supplémentaire. L'extension est définie par la volumétrie et la hauteur du bâtiment principal. La présence de l'adjonction modifie la surface et le volume du bâtiment. Elle est systématiquement accolée à la construction principale. (cf. aussi 'annexe').

FAÇADE

Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment ; on distingue la façade principale (qui peut être celle de la porte d'entrée principale, ou la façade sur rue, ou encore la façade exposée au midi), la façade arrière (à l'opposé de la façade principale), et les façades latérales, le plus souvent appelées pignons lorsqu'elles épousent la forme triangulaire du comble.

FAITAGE

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

FENETRE

D'une façon générale, toute ouverture ménagée dans un mur ou dans un toit en pente pour l'aération et l'éclairage des locaux.

FRONT DE RUE

Le front d'une construction est la face visible depuis la rue, la partie frontale, de cette construction. La multitude et l'alignement de parties frontales de constructions produit un front de rue.

GABARIT (EN ARCHITECTURE)

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

Un gabarit se décompose souvent en deux parties :

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

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

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

Les I.C.P.E. sont "les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et monuments" (article 1^{er} - loi n° 76. 663 du 19 juillet 1976).

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

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

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

- Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public;
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7, ainsi que les garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 442-1,

- Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres,

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

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 mètres autour des pylônes et, le long des lignes, sur une bande de 10 mètres de part et d'autre. Ces distances sont respectivement portées à 40 mètres et 15 mètres 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.

LIMITE DE FOND DE PARCELLE

Arrière de la parcelle ou côté situé à l'opposé de la rue. Le fond de la parcelle correspond souvent au fond du jardin.

LIMITE LATÉRALE D'UNE PARCELLE

Limite de la parcelle autre que le côté rue et que le fond de parcelle. (cf. aussi 'limites séparatives').

LIMITE PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC

Limite d'une parcelle en contact avec le domaine public. (cf. aussi 'domaine public').

LIMITES SEPARATIVES

Limite d'une parcelle mitoyenne avec une autre parcelle du domaine privé : limite séparative latérale + limite de fond de parcelle. (cf 'limite latérale' et 'limite de fond de parcelle').

LOTISSEMENT

Un lotissement est une division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété (article R315-1 du code de l'urbanisme).

LUCARNE

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

MODENATURE

Caractéristiques des éléments architecturaux et de l'ornementation (en particulier les moulures) d'un bâtiment qui permettent d'en définir le style et parfois de le dater.

MUR GOUTTEREAU

Mur qui porte un versant de toiture et son égout, vers lequel s'écoulent les eaux de pluie.

MUR BAHUT

Muret bas servant de base à une colonnade ou à un rang de colonnettes (par exemple dans un cloître) ou à une clôture légère et ajourée de type grille ou grillage.

MUR PIGNON

Le mur pignon est le mur dont la partie supérieure est triangulaire et supporte les pentes du toit. Par exemple, une construction simple avec toiture à deux pans comporte 2 murs pignon et 2 murs façade. cf aussi 'façade'.

NU

On appelle « nu » le plan de référence d'une toiture ou d'une maçonnerie fine, hors moulurations ou débords. On parlera d'un châssis placé au nu de la couverture, c'est-à-dire sans surépaisseur.

OUTEAU OU HOUTEAU

Petite lucarne de ventilation des combles. L'outeau concerne surtout les couvertures en ardoise, et nécessite un ouvrage de charpente.

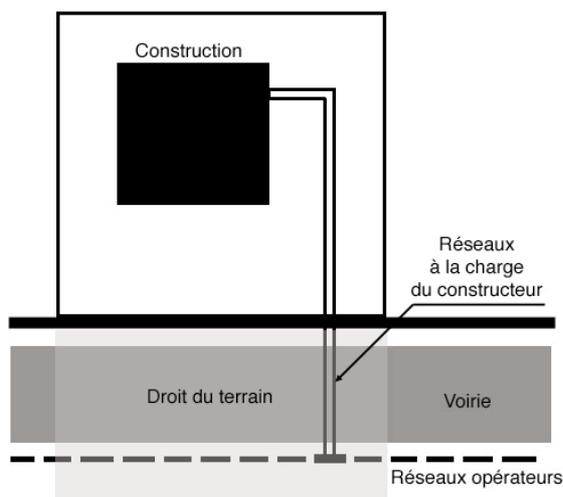
OUVERTURE

Peut désigner toute baie, tout orifice ou passage traversant de part en part une paroi de maçonnerie extérieure.

PERSIENNE

Contrevent constitué de plusieurs panneaux qui se replient les uns sur les autres pour tenir contre le tableau de la baie. Ces panneaux peuvent être persiennés sur l'ensemble ou seulement une partie de leur surface, c'est-à-dire constitués de lames inclinées servant à filtrer la lumière.

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, ...).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

servitude.

❖ Les jours

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

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

Ils peuvent être aménagés uniquement :

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

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

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

Les jours constituent une simple tolérance qui ne donne pas lieu à l'établissement d'une servitude et n'empêche pas le voisin, en cas de besoin et sans intention de nuire, d'édifier une construction susceptible de masquer l'ouverture. Les juges apprécient au cas par cas, sur des considérations de fait, la qualification des ouvertures alors même qu'elles sont pratiquées sans respecter strictement les contraintes précisées ci-dessus. Il est tenu compte principalement de la possibilité ou non de regarder sans effort particulier, de

manière constante et normale, sur le terrain voisin. Par exemple : il a notamment été jugé que des pavés de verre ne constituent ni des jours ni des

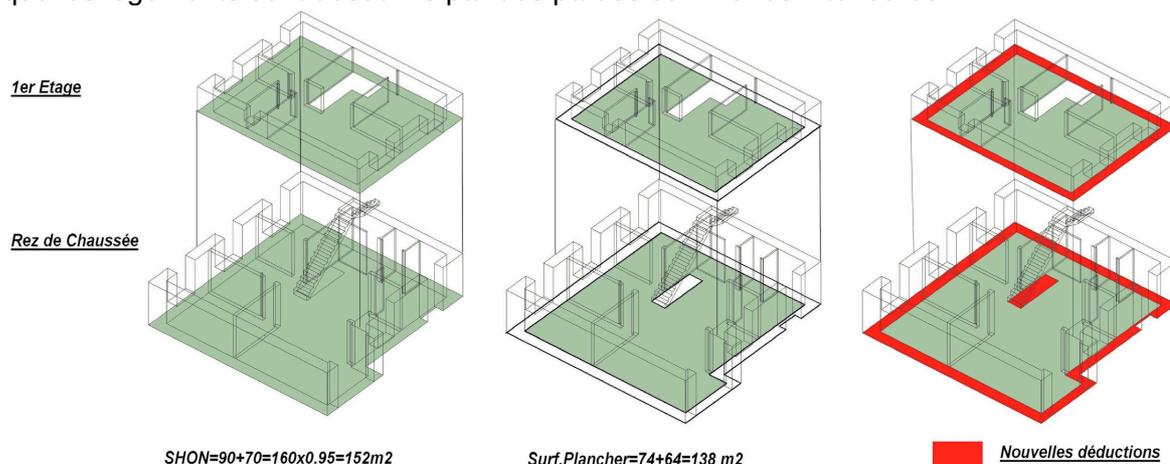
vues au sens du code civil et ne sont donc soumis à aucune des dispositions s'y appliquant.

SURFACE DE PLANCHER

Depuis le 1er mars 2012, les surfaces hors œuvre brute (SHOB) et les surfaces hors œuvre nette (SHON) disparaissent pour ne parler que de 'surface de plancher'.

Cette surface correspond à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculées à partir du nu intérieur des murs (sans prendre en compte l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres) dont sont déduits :

- les vides et trémies correspondant au passage de l'ascenseur et de l'escalier,
- les surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres,
- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- les surfaces de plancher des locaux techniques (y compris les locaux de stockage des déchets) nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle,
- les surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des déductions précédentes, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



UNITE FONCIERE

Bien foncier regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire.